Verslag Ledenbijeenkomst
Eigenarenvereniging Binnenstad Den Haag
02 oktober 2026 van 12.00 – 14.00 uur
Locatie: Universiteitscampus – Spui 5 – 2511 BL Den Haag

Thema: Studenten in de Binnenstad van Den Haag

Aanwezig: 25 leden en genodigden

1. **Welkom – Steven Zijlstra, voorzitter**
   De voorzitter heet alle aanwezigen en sprekers welkom en bedankt Kim Duistermaat, regisseur Campus Den Haag, voor het kosteloos beschikbaar stellen van de zaal. Hij verwelkomt Hof Wonen als nieuw lid van de EVBDH en geeft het woord aan Philippe Tankink, Manager Commercieel en Zorgvastgoed. Philippe Tankink stelt zich voor als geboren en getogen Hagenaar en vertelt dat Hof Wonen veel vastgoed in de Haagse binnenstad bezit en sociale huurwoningen beheert. De voorzitter vervolgt door de aanwezigen over de volgende onderwerpen te informeren.

   Studentenhuisvesting als thema
   De voorzitter benadrukt dat het vinden van een studentenkamer al in 2008 een uitdaging was en dat dit probleem nog steeds actueel is. Met de groei van de universiteitscampus ontwikkelt Den Haag zich steeds meer tot studentenstad. Dit sluit aan bij het EVBDH-manifest, waarin een dynamische en multifunctionele binnenstad centraal staat. Studentenhuisvesting draagt bij aan een diverse woningvoorraad en een levendige, aantrekkelijke en toekomstbestendige binnenstad. Ook in het coalitieakkoord krijgt studentenhuisvesting nadrukkelijk aandacht.

   Binnenstedelijke transformatie en vergunningverlening
   De besturen van de EVBDH en de Eigenaren BIZ Den Haag Centrum hebben een brandbrief gestuurd aan het college van B&W over knelpunten bij binnenstedelijke transformatie, met name bij vergunningverlening. Na overleg met de directeur Bestaande Stad en Wonen is een vragenlijst aan de leden verstuurd. De reacties worden gebundeld en besproken met de verantwoordelijke directeur en betrokken ambtenaren. Vastlopende vergunningstrajecten kunnen worden voorgelegd aan Justus Mesman, projectleider Stedelijke Ontwikkeling.

   Op 14 oktober vindt een tweede wandeling door de binnenstad plaats, met als thema herontwikkeling en transformatie. Projecten, waaronder dat van de Levi Lassen Groep aan het Spui, laten zien hoe bestaande panden nieuwe functies kunnen krijgen. De wandeling start op het Plein en wordt afgesloten met een netwerkborrel bij restaurant Pavlov.

   Vergroening van de binnenstad
   De EVBDH heeft in 2023 samen met landschapsarchitect Delva een plan opgesteld voor vergroening en autoluwe straten, waaronder de Prinsessegracht, Oranjebuitensingel en Zwarteweg. De gemeente heeft dit plan verder uitgewerkt en heeft een participatietraject opgestart voor de Herengracht, de Fluwelen Burgwal, de Prinsessegracht, de Oranjebuitensingel en Zwarteweg. De werkzaamheden aan de Prinsessegracht staan gepland voor eind 2028 of begin 2029. Naar aanleiding van het nieuwe coalitieakkoord zijn de uitgangspunten aangepast. Afstemming met het EVBDH-bestuur wordt naar verwachting eind dit jaar voortgezet.

2. **Introductie – Kim Duistermaat, Regisseur Campus Den Haag**
   Kim Duistermaat verwelkomt de aanwezigen in het voormalige V&D-gebouw, waar onder meer de Universiteit Leiden, TU Delft, Open Universiteit, LUMC en Universiteiten van Nederland gevestigd zijn. De vestiging van de Universiteit Leiden aan het Spui heeft sinds 1999 bijgedragen aan een grotere zichtbaarheid van de universiteit in Den Haag en aan nieuwe samenwerkingen met inwoners en organisaties. De campus sluit aan bij de ambitie van Den Haag als Internationale Stad van Vrede en Recht. Onderwijs en onderzoek richten zich op maatschappelijke vraagstukken als veiligheid, vrede, recht, cybersecurity en openbaar bestuur.
   In Den Haag studeren ongeveer 7.000 studenten, van wie ongeveer een kwart internationaal is. De universiteit wil verder groeien. Kim benadrukt dat goede studentenhuisvesting hiervoor essentieel is: zonder voldoende geschikte woningen kunnen studenten moeilijk in Den Haag en Leiden studeren. Zij bedankt de inwoners voor hun geduld tijdens de verbouwing en nodigt de aanwezigen uit het gebouw te bekijken. De voorzitter dankt haar en geeft het woord aan Sarah Rach.

3. Studentenhuisvesting binnenstad Den Haag – Sarah Rach, Beleidsmedewerker maatschappelijk woonbeleid Gemeente Den Haag

Sarah Rach licht toe hoe de gemeente werkt aan studentenhuisvesting. De afdeling Maatschappelijk Woonbeleid richt zich op diverse groepen die aandacht nodig hebben. De woningbouwopgave wordt onder meer beïnvloed door vergrijzing, groeiende aantallen eenpersoonshuishoudens en jongeren die moeilijk woonruimte vinden. De gemeente wil jaarlijks 4.000 woningen toevoegen, met aandacht voor betaalbaarheid, doorstroming en leefbare wijken.

Studenten en de woningbehoefte

Den Haag telt plusminus 50.000 studenten, onder wie 8.500 internationale studenten. De stad heeft acht onderwijsinstellingen, waaronder drie universiteiten. Ongeveer 58% van de studenten woont uitwonend in Den Haag. Daarmee is Den Haag de vijfde studentenstad van Nederland. Van de studenten woont ongeveer de helft in een kamer met gedeelde voorzieningen, 30% in een studio en 20% in een meerkamerwoning. Volgens de Monitor Studentenhuisvesting 2025 bedraagt het geraamde tekort momenteel circa 400 studentenwoningen. Dit lagere tekort - anders dan in eerdere berichtgeving - hangt onder meer samen met een afname van het aantal studenten dat woonruimte zoekt, onder andere door minder instroom in het hbo en de woningnood. De daadwerkelijke behoefte kan daardoor groter zijn dan de prognoses aangeven. Studenten hebben vaak een beperkt inkomen, maar wel een urgente woningbehoefte. Zij dragen bij aan de levendigheid van de stad. Ook is het behouden van afgestudeerden belangrijk voor de toekomstige economie en het arbeidspotentieel van Den Haag.

Gemeentelijke ambities en aanpak

Het coalitieakkoord zet in op de verdere ontwikkeling van Den Haag als studentenstad en op uitbreiding van studentenhuisvesting. De gemeente ziet mogelijkheden rond stations, in de Binckhorst, in Zuidwest en in de binnenstad. Ook wil zij de bestaande woningvoorraad beter benutten, meer onzelfstandige woonruimte realiseren en investeringen aantrekkelijker maken.

De Woonvisie Den Haag 2040 bevat de doelstelling om in de periode 2020–2030 3.000 studentenwoningen toe te voegen. Daarbij zijn betaalbaarheid, een mix van zelfstandige en gedeelde woonvormen, spreiding over de stad en goede informatie over rechten en plichten belangrijke uitgangspunten. De gemeente werkt op basis van de Woonvisie Den Haag 2040, de Nota Woonvoorraad 2025 en het Actieplan Studentenhuisvesting samen met onder meer Platform Student & Stad, de Taskforce Studentenhuisvesting, onderwijsinstellingen en DUWO. De nadruk ligt op nieuwbouw met DUWO en andere ontwikkelaars. Ook wordt samengewerkt met andere gemeenten. Het Rijk stelt subsidies beschikbaar om onzelfstandige huisvesting te stimuleren.

Uitdagingen, subsidies en nieuwe woonvormen

Een belangrijke uitdaging is dat er veel studio's worden gebouwd vanwege de mogelijkheden voor huurtoeslag, terwijl ook behoefte bestaat aan meerkamerwoningen. Gedeelde woonvormen met gemeenschappelijke ruimtes kunnen bovendien eenzaamheid helpen verminderen. Naast Laakhavens ziet de gemeente kansen in de Binckhorst, Zuidwest en de binnenstad, onder meer door leegstaand vastgoed te transformeren en woningen boven winkels te realiseren. De businesscase is daarbij vaak lastig.

Besproken wordt dat de RHA-subsidie (Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen) door de gemeente kan worden aangevraagd, eventueel ten behoeve van een ontwikkelaar. Betaalbaarheid is een voorwaarde. Projecten met onzelfstandige woonruimte krijgen voorrang; bij resterend budget kunnen ook studio's worden gefinancierd. Een minimale omvang in aantallen woningen is niet vastgesteld.

DUWO experimenteert in Amsterdam met woonvormen waarin zelfstandige woonruimte wordt gecombineerd met collectieve voorzieningen. Omdat studenten vaak kiezen voor een zelfstandige studio met huurtoeslag, worden traditionele studentenhuizen minder aantrekkelijk. De vestigingsdirecteur van DUWO Den Haag biedt aan een geïnteresseerde groep mee te nemen naar Amsterdam om de experimenten te bekijken. In Den Haag wordt aan de Verheeskade een vergelijkbaar concept gerealiseerd met zelfstandige studio's en een gemeenschappelijke woonkamer. Sarah Rach sluit af met de uitnodiging om ideeën en suggesties met de gemeente te delen. De voorzitter dankt haar voor haar bijdrage en geeft het woord aan Jan Jaap van Kampen.

4. **Woonkansen voor jongeren – Jan Jaap van Kampen, Medeoprichter en Partner 1828 Groep**
   Jan Jaap van Kampen presenteert de 1828 Groep, opgericht vanuit de overtuiging dat een eigen thuis een recht is. De organisatie wil jongeren helpen zelfstandig te wonen, zich te ontwikkelen en in de stad te blijven. De groep ontwikkelt, realiseert, verhuurt en beheert haar gebouwen zelf, met een vast team van partners.

   Op 1 oktober 2026 is 1828 Gouda officieel geopend door de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening Elanor Boekholt-O'Sullivan. Het gebouw bevat 247 betaalbare huurwoningen voor jongeren van 18 tot en met 28 jaar. De naam 1828 verwijst naar deze leeftijdsgroep. Jongeren kunnen er vijf jaar huren, waarna de studio beschikbaar komt voor een volgende bewoner.

   De organisatie ontstond in 2018/2019, toen de woningmarktcrisis jongeren steeds vaker belemmerde om zelfstandig te gaan wonen. Inmiddels hebben zich bijna 36.000 jongeren ingeschreven; eerder liep dit aantal op richting 50.000. Ongeveer 8.000 jongeren hebben de organisatie verlaten omdat zij ouder dan 28 jaar werden en hun studio moesten verlaten.

   Woonconcept en gemeenschap
   De studio's in Gouda zijn 25 tot 50 m² groot en beschikken over een eigen keuken en badkamer. Gemeenschappelijke ruimtes, waaronder een keuken, bieden gelegenheid tot ontmoeting. Om eenzaamheid te voorkomen, heeft iedere verdieping een getrainde gangmaker die activiteiten organiseert en kan helpen bij conflicten. Daarnaast zijn er drie huismeesters en een community manager.

   De bewoners vormen een gemengde groep: naast studenten wonen er werkende jongeren, onder wie loodgieters en zorgverleners, maar ook vijf jonge statushouders en vijf jongeren die uit begeleid wonen komen.
   De eerste ervaringen met het gebouw zijn positief. Jongeren worden vanaf het begin betrokken bij de ontwikkeling van de gebouwen via klankbordsessies, zodat voorzieningen aansluiten bij hun behoeften.

   De 1828 Groep ontwikkelt projecten in verschillende steden, maar loopt daarbij soms tegen nieuwe bestemmingsplannen en bezwaarprocedures aan. Een aanjager met gezag is volgens Van Kampen belangrijk om projecten voortvarend te realiseren. Den Haag staat al langer op de radar; een gebouw met bijvoorbeeld 250 studio's zou goed passen.

   Betaalbaarheid en huur
   Naar aanleiding van vragen licht Van Kampen toe dat de studio's in Gouda voor € 713 worden verhuurd. Dit is mogelijk doordat de grond met korting van de gemeente is gekocht en afspraken zijn gemaakt over de eerste aftoppingsgrens. De ontwikkeling is financieel ingewikkeld en begon met een beoogd rendement van nul euro. Tijdens de bouw is de eerste aftoppingsgrens tweemaal verhoogd.

   Ook wordt het APG-mandaat besproken, dat huren tot € 769 toestaat voor woningen in de lagere en middenhuursegmenten. Dit betekent dat er afspraken zijn gemaakt (het 'mandaat') met pensioenuitvoerder APG (= Algemene Pensioen Groep) over de maximale huurprijs voor specifieke huurwoningen. APG, dat namens pensioenfondsen zoals het ABP belegt in vastgoed, heeft toestemming gegeven om woningen in de lagere en middenhuur te verhuren voor een maximale kale huurprijs van € 769 per maand. De vraag is hoe dit zich verhoudt tot de eerste aftoppingsgrens. Van Kampen geeft aan dat de studio's goed worden verhuurd en dat betaalbaarheid voor de doelgroep centraal staat. Huurtoeslag en het woningwaarderingsstelsel spelen daarbij een belangrijke rol. Jongeren worden vooral via Instagram en Snapchat bereikt; de belangstelling is groot. Hiermee eindigt deze presentatie en dankt de voorzitter Jan Jaap voor zijn bijdrage en geeft het woord aan Berend Buitenhuis en Sam Luijben.

5. **Studenten en leefbaarheid – Berend Buitenhuis, Assessor Secundus Senatus en Sam Luijben, Quaestor Senatus van Haagsche Studenten Vereeniging H.S.V.**
   Beide studenten stellen zich voor en leggen de titels uit die zij met een sjerp over hun kostuum dragen. De Assessor Secundus Senatus richt zich op de externe relaties en de zichtbaarheid van de H.S.V. en de Quaestor Senatus is verantwoordelijk voor het financiële beheer van de H.S.V. Hun inzet voor de vereniging levert ervaring op die ook later kansen kan bieden.

De H.S.V. is opgericht op 2 februari 1929 door Haagse spoorstudenten die in Den Haag woonden, maar in andere steden studeerden. De vereniging is daarmee ouder dan de oudste Haagse onderwijsinstelling en is in de loop der jaren viermaal van pand veranderd. De studenten informeren de aanwezigen waar het studentenleven uit bestaat en meer is dan alleen uitgaan.
Aan de H.S.V. zijn onder meer een studievereniging, roeivereniging HSRV Pelargos en HSC Intac van Zwijndrecht verbonden. Studenten dragen bij aan de levendigheid van Den Haag door hun sociale activiteiten, uitgaansleven en bijbanen.

Financiën en huisvesting
De kosten voor huur, collegegeld, boodschappen en vervoer leggen een grote druk op studenten. Veel studenten nemen daarom een bijbaan, wat ten koste kan gaan van tijd voor studie en sociale contacten. Het aanbod van studentenwoningen in Den Haag sluit onvoldoende aan op de behoeften: de huren zijn hoog, kamers zijn soms slecht onderhouden en de regels worden als streng ervaren. Studenten geven vaak de voorkeur aan samenwonen met meerdere huisgenoten in een woning met een gemeenschappelijke ruimte. Dit is gezelliger en kan de kosten drukken. Het huidige aanbod bestaat volgens de sprekers te vaak uit zelfstandige studio's.

Het contact met verhuurders kan lastig zijn, bijvoorbeeld bij achterstallig onderhoud. De sprekers erkennen dat studenten zelf eveneens verantwoordelijkheid dragen voor het netjes houden van hun woning. Een betere studentenhuisvestingscultuur is volgens hen nodig om van Den Haag een echte studentenstad te maken.

Bereikbaarheid, uitgaan en mentale gezondheid
Studenten reizen vooral met het openbaar vervoer en de fiets; een auto is voor velen te duur. Belangrijk zijn goede straatverlichting en veiligheid, met name 's nachts. Beide studenten signaleren dat het uitgaansleven in Den Haag en omgeving terugloopt door stijgende prijzen. Studenten blijven daardoor vaker bij hun vereniging, waar een biertje € 1,50 kost, en bezoeken minder vaak cafés, terrassen en evenementen in de binnenstad.
Dit kan de sociale contacten beperken en eenzaamheid versterken.

De H.S.V. besteedt daarom aandacht aan mentale gezondheid en organiseert een week rond dit thema. Onder studenten komen eenzaamheid, stress en depressieve gevoelens voor, terwijl het niet altijd gemakkelijk is om hierover te praten. Hiermee eindigt deze presentatie, dankt de voorzitter hen voor hun bijdrage en geeft hij het woord aan Myra Bachoe.

6. Van Den Haag een sterkere studentenstad maken – Myra Bachoe, Promotiemanager Hi The Hague
Myra Bachoe presenteert Hi The Hague, een samenwerking tussen onderwijsinstellingen, de gemeente en studentenorganisaties binnen Platform Student & Stad. Het initiatief brengt studenten van verschillende onderwijsinstellingen met elkaar in contact. Een voorbeeld is het evenement Student Connect op de Grote Markt. Myra Bachoe vertelt vanuit haar eigen ervaring dat zij als Mbo-student weinig contact had met hbo- en universiteitsstudenten. Hi The Hague heeft die verbinding verbeterd. Mbo-studenten sluiten minder aan bij studentenverenigingen, onder meer omdat zij na hun opleiding vaak gaan werken en verenigingen op Mbo-scholen weinig worden gepromoot. De introductieweek van Hi The Hague helpt studenten elkaar te ontmoeten, deel te nemen aan activiteiten en de stad te leren kennen.

Informatievoorziening en huisvesting
Informatie over evenementen, huisvesting, welzijn en andere mogelijkheden is verspreid over verschillende kanalen. Daardoor is het voor studenten lastig om hun weg te vinden. Hi The Hague pleit voor één centraal, toegankelijk en interactief platform en één app voor alle studenten. Study in The Hague biedt al informatie, maar kan volgens de spreker moderner en uitgebreider worden. Ook WhatsApp-groepen spelen een rol bij het delen van evenementen en het ontstaan van nieuwe verbanden.

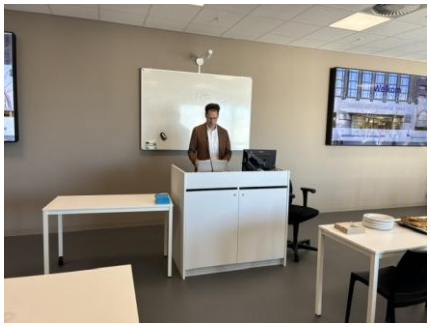
Een goede start voor studenten bestaat uit passende huisvesting en aansluiting bij een vereniging of groep.
Hi The Hague probeert dit te bevorderen door evenementen te organiseren en studenten met elkaar te verbinden. Voor Nederlandse studenten zijn onder meer DUWO en Staedion belangrijke kanalen voor het vinden van woonruimte. Internationale studenten zoeken onder andere via The Social Hub, Holland2Stay en Hospi Housing. Deze platforms combineren online dienstverlening steeds vaker met persoonlijke begeleiding van een traditionele aankoop- of verhuurmakelaar.

Samenwerking met ondernemers en groter bereik
Hi The Hague wil het netwerk uitbreiden en samenwerken met ondernemers, ontwikkelaars en makelaars, bijvoorbeeld via promotieactiviteiten en beurzen waar studenten kennis kunnen maken met bedrijven.
In 2025 organiseerde Hi The Hague het Studentcity Festival, waaraan verschillende ondernemers bijdroegen. Sommige horecaondernemers boden studenten in die week 50% korting op drankjes. Het voornemen is om het festival begin 2027 mogelijk een maand lang te organiseren en ook boek- en kantoorboekhandels te betrekken. Daarmee wordt het aantrekkelijker om in Den Haag te studeren. Bij het festival van 2025 toonden 25 ondernemers belangstelling; het uiteindelijke aantal deelnemende ondernemers is niet bekend.

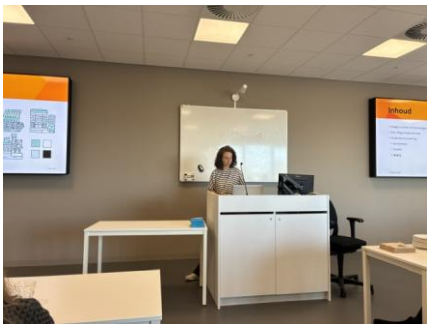
Een volgende stap is studenten via bijbanen en samenwerking met lokale ondernemers sterker aan de stad te binden. Ook de introductieweek aan het begin van het studiejaar verdient meer zichtbaarheid. Wanneer studenten zich verbonden voelen met Den Haag, nemen zij deel aan het stadsleven, dragen zij ideeën aan en bouwen zij een blijvende band met de stad op. Hiermee eindigt de presentatie en dankt de voorzitter Myra Bachoe voor haar bijdrage.

7. Sluiting
De voorzitter sluit de ledenbijeenkomst af en bedankt alle aanwezigen voor hun komst. In het bijzonder bedankt hij Kim Duistermaat voor de gastvrije ontvangst op de universiteitscampus. Ook spreekt hij zijn dank uit aan de sprekers Sarah Rach, Jan Jaap van Kampen, Berend Buitenhuis, Sam Luijben en Myra Bachoe voor hun waardevolle bijdragen. De volgende ledenbijeenkomst zal plaatsvinden in het jaar 2027. De datum, de locatie en het programma zullen t.z.t. worden toegestuurd.





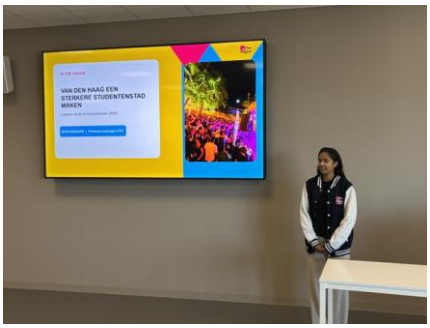









VAN DEN HAAG EEN
STERKERE STUDENTENSTAD
MAKEN







