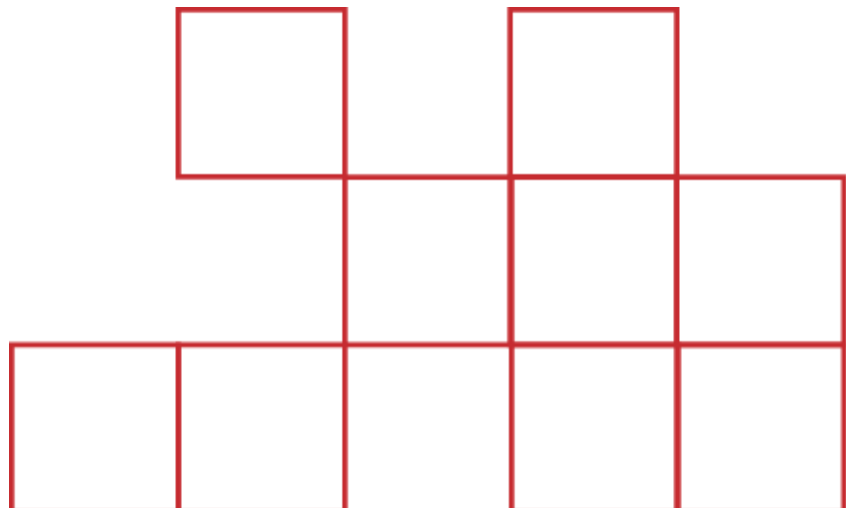




Beste Studentenkamerstad

Welke stad had in 2022 de meest betaalbare, toegankelijke en toereikende huisvesting?



Dit is een uitgave van de Landelijke Studentenvakbond (LSVb). Voor vragen of extra informatie kan gemaild worden naar: lsvb@lsvb.nl

Auteurs: Sami Rahwangi-Beedham, beleidsmedewerker studentenhuysvesting
Editors: Midas Bosman, portefeuillehouder studentenhuysvesting
Elizabeth van 't Riet, beleidsmedewerker studentenhuysvesting

Landelijke Studentenvakbond
Postbus 1335
3500 BH Utrecht
Tel. 030-2316464

Mei 2023



Inhoudsopgave

Samenvatting.....	4
Inleiding	5
Literatuurstudie.....	7
Te hoge woonquote en betaalbaarheid van huisvesting.....	7
Factoren die de geschiktheid van huisvesting beïnvloeden.....	8
Druk	10
Methodiek.....	12
Betaalbaarheidsranking en geschiktheidsranking.....	13
Soort accommodatie en gewogen huur	14
Gerapporteerde budgetbesteding per stad.....	15
Gemiddeld budget per stad	15
Betaalbaarheid, toegankelijkheid en welzijn.....	15
De invloed van beleid op studentenhuysvesting	16
Huisvesting in Nederland: een kort overzicht.....	17
Ranking per stad	25
Laatste 5:.....	25
18 Maastricht.....	25
17 Amsterdam	27
16 Den Haag	29
15 Rotterdam <3	30
14 Utrecht	32
Middenmoot:	33
13 Den Bosch	33
12 Eindhoven.....	35
11 Groningen.....	37
10 Leiden	38
9 Tilburg.....	40
8 Breda	41
7 Delft.....	42
6 Arnhem	43
Top 5.....	44
5 Leeuwarden	44
4 Wageningen.....	46
3 Zwolle	47
2 Enschede.....	48

1	Nijmegen	49
	Conclusie	51
	Literatuur.....	52

Samenvatting

In dit rapport wordt de staat van de studentenhuisvesting voor studenten in Nederland op stadsniveau onderzocht.

Dit jaar is de winnaar Nijmegen, vanwege de goede algehele betaalbaarheid en geschiktheid voor studenten op een oververhitte woningmarkt.

Wat volgt in dit rapport is een onderzoek naar de beschikbare gegevens van respectievelijk de ministeries van huisvesting en onderwijs om te bepalen hoe we de Nederlandse steden op een overtuigende manier kunnen vergelijken als het gaat om studentenhuisvesting, en daarna een rangschikking van de 18 Nederlandse steden met ten minste 5.000 fulltime universitaire (WO) of hogeschool (HBO) studenten, ook wel bekend als hoger onderwijs (HO).

Inleiding

Het einde van 2022 brengt ons de vijfde editie van de Beste Studentenkamerstad, gepubliceerd door de Landelijke Studentenvakbond (LSVb). Dit rapport heeft als doel te bepalen welke stad het beste studentenhuisvestingsklimaat biedt wanneer gekeken wordt door een lens van betaalbaarheid en toegankelijkheid voor studenten. Het huisvestingsklimaat van een bepaalde stad hangt af van vele verschillende factoren. Daarom wordt in dit rapport, ondanks het onderzoeken van het beleid waaronder de specifieke omstandigheden in een stad opereren, beleid gezien als een stuurmechanisme dat sommige inwoners ten goede kan komen, terwijl het voor andere beperkend kan zijn. De huizenmarkt in Nederland staat in veel steden onder druk, waarbij de vraag naar starterswoningen hoog op de politieke agenda staat. De behoeften van studenten op de huurmarkt hebben echter nog niet de aandacht gekregen die ze verdienen.

De woningtekorten en beleidsbeslissingen die op nationaal niveau zijn genomen, hebben geprobeerd ervoor te zorgen dat actoren zoals particuliere verhuurders, sociale huisvesters en investeerders in de grootst mogelijke mate woningen produceren om aan deze vraag op de vastgoedmarkt te voldoen. Op de lange termijn is het gunstig dat de druk langzaam wordt verlicht van de Nederlandse huizenmarkt. Dit beleid zorgt er echter voor dat studentenhuisvesting minder aantrekkelijk wordt voor investeerders en verhuurders buiten de organisaties die specifiek zijn opgericht om studentenhuisvesting te leveren. Daarom is het voor studenten in Nederland belangrijk dat de samenwerking tussen lokale overheden, studentenhuisvestingscorporaties, private investeerders en andere partijen die bijdragen aan studentenhuisvesting zo soepel mogelijk verloopt. Bovendien is het belangrijk dat de communicatie tussen studenten of hun vertegenwoordigers en gemeenten goed blijft, zodat het beleid de specifieke huisvestingsbehoeften weerspiegelt die verband houden met de verschillende soorten studenten in die steden. De lokale overheid in Nederland wordt in dit rapport begrepen als de lokale uitvoering van de nationale politiek, zij het met een specifieke toevoeging die de behoeften op lokaal niveau weerspiegelt, in dit rapport gelijk aan gemeenteniveau. Dit rapport opereert binnen de paraplu van het Landelijke Actieplan Studentenhuisvesting (LAP) en volgt daarmee de literatuur die het volgende stelt: "Het is immers van groot belang, dat zowel op lokaal als op landelijk niveau uitvoering wordt gegeven aan dit actieplan" om de druk op studentenhuisvesting en studentenhuisvestingsaanbieders te verminderen en de woonsituatie voor studenten te verbeteren.¹

De LSVb maakt zich zorgen over het tekort aan studentenkamers in sommige steden in Nederland, waardoor een groep studenten geen geschikte woning kan vinden tijdens hun studie. Met name aan het begin van het academisch jaar is er sprake van een knelpunt. Dit heeft invloed op allerlei soorten studenten; van eerstejaars studenten die op zoek zijn naar hun eerste kamer, tot internationale studenten die na afloop van hun eerste jaar van gefaciliteerde accommodatie op zoek moeten naar nieuwe huisvesting. Het aantal studenten dat last heeft van de druk verschilt per stad en in sommige steden is het knelpunt erger dan in andere. Dit rapport beoogt de steden te onderscheiden die het meest onder druk staan op het gebied van studentenhuisvesting, binnen de context van de betaalbaarheid van de stad en de lokale beleidsrichting. Dit biedt ruimte voor een kritische beoordeling van de situatie, stad voor stad, en geeft een kader om de invloed van beleid als stuurmechanisme te onderzoeken, met als uiteindelijk doel beleidstools scherper te maken om beter om te kunnen gaan met de vraag naar studentenhuisvesting binnen een bredere woningmarkt. Betaalbare, adequate en veilige

¹ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 'Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022 tot 2030', Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (Netherlands: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 7 September 2022), <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/09/07/landelijk-actieplan-studentenhuisvesting-2022-2030>. p. 5.

huisvesting gedurende de gehele studieduur is essentieel om optimaal te kunnen profiteren van de tijd die individuen als student doorbrengen - dit omvat zowel academische resultaten als persoonlijke ontwikkeling. Adequate huisvesting zorgt voor een omgeving die zowel fysiek als mentaal welzijn garandeert, terwijl betaalbare huisvesting financiële stress vermindert. Ook kan het type huisvesting van invloed zijn op gevoelens van eenzaamheid en zorgt verminderde stress voor betere academische prestaties en dus persoonlijke groei van studenten.

Studentenhuisvesting valt doorgaans onder de regels die zijn vastgelegd in het Woningwaarderingstelsel (WWS), het puntensysteem waarmee de waarde van een woning wordt bepaald op basis van de grootte en voorzieningen van de leefruimte. Dit systeem stelt een maximum aan de kosten van een woning om huisvesting te kunnen bieden aan mensen met een laag inkomen.² Studenten behoren tot deze groep met een gemiddeld totaal beschikbaar maandelijks budget van €922.³ Vanwege de beperkte capaciteit van sociale huisvesting in vergelijking met de huidige vraag, worden lang niet alle studenten hierin ondergebracht. Veel studenten wonen in panden die worden aangeboden door particuliere verhuurders en onderzoek naar huuradvertenties online door ARGOS heeft aangetoond dat deze accommodaties gemiddeld €146 per maand duurder zijn dan vergelijkbare accommodaties die worden aangeboden door sociale huisvesting.⁴

² 'Woningwaarderingstelsel (WWS)', Aedes, Geraadpleegd 1 April 2023, <https://aedes.nl/huurbeleid-en-betaalbaarheid/woningwaarderingstelsel-wws>.

³ KENCES, 'LMS - 2. Betaalbaarheid - Nederland', 8 September 2022, <https://studentenhuisvesting.incijfers.nl/mosaic/lms/2--betaalbaarheid>.

⁴ Reinier Tromp, '8 van de 10 kamers op Kamernet zijn (veel) te duur', VPRO, 22 October 2021, <https://www.vpro.nl/argos/lees/onderwerpen/wooncrisis/2021/8-van-de-10-kamers-op-Kamernet-zijn-veel-te-duur.html>.

Literatuurstudie

Vanwege het bekende tekort aan studentenhuysvesting, waarnaar wordt verwezen in het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAP), is het relevant om kort de olifant in de kamer aan te pakken.⁵ Elke stad ondervindt op verschillende momenten in verschillende mate druk; dit rapport neemt een momentopname van de gerapporteerde druk voor 2022 van twee verschillende bronnen (LSM 2022 en Studiekeuze123) om de beslissingen op beleidsniveau in context op lokaal niveau te plaatsen om beter te begrijpen wat de impact is op studenten en studentenhuysvesting. Huurprijzen in Nederland zijn in de afgelopen 10 jaar gestegen en in 2022 verder gestegen omdat het Nederlandse kabinet zich richt op het vergroten van het eigenwoningbezit in plaats van het uitbreiden van de huurcapaciteit.⁶ Deze strategie is voordelig voor huiseigenaren, maar laat veel te wensen over voor de vele mensen, en een meerderheid van studenten, die vrijwel uitsluitend woningen huren.

De LSVb wil benadrukken dat zij van mening is dat adequate, dat wil zeggen veilige, verwarmde en goed onderhouden, en betaalbare studio's, appartementen en studentenkamers essentieel zijn om goed opgeleide en afgeronde studenten voort te brengen die klaar zijn om de volgende stap te zetten in de Nederlandse samenleving. Betaalbaar wonen vereist dat een evenredig deel van het budget van studenten wordt besteed aan huur gedurende de studie. De huurkosten omvatten de kosten voor huysvesting, inclusief servicekosten, zoals vermeld in de eerdergenoemde gegevens. Het effect van een evenredig deel van het budget dat aan huur wordt besteed voor studenten is tweeledig; ten eerste wordt de korte termijn stress van het betalen van hoge huurprijzen verminderd - waardoor er meer ruimte is voor studenten om zich te concentreren op hun studie en buitenschoolse activiteiten (die op zichzelf culturele en economische waarde bieden aan steden); en ten tweede wordt de druk op studenten verminderd om steeds grotere leningen af te sluiten om studiekosten en levensonderhoud te dekken. Sommige studenten hebben het voordeel van een (grote) financiële bijdrage van hun ouders, maar om ervoor te zorgen dat hoger onderwijs toegankelijk blijft, is het van het groots belang dat deze steun niet als vanzelfsprekend wordt beschouwd. Hoewel dit rapport op de hoogte is van veranderingen in het leenstelsel die vanaf het begin van het academisch jaar in 2023 zullen worden toegepast, is het noodzakelijk om rekening te houden met de studenten die hun studie hebben afgerond met het leenstelsel zoals dat bestond sinds het begin van het academische jaar 2015, waarbij de leningsschuld die velen hebben opgebouwd tijdens hun studieperiode in gedachten wordt gehouden, waarvan een groot deel naar huurkosten is gegaan.

Te hoge woonquote en betaalbaarheid van huysvesting

Huysvesting, zoals gerapporteerd door de OESO, is van cruciaal belang voor *inclusieve* groei die bijdraagt aan verhoogde sociale mobiliteit en verminderde vermogensongelijkheid; jongeren zijn over het algemeen oververtegenwoordigd in het deel van de populatie dat gedwongen is om te huren, wat leidt tot een sterke toename van de vermogensongelijkheid tussen generaties. De overbelastingsgraad van

⁵ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 'Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022 tot 2030', Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (Netherlands: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 7 September 2022), <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/09/07/landelijk-actieplan-studentenhuisvesting-2022-2030>.

⁶ Victoria Seveno, 'Dutch Rental Prices Continue to Rise, Reach Record Highs in 2022', IamExpat, Geraadpleegd 13 Maart 2023, <https://www.iamexpat.nl/housing/real-estate-news/dutch-rental-prices-continue-rise-reach-record-highs-2022>; Wedia, 'Dutch Rental Prices Rose by Unprecedented 12 Percent over the Past Year', IamExpat, Geraadpleegd 6 Maart 2023, <https://www.iamexpat.nl/housing/real-estate-news/dutch-rental-prices-rose-unprecedented-12-percent-over-past-year>; 'Netherlands: Average House Rent 2010-2021', Statista, Geraadpleegd 6 Maart 2023, <https://www.statista.com/statistics/612261/average-housing-rent-in-the-netherlands/>; 'Netherlands: Housing Rent Change 1990-2022', Statista, Geraadpleegd 6 Maart 2023, <https://www.statista.com/statistics/577189/housing-rent-increase-in-the-netherlands/>.

de huur wordt over het algemeen begrepen als "het percentage van de bevolking dat in huishoudens leeft waar de totale huisvestingskosten meer dan 40% van het beschikbare inkomen vertegenwoordigen".⁷ Wanneer woonkosten hoger liggen dan 40% wordt er gesproken van een *te hoge* woonquote. Dit cijfer is met name belangrijk later in dit rapport wanneer we kijken naar de betaalbaarheid van steden om te begrijpen hoe verschillende steden presteren qua betaalbaarheid. Larrimore en Schuetz stellen het als volgt; "huishoudens die weinig inkomen overhouden na het betalen van huur, kunnen zich andere noodzakelijkheden, zoals voedsel, kleding, gezondheidszorg en transport, mogelijk niet veroorloven. Het grote aandeel van het inkomen dat nodig is voor huisvesting beperkt ook de mogelijkheid om te sparen en vermogen op te bouwen".⁸ Het onderzoek dat voor dit rapport is uitgevoerd, geeft aan dat veel studenten in Nederland dichter bij 50% van hun maandelijkse budget betalen voor kosten gerelateerd aan huisvesting; een bijzonder moeilijke situatie voor die studenten die niet kunnen vertrouwen op financiële steun van hun ouders of anderen in hun sociale vangnet, vooral vanwege extreme niveaus van concurrentie voor huisvesting in sommige steden in Nederland.

Toenemende concurrentie op een lokale markt zorgt over het algemeen voor een grotere druk (oftewel: hogere prijzen) dan in andere steden. In dit rapport wordt verwacht dat de behandelde steden zich niet uitsluitend zullen richten op het zorgen voor huisvesting voor studenten, aangezien lokale en stadsraden zich waarschijnlijk vooral zullen richten op het oplossen van problemen op de bredere woningmarkt. Ondanks dit gebrek aan focus is het nog steeds mogelijk dat deze steden het goed doen voor hun studenten en ervoor zorgen dat de gewenste leefomstandigheden worden bereikt in de hoeveelheid die nodig is om te voldoen aan de huisvestingsbehoeften van de studentenpopulatie. Dit vereist opnieuw dat universiteiten en overheidsorganen nauw samenwerken om ervoor te zorgen dat dit kan plaatsvinden. Dit vereist ook dat zowel overheidsorganen als universiteiten nauw samenwerken met hun studentenvertegenwoordigers om ervoor te zorgen dat deze normen worden gehandhaafd.

Factoren die de geschiktheid van huisvesting beïnvloeden

Dit rapport maakt gebruik van het onderzoek dat al is gedaan door Kences naar het effect van verschillende factoren, zoals: de afstand tot het centrum/campus; het type vastgoedeigenaar (privé/sociale huur); de huurprijs; band met huisgenoten of burens; band met de eigenaar of het management; goed onderhoud van het pand; en tot slot het niveau van geluidsoverlast.⁹ De belangrijkste factoren die door studenten worden genoemd zijn lage huurprijzen en een goede band met hun huisgenoten en burens, wat aangeeft dat prijs en gezelligheid twee zeer belangrijke factoren zijn bij het bepalen van de impact van huisvesting op het leven van studenten.¹⁰ Deze kennis stelt ons in staat om drie belangrijke criteria voor dit rapport te selecteren, namelijk betaalbaarheid, toegankelijkheid en geschiktheid van de accommodatie. Andere factoren, zoals een goede relatie met verhuurders, goed onderhoud en gebrek aan geluidsoverlast, zijn factoren die goed verhuurderschap en respectvolle gemeenschappen vereisen - en vallen daarom buiten de reikwijdte van dit rapport. De afstand tot het centrum van de campus zou veel meer gegevens vereisen dan beschikbaar voor dit rapport en valt daarom ook buiten de reikwijdte van dit rapport.

Er zijn verschillende soorten studentenpopulaties in Nederland. De eerste groep studeert op HBO-niveau, deze diploma's worden behaald via hogescholen, waar de meerderheid van de studenten thuis woont. De overgrote meerderheid van de studenten die niet meer bij hun ouders wonen, zijn studenten

⁷ 'Glossary:Housing Cost Overburden Rate', Geraadpleegd 27 Februari 2023, https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Housing_cost_overburden_rate.

⁸ Jeff Larrimore et al., 'Assessing the Severity of Rent Burden on Low-Income Families', 22 December 2017, <https://www.federalreserve.gov/econres/notes/feds-notes/assessing-the-severity-of-rent-burden-on-low-income-families-20171222.html>.

⁹ Kences, 'LMS - 4. Studentenwelzijn - Nederland', 8 September 2022, <https://studentenhuisvesting.incijfers.nl/mosaic/lms/4--studentenwelzijn>.

¹⁰ Zie tabel 1. p. 9.

die studeren aan universiteiten, op WO-niveau. Ook is belangrijk om te weten dat de studentenpopulatie in het hoger onderwijs, met name aan universiteiten, is gestegen met 13.000 studenten tussen '20-'21 en '21-'22.¹¹ Dit maakt deel uit van een groeitrend bij Nederlandse universiteiten, waardoor het aantal studenten is gegroeid van 243.200 naar 337.300. Groei wordt over het algemeen als positief beschouwd, hoewel voortdurende groei van WO-studenten waarschijnlijk betekent dat huisvestingskosten en beschikbaarheid problematisch blijven in steden die moeite hebben om de vraag naar studentenhuysvesting bij te benen. Om ervoor te zorgen dat accommodatie bevredigend blijft voor studenten, dat wil zeggen betaalbaar, toegankelijk en een acceptabele basis voor een goede mentale en fysieke gezondheid, is het volstrekt noodzakelijk dat er sterke communicatie blijft plaatsvinden tussen universiteiten en gemeenten om jonge individuen te beschermen en te ondersteunen die vaak hun eerste stappen uit huis zetten.

¹¹ KENCES, 'LMS - 2. Betaalbaarheid - Nederland', 8 September 2022, <https://studentenhuysvesting.incijfers.nl/mosaic/lms/2--betaalbaarheid>.

Tabel 1: Ervaren impact op het welzijn van studenten per factor en accommodatietype:¹²

Factor gerelateerd aan studentenwelzijn	Kamer	Studio
Afstand naar centrum/campus	Neutraal	Positief
Soort huisbaas	Neutraal	Neutraal
Lage huurlasten	Zeer positief	Positief
Goede band met huisgenoten/buren	Zeer positief	Zeer positief
Goede band met huisbaas	Positief	Zeer positief
Goed onderhoud	Positief	Neutraal
Geen geluidsoverlast	Zeer positief	Zeer positief

Druk

De LMS van Kences biedt een druk-indicator die aangeeft waar studenten op zoek zijn naar huisvesting. Deze indicator identificeert hoeveel studenten er in de stad wonen of op zoek zijn naar huisvesting, waarbij individuen die van plan zijn om te verhuizen, terug te gaan naar hun ouders of elders, en degenen die na 6 maanden geen student meer zullen zijn, worden afgetrokken. Dit geeft een nauwkeurige indicatie van hoeveel studenten op zoek zijn en waar op een schaal van "huisvesting is relatief gemakkelijk te verkrijgen" tot "er is een evenwicht in de instroom en uitstroom van huisvesting" tot "huisvesting is moeilijk te verkrijgen". Deze indicator is een vast punt in de tijd in 2022 in plaats van een lopende meting. Het biedt een basis voor het analyseren van hoe goed steden hun studenten huisvesten wat betreft de toegankelijkheid - idealiter is de instroom van studenten relatief vergelijkbaar met de uitstroom. Over het algemeen leidt hogere druk tot een competitieve markt, wat op zijn beurt een negatieve invloed heeft op hoe studenten huisvesting in de stad zullen ervaren. In het algemeen kan dit worden begrepen als hoe hoger de druk op een bepaalde plaats, hoe moeilijker het in principe is om goed te presteren volgens de gebruikte criteria in dit rapport. Daarom zal een goede prestatie in een moeilijke situatie lof krijgen vanwege het goed presteren tegen de verwachtingen in - hoewel hierbij moet worden opgemerkt dat er in de nabije toekomst stappen moeten worden ondernomen om de gevolgen van langdurige druk op de lokale huurmarkt te verminderen.

¹² Kences, 'LMS - 4. Studentenwelzijn - Nederland', 8 September 2022, <https://studentenhuisvesting.incijfers.nl/mosaic/lms/4--studentenwelzijn>.

Table 2: huurmarkt druk indicatoren per stad.¹³

Stad	Druk indicator	Stad	Druk indicator
Amsterdam	++	Leiden	++
Arnhem	o	Maastricht	o
Breda	+	Nijmegen	++
Delft	+	Rotterdam	++
Den Haag	+	Den Bosch	++
Eindhoven	+	Tilburg	o
Enschede	o	Utrecht	++
Groningen	+	Wageningen	o
Leeuwarden	o	Zwolle	+

Studenten geven aan dat de prijs en beschikbaarheid de keuzemogelijkheden beperken om buiten hun huidige woonsituatie een woning te verwerven. 48% van de studenten die thuis wonen identificeert kosten als een beperkende factor om elders te verhuizen, terwijl nog eens 21% van dezelfde groep kosten als een beperkende factor identificeert.¹⁴ Naar aanleiding hiervan neemt de LSVb aan dat de groep studenten die op zoek is naar een kamer groter is dan de totale huidige capaciteit van bezette kamers. Dit wordt ondersteund door het feit dat in steden waar de totale populatie van studenten aanzienlijk hoger is dan het totale aantal studenten dat zijn eigen accommodatie bezet, in plaats van bij zijn/haar ouders thuis te wonen, het daadwerkelijke aantal studenten dat elk jaar op zoek is naar accommodatie hoger zal zijn. Dit verhoogt de druk op de markt van wat momenteel beschikbaar is, waardoor de concurrentie voor woningen toeneemt, dus ook de prijs en wachttijden voor die woningen. Bovendien vindt de LSVb als vertegenwoordiger van de student het nodig om te identificeren dat meer studenten dan momenteel in staat zijn, zelfstandig willen wonen. Van de studenten die nog thuis wonen, gaf 48% aan dat de kosten van levensonderhoud te hoog waren om van huis te verhuizen, terwijl nog eens 21% aangaf dat het gebrek aan beschikbaarheid hun opties om te verhuizen beperkte.¹⁵ Dit geeft aan dat er meer studenten tijdens hun studie zelfstandig willen wonen dan nu het geval is.

¹³ KENCES, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, and ABF Research. 'LMS - Samenvatting - Nederland', 8 September 2022. <https://studentenhuisvesting.incijfers.nl/mosaic/lms/samenvatting>.

¹⁴ KENCES, 'LMS - 1. Huidige Studentenpopulatie En Woonsituatie - Nederland', 8 September 2022, <https://studentenhuisvesting.incijfers.nl/mosaic/lms/1--huidige-studentenpopulatie-en-woonsituatie>.

¹⁵ KENCES, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, and ABF Research. 'LMS - Samenvatting - Nederland', 8 September 2022. <https://studentenhuisvesting.incijfers.nl/mosaic/lms/samenvatting>. "Reden thuiswonen 2022".

Methodiek

Het doel van dit rapport is om te identificeren welke stad het beste presteert op het gebied van studentenhuisvesting. Hoe kan de LSVb precies bepalen wat het beste is?

Er zijn veel manieren om de kwaliteit van huisvesting te interpreteren, daarom probeert dit rapport zo breed mogelijk te zijn in de variabelen die het onderzoekt, terwijl het nauwkeurig blijft in de grootst mogelijke mate. Als startpunt is het nuttig om de steden financieel te bekijken; waar is huisvesting het meest betaalbaar in vergelijking met andere steden in Nederland? Betaalbaarheid heeft ongetwijfeld invloed op hoe studenten huisvesting ervaren, een hoge huurprijs leidt tot financiële onzekerheid en vermindert de toegankelijkheid. In deze dataset lijkt toegankelijkheid ook op macro-niveau een rol te spelen, waar meer druk op de markt is, lijken de huurprijzen van studentenkamers het meest opmerkelijk te zijn gestegen, hoewel er enkele uitzonderingen zijn. Daarom gebruiken we toegankelijkheid om ons verder te informeren over de situatie in elke stad voor vergelijking. De geschiktheid van studentenhuisvesting speelt ook een rol, hoewel dit moeilijk meetbaar is. De geschiktheid van huisvesting kan onder meer betrekking hebben op de vraag of een woning adequaat is geïsoleerd qua temperatuur en geluid, vrij is van schimmel en ongedierte, of de accommodatie op redelijke afstand van de universiteiten ligt en zelfs het type accommodatie dat in kwestie is. De geschiktheid van studentenhuisvesting in dit rapport wordt daarom grof gemeten aan de hand van de overvloed aan studentenkamers in vergelijking met studio's en appartementen. Omdat de bouw van studio's financieel aantrekkelijker is voor investeerders, is de productie van studio's sterk toegenomen in vergelijking met het aantal studentenkamers. Dit effect wordt versterkt door nationale beleidsrichtlijnen om het aantal woningen dat kan worden verkocht en omgezet in gedeelde voorzieningen voor één persoon te beperken. Dit is problematisch vanwege de toegenomen eenzaamheid die studenten rapporteren bij het wonen in studio's. De verdeling van accommodatietypen wordt dus gebruikt als een proxy om de waarschijnlijkheid van eenzaamheid aan te geven; dit is geen perfecte maatregel en wordt daarom minder gewogen dan de metriek voor betaalbaarheid en geschiktheid.

Dus:

Wat is "het beste"?

- Waar huisvesting betaalbaar is
- Waar huisvesting toegankelijk is
- Waar huisvesting voldoende is

De gegevens over huurprijzen zijn afkomstig van <https://www.studiekeuze123.nl/steden>. Gegevens zijn ook verzameld uit verschillende secties van de LMS 2022: <https://studentenhuisvesting.incijfers.nl/>. Gegevens over bevolkingsramingen zijn verkregen van <https://www.citypopulation.de/> voor het jaar 2022.

Om deze drie variabelen te bepalen, voert dit rapport een korte casestudy uit voor elke stad, waarbij het aantal studenten in het hoger onderwijs¹⁶ wordt geanalyseerd om belangrijke vragen te beantwoorden die de ervaring van studentenhuisvesting in elke stad definiëren volgens de LSVb.

1. In de stad in kwestie:
 - a. Wat is de staat van de woningmarkt, oftewel de context waarin de lokale overheid sturingsmechanismen kan toepassen?

¹⁶ Hoger onderwijs omvat alle studenten die voltijd studeren op HBO of WO niveau.

- i. Wat is de gemiddelde huurprijs voor de verschillende soorten accommodaties (kamers, studio's, appartementen)?
 1. Wat is het verschil tussen de gemiddelde kosten en de prijs zoals volgt uit het woningwaarderingstelsel?
- ii. Wat is de verwachte groeidruk op het aanbod en de vraag in dat gebied?
 1. Zijn er beperkingen op waar studenten mogen wonen? Hoe ziet dit er in de praktijk uit?
- b. Kunnen studenten alternatieve huisvesting vinden?

In hoeverre wordt dit mogelijk gemaakt of beperkt in de desbetreffende stad?

 - i. Dit omvat huisvestingskosten en druk op de woningmarkt. Hogere woonlasten verminderen gemiddeld genomen de mobiliteit. Hogere druk betekent dat de vraag groter is dan het aanbod; afgeleid van de LMS en Studiekeuze123.
 - ii. Hoeveel woningen zijn er gebouwd? In hoeverre voldoen die woningen aan de woonbehoeften van studenten?
 1. Verder onderzoek is nodig om te kijken naar het aandeel studentenkamers dat wordt geproduceerd in vergelijking met studio's en appartementen.
 2. Verder onderzoek is ook nodig om te kijken hoeveel studentenkamers verloren gaan door verkoop of sloop, aangezien de bouw van studio's in plaats van kamers financieel aantrekkelijker is voor investeerders.
 - iii. In hoeverre worden er onder het huidige beleid nieuwe studentenhuizen toegestaan?
- c. Zijn er beleidswijzigingen geweest op gebied van huisvesting in het algemeen?
 - i. Zo ja, wat waren de wijzigingen?
 - ii. Welke impact heeft dit op studenten?
- d. Is een vergunning nodig voor kamerverhuur, en zo ja, wat zijn de voorwaarden voor deze vergunningen?

Betaalbaarheidsranking en geschiktheidsranking

De volgende analyse zoekt geen causaal verband, maar neemt cijfers gerapporteerd in 2022 om de prestaties in verschillende steden in Nederland te bepalen. Het is belangrijk op te merken dat dit rapport niet op zoek gaat naar statistische significantie van studentenhuusvesting, maar probeert een beeld te schetsen van hoe de studentenervaring in Nederland eruitziet en in hoeverre de omgeving waarin ze wonen die ervaring vormgeeft. Om te bepalen welke stad het meest betaalbaar is, rangschikt dit rapport elke stad van 1 tot 18 op 9 criteria, waaronder:

- De gemiddelde huurprijs gewogen voor overvloed aan soort woning
- De prijs van kamers
- De prijs van studio's
- De prijs van appartementen
- Het verschil tussen het WWS-O en de daadwerkelijke gemiddelde huurprijs voor kamers¹⁷
- Het verschil tussen het WWS-Z en de daadwerkelijke gemiddelde huurprijs voor studio's¹⁸
- De gemiddelde woonquote bij een kamer
- De gemiddelde woonquote bij een studio
- De gemiddelde woonquote bij een appartement

¹⁷ Berekend voor de gemiddelde grootte van een studentenkamer in de desbetreffende stad, n.a.v. data van Studiekeuze123.

¹⁸ Berekend voor de gemiddelde grootte van een studio in de desbetreffende stad, n.a.v. data van Studiekeuze123.

De LSVb is van mening dat het meten van de betaalbaarheid op deze manier een duidelijk en nauwkeurig beeld geeft van de werkelijke situatie voor studenten op de woningmarkt, wat op zijn beurt een basis biedt om de aanzienlijk verschillende steden in Nederland met elkaar te vergelijken. Hierna zal dit worden aangeduid als de betaalbaarheidsscore.

Op dezelfde manier als de betaalbaarheidsscore, worden er andere metrieken gebruikt om een basis vast te stellen om de geschiktheid van de soorten studentenwoningen te onderzoeken. Deze omvatten:

- De gemiddelde grootte van een kamer
- De gemiddelde grootte van een studio
- De gemiddelde grootte van een appartement
- Het percentage studentenkamers ten opzichte van het totale aanbod¹⁹
- Het percentage studio's ten opzichte van het totale aanbod²⁰

Vanaf nu zal naar deze score verwezen worden als de adequaatheidsscore.

De score is gewogen om de betaalbaarheid van studentenkamers en -studio's meer te vertegenwoordigen dan appartementen, aangezien de meerderheid van de studenten in studentenkamers of -studio's woont, met name jongere studenten die hun eerste stappen zetten in een wereld van huisvesting buiten de voordeur van hun ouders en waarschijnlijk meer ondersteuning nodig hebben van ouderlijke figuren of instanties. Elke metriek kent elke stad een rang toe tussen 1 en 18, waarbij 1 een goede relatieve prestatie vertegenwoordigt en 18 een slechte relatieve prestatie vertegenwoordigt. Het gemiddelde van al deze metrieken gecombineerd resulteert in de betaalbaarheidsscore. Het is hierbij belangrijk om te onthouden dat studio's onder €442 per maand huurtoeslag kunnen ontvangen voor studenten onder de 23 jaar, terwijl dit bedrag €763 is voor studenten ouder dan 23 jaar.²¹ De gemiddelde leeftijd van een student in Nederland is 22,6, wat aangeeft dat ongeveer de helft van de studenten alleen in aanmerking komt voor huurtoeslag als de huur onder de €442 per maand ligt.²² Steden waar de huren van studio's hoger zijn dan dit bedrag, zullen daarom nauwlettender worden bekeken wat betreft betaalbaarheid dan die waar de huren onder dit bedrag liggen.

Soort accommodatie en gewogen huur

Dit rapport identificeert drie soorten accommodatie: studentenkamers, studio's en appartementen. Elk type accommodatie heeft een verschillend prijspunt in elke stad. In sommige steden wordt het gebruik van appartementen door studenten veel gebruikt, vergelijkbaar met het gebruik van studentenkamers - het delen van faciliteiten in paren of drietallen in plaats van in grotere groepen, wat vaak het geval is bij veel studentenkamer-eigenschappen. De gewogen huur is een berekening van hoeveel studenten uitgeven aan huur wanneer het gemiddelde van alle huurprijzen rekening houdt met de verschillende gemiddelde kosten van de drie verschillende soorten accommodatie in elke relevante stad. De hiervoor gebruikte gegevens, evenals het aantal studenten, zijn afkomstig van de informatie-database van Studiekeuze123.²³ Dit wordt vergeleken met gegevens uit de LMS 2022 om het gemiddelde beschikbare budget en dus de percentages van de budgetuitgaven hieronder te bepalen. Bijvoorbeeld, dit cijfer werd berekend voor Amsterdam door de studentenpopulatie (74.270) te nemen, het cijfer te

¹⁹ Des te hoger des te beter.

²⁰ Des te lager des te beter

²¹ Toeslagenaanvraag.nl. 'Huurtoeslageregels 2022', 2022. <https://www.toeslagenaanvraag.nl/huurtoeslageregels-2022/>.

²² KENCES, 'LMS - 2. Betaalbaarheid - Nederland', 8 September 2022, <https://studentenhuisvesting.incijfers.nl/mosaic/lms/2--betaalbaarheid>.

²³ studiekeuze123.nl. 'Over Studiekeuze123 - Studiekeuze123'. Gebruikt 9 Mei 2023. <https://www.studiekeuze123.nl/over-studiekeuze123>.

vermenigvuldigen met elk percentage van de huur (45% studentenkamers - 33.422 studenten die gemiddeld €545 uitgeven; 35% studio's - 22.995 studenten die gemiddeld €535 uitgeven; 7,8% ééngezinsappartementen - 5793 studenten die gemiddeld €380 uitgeven; en 12,2% gedeelde appartementen - 9061 studenten die gemiddeld €380 uitgeven), wat resulteert in een gewogen huur van €549,96. Op deze manier houden de cijfers rekening met het aantal studenten dat naar verwachting huurprijzen op elk prijspunt betaalt om een nauwkeuriger beeld te geven van de kosten voor het huren van studentenaccommodatie in elke stad.

Gerapporteerde budgetbesteding per stad

De figuur 'gerapporteerde budgetbesteding' geeft aan hoeveel studenten zelf hebben aangegeven maandelijks te kunnen besteden. Deze figuur is afkomstig van de LMS, die elke budgetbesteding koppelt aan de stad waarin de student studeert, zodat we een ruwe schatting kunnen geven van de betaalbaarheid van elke stad in termen van huur. Dit wordt gedaan door de beschikbare gerapporteerde budgetten te vergelijken met de gemiddelde huurprijzen voor studentenkamers, studio's en appartementen, evenals door het gemiddelde gerapporteerde budget te vergelijken met de gewogen huurprijs voor elke stad. Aangezien de dataset die in dit rapport wordt gebruikt, gebaseerd is op zelf gerapporteerde budgetten, in andere woorden, wat studenten zelf hebben gerapporteerd middels een enquête, is het mogelijk dat dit niet volledig nauwkeurig is voor alle studenten in alle steden. Het is echter de beste beschikbare bron en kan daarom in het slechtste geval een startpunt bieden bij het bepalen van de agenda voor betaalbaarheid in Nederland.

Gemiddeld budget per stad²⁴

Het percentage van het budget uitgegeven aan huur is gelijk aan de huurkosten in een stad gedeeld door het gemiddelde gerapporteerde budget voor die stad. Dit geeft een nauwkeurige weergave van de huur die door studenten in elke stad wordt betaald met de beschikbare gegevens. Dit zorgt er dus voor dat de gegevens het lokale niveau weerspiegelen, zodat het mogelijk is om verschillende steden met volledig verschillend huisvestingsbeleid en huisvestingsbehoeften in Nederland op een objectieve manier te vergelijken om een momentopname te geven van de situatie in 2022. Dit wordt berekend met het gerapporteerde budget voor elke stad en de gemiddelde gewogen huurprijs van elke stad.

Betaalbaarheid, toegankelijkheid en welzijn

Wanneer toegankelijkheid wordt vergeleken met betaalbaarheid, bieden beide een kader om te begrijpen hoe het is om een student te zijn in een van die steden - hoe moeilijk het is om huisvesting te vinden en hoeveel een student kan verwachten te betalen voor verschillende vormen van accommodatie. Dit kader is een nuttig instrument om de achtergrond van een stad te begrijpen in vergelijking met andere steden. De meest voorkomende soorten accommodatie mogen niet worden vergeten bij dit soort analyses; terwijl betaalbaarheid het leven van studenten financieel definieert, kan het type accommodatie een aanzienlijke invloed hebben op de mentale gezondheid van studenten. De link tussen alleen wonen, eenzaamheid en gevoelens van sociale isolatie is goed gedocumenteerd en lijkt vaker voor te komen bij mensen die in studio's wonen dan bij studenten die op kamers zitten. Deze periode van verhoogde eenzaamheid deed zich voor tijdens de COVID-19-pandemie en neemt mogelijk af zolang er geen verdere lockdown-maatregelen nodig zijn, maar dit is onbekend.²⁵ Met dit kader van betaalbaarheid, toegankelijkheid en beleid zal de volgende analyse naar elke stad kijken en de winnaar identificeren van de beste studentenkamerstad van 2022.

²⁴ In de LMS vernoemd als woonquote. Onze data verschilt omdat er gekeken wordt naar het budget per stad, in plaats van het budget van studenten als geheel.

²⁵ Snell, K. D. M. 'The Rise of Living Alone and Loneliness in History'. *Social History* 42, no. 1 (2 Januari 2017): 2–28. <https://doi.org/10.1080/03071022.2017.1256093>.

De invloed van beleid op studentenhuisvesting

De LSVb is van mening dat beleid een rol speelt bij het bepalen van de toegankelijkheid en moet worden meegenomen bij het bepalen van de beste studentenkamerstad in Nederland. Hoewel de drukindicatoren die worden verstrekt door de LMS een nuttig startpunt zijn voor het begrijpen van de toegankelijkheid, is er geen oorzakelijk verband tussen de twee - alleen dat er wel of geen druk op de woningmarkt was in 2022 in de betreffende stad. Dit gaat niet dieper in op waarom deze druk is opgebouwd; elke stad krijgt echter een korte analyse van de huidige beleidsrichting en probeert veranderingen of het ontbreken daarvan te identificeren die van invloed kunnen zijn geweest op de situatie voor studenten in 2022.

Het is met deze criteria, evenals de criteria uiteengezet in de methodologie sectie, dat de LSVb zal helpen bij het bepalen van de nummer één studentenhuysvestingsstad in Nederland voor 2022.

Huisvesting in Nederland: een kort overzicht

In 2022 werd besloten om grote bedragen te investeren om de productie van vastgoed voor huisvesting te versnellen.²⁶ De investering is verspreid over het hele land om ervoor te zorgen dat er overal meer woningen beschikbaar komen. Voor studenten zou dit op de middellange tot lange termijn moeten betekenen dat de druk op de Nederlandse woningmarkt langzaam zal afnemen, hoewel dit weinig troost biedt voor studenten die momenteel studeren of hun studie zullen beginnen in de zomer van 2023. Voor studenten die op zoek zijn naar huisvesting bij studentenhuysvestingscorporaties, blijven de wachtrijen groeien; de wachttijd voor huisvesting is het afgelopen jaar in heel Nederland toegenomen.²⁷ Dit is problematisch en vereist zo snel mogelijk aandacht, omdat een gebrek aan huisvesting de toegankelijkheid tot onderwijsinstellingen negatief beïnvloedt, zoals eerder besproken in dit rapport.

Niet alles is kommer en kwel - in heel Nederland zijn er in 2021 69.000 nieuwe woningen geproduceerd, en in 2022 nog eens 74.000 - bewijs dat het land de bouw van woningen opvoert om aan de behoefte aan huisvesting te voldoen, hoewel er nog een lange weg te gaan is om de schade te herstellen die is aangericht door de beperkte productie in de jaren na de financiële crisis van 2007-2008.²⁸ Het Centraal Bureau voor de Statistiek in Nederland heeft zelfs geïdentificeerd hoeveel er per regio is geproduceerd, in plaats van per stad.²⁹ Helaas is het, vanwege de manier waarop de gegevens zijn verzameld en gepresenteerd, onduidelijk op nationaal niveau hoeveel van deze huisvesting specifiek voor studenten en jongeren is bedoeld.

Amsterdam had de hoogste gewogen huurprijs (€549.96) en Maastricht had de hoogste gemiddelde budgetbesteding (als % van totale gerapporteerde budget, per stad)³⁰ van 61.41%. Over het algemeen varieert de betaalbaarheid (% totale gerapporteerde budgetbesteding) tussen 42,5% in Zwolle en 61,4% in Maastricht, hoewel het overgrote deel van de steden in Nederland zich tussen 45% en 55% bevindt. Studenten zijn per definitie huishoudens met een laag inkomen, waarbij veel van hun tijd die anders aan werk besteed had kunnen worden, wordt gebruikt om te studeren. Huur is daarom een aanzienlijke financiële last voor met name studenten.³¹ Dit is problematisch - de gemiddelde student in elke stad in Nederland wordt geconfronteerd met een hoge woonquote tijdens hun studie. In de LMS

²⁶ Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat and Welzijn en Sport Ministerie van Volksgezondheid, 'Kabinet investeert 1,2 miljard in infrastructuur voor het sneller bouwen van 135.000 nieuwe woningen - Nieuwsbericht - Rijksoverheid.nl', nieuwsbericht (Ministerie van Algemene Zaken, 23 Juni 2022), <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/06/23/kabinet-investeert-1-2-miljard-in-infrastructuur-voor-het-sneller-bouwen-van-135-000-nieuwe-woningen>.

²⁷ Hoger Onderwijs Persbureau. 'Studenten wachten steeds langer op woonruimte'. Cursor @ TU/e, 3 Februari 2023. <https://www.cursor.tue.nl/nieuws/2023/februari/week-1/studenten-wachten-steeds-langer-op-woonruimte/>.

²⁸ 'In 2022 piekte het aantal nieuwbouwwoningen', Bouw en Uitvoering, 1 Februari 2023, <https://bouwuitvoering.nl/nieuwbouw/in-2022-piekte-het-aantal-nieuwbouwwoningen/>; 'Bijna 69 Duizend Nieuwbouwwoningen in 2021', Geraadpleegd 8 Mei 2023, <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/04/bijna-69-duizend-nieuwbouwwoningen-in-2021>.

²⁹ Centraal Bureau voor de Statistiek, 'Voorraad woningen en niet-woningen; mutaties, gebruiksfunctie, regio', webpagina, Centraal Bureau voor de Statistiek, 26 April 2023, <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/81955NED?q=huisvesting>.

³⁰ KENCES, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, and ABF Research. 'LMS - Samenvatting - Nederland', 8 September 2022. <https://studentenhuysvesting.incijfers.nl/mosaic/lms/samenvatting>.

³¹ 'Glossary: Housing Cost Overburden Rate', Geraadpleegd 27 Februari 2023, https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Housing_cost_overburden_rate; Jeff Larrimore et al., 'Assessing the Severity of Rent Burden on Low-Income Families', 22 December 2017, <https://www.federalreserve.gov/econres/notes/feds-notes/assessing-the-severity-of-rent-burden-on-low-income-families-20171222.html>; Khalid El Fayoumi, Jorge Salas, and Andreas Tudyka, 'Affordable Rental Housing: Making It Part of Europe's Recovery', *Departmental Papers* 2021, no. 013 (24 Mei 2021), <https://doi.org/10.5089/9781513570204.087.A001>; OECD, *Housing and Inclusive Growth* (OECD, 2020), <https://doi.org/10.1787/6ef36f4b-en>.

2022 hebben studenten gemeld dat lagere huurlasten significant bijdragen aan beter welzijn, hoewel de cijfers rondom studentenhuren lijken aan te geven dat, in lijn met wat we zouden verwachten, huren allesbehalve betaalbaar is en als de huidige trends aanhouden, zullen de prijzen alleen maar blijven stijgen, waardoor de betaalbaarheid voor studenten verder wordt geschaad.³² Dit is natuurlijk niet iets waar elke stad zelf iets aan kan doen, hoewel gemeentelijke overheden een agenda-instellend impuls leveren die de productie en aanpassing van woningvoorraad in lokale gebieden stimuleert, evenals beslissen welke eigendommen kunnen worden bewoond door studenten en andere kwetsbare demografieën.

Maastricht lijkt in het bijzonder een problematische uitschieter te zijn wat betreft betaalbaarheid. De huurprijzen zijn hoger dan we zouden verwachten voor een stad van die omvang en de ligging buiten de Randstad (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht), wat leidt tot problematische betaalbaarheid voor veel studenten omdat de huurlasten daar meer dan 60% van het gerapporteerde budget bedragen. Dit geeft aan dat er serieuze problemen zijn met betaalbaarheid in Maastricht, ondanks het feit dat de druk op de woningmarkt daar relatief gemiddeld lijkt te zijn. Zoals verwacht zijn de grote steden in de Randstad; Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht duurder dan waar dan ook in Nederland, hoewel Amsterdam de enige stad is die merkbaar minder betaalbaar lijkt te zijn in vergelijking met de rest van Nederland, de enige stad buiten Maastricht die de drempel van 55% voor gemiddelde budgetbesteding per maand doorbreekt. De overgrote meerderheid van steden is gegroepeerd qua gemiddelde gewogen huur, hoewel het specifieke type accommodatie verschilt in elke stad binnen de lokale context. Delft en Leeuwarden zijn de goedkoopste steden van deze groep, hoewel Arnhem het meest betaalbaar is als we opnieuw het budget in beeld brengen. Wageningen is veruit de goedkoopste studentenstad in Nederland, hoewel de grootte ervan voldoende uitleg biedt waarom het zoveel goedkoper is, maar is niet per se betaalbaarder dan de andere steden in de middenmoot. Enschede, Nijmegen en Zwolle bieden concurrentie voor de meest betaalbare studentensteden in Nederland. Alle drie bevinden zich aan de onderkant van de door studenten betaalde huur en vereisen een kleiner deel van het maandelijkse budget in vergelijking met de centrale groep. Zwolle is een interessante uitschieter, gerapporteerde budgetten behoren tot de hoogste in Nederland terwijl de huur relatief lager is, waardoor het bijzonder betaalbaar lijkt. Nijmegen presteert bijzonder goed als we de hoge marktdruk daar in overweging nemen; het is de grootste studentenstad buiten de grote vier Randstadsteden en Groningen, maar de prijzen daar weerspiegelen de steden met de minste concurrentie in Enschede en Zwolle.

³² Kences, 'LMS - 4. Studentenwelzijn - Nederland', 8 September 2022, <https://studentenhuisvesting.incijfers.nl/mosaic/lms/4--studentenwelzijn>.

Figure 1: Weighted rents compared to reported budget spend

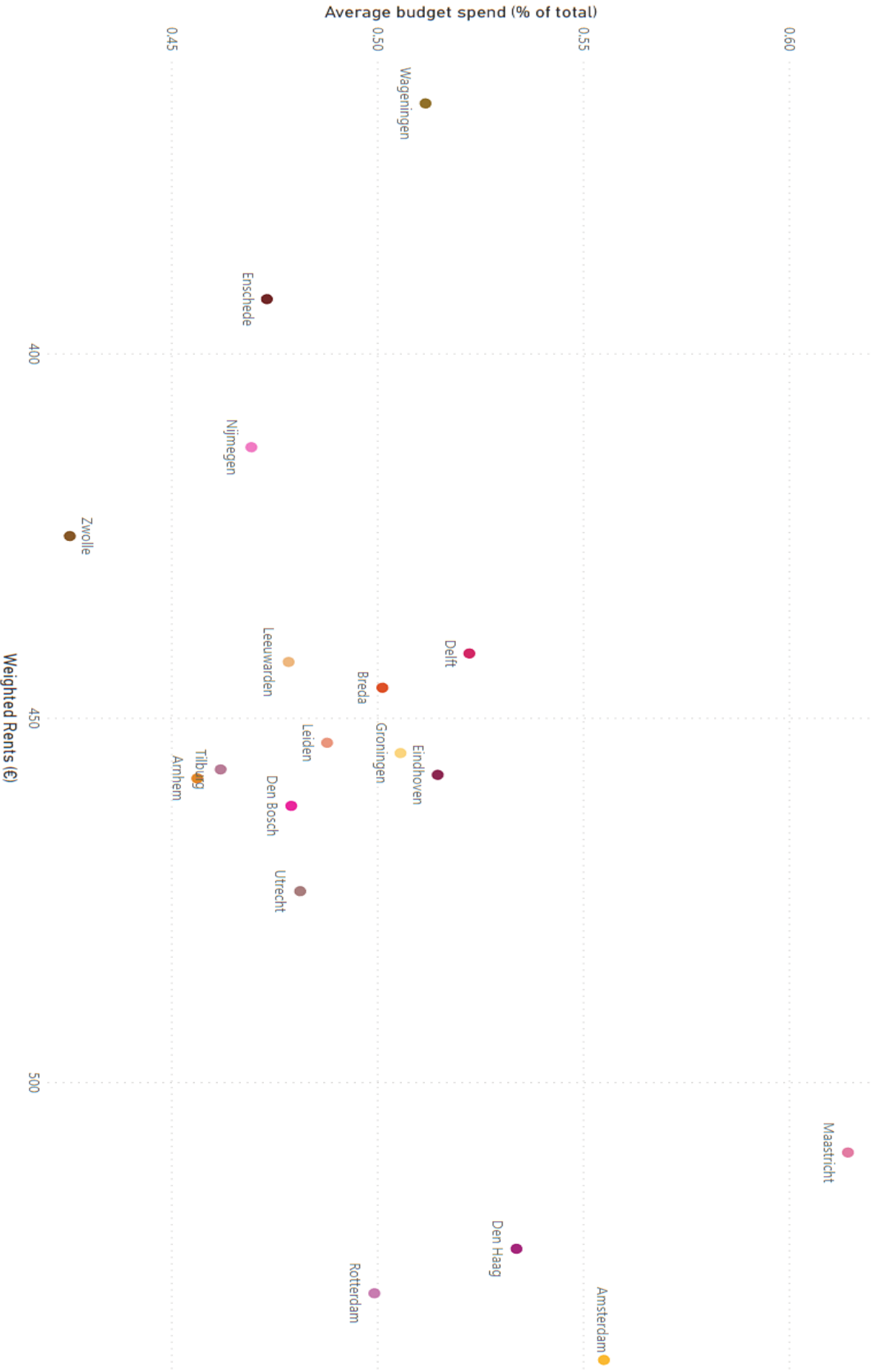
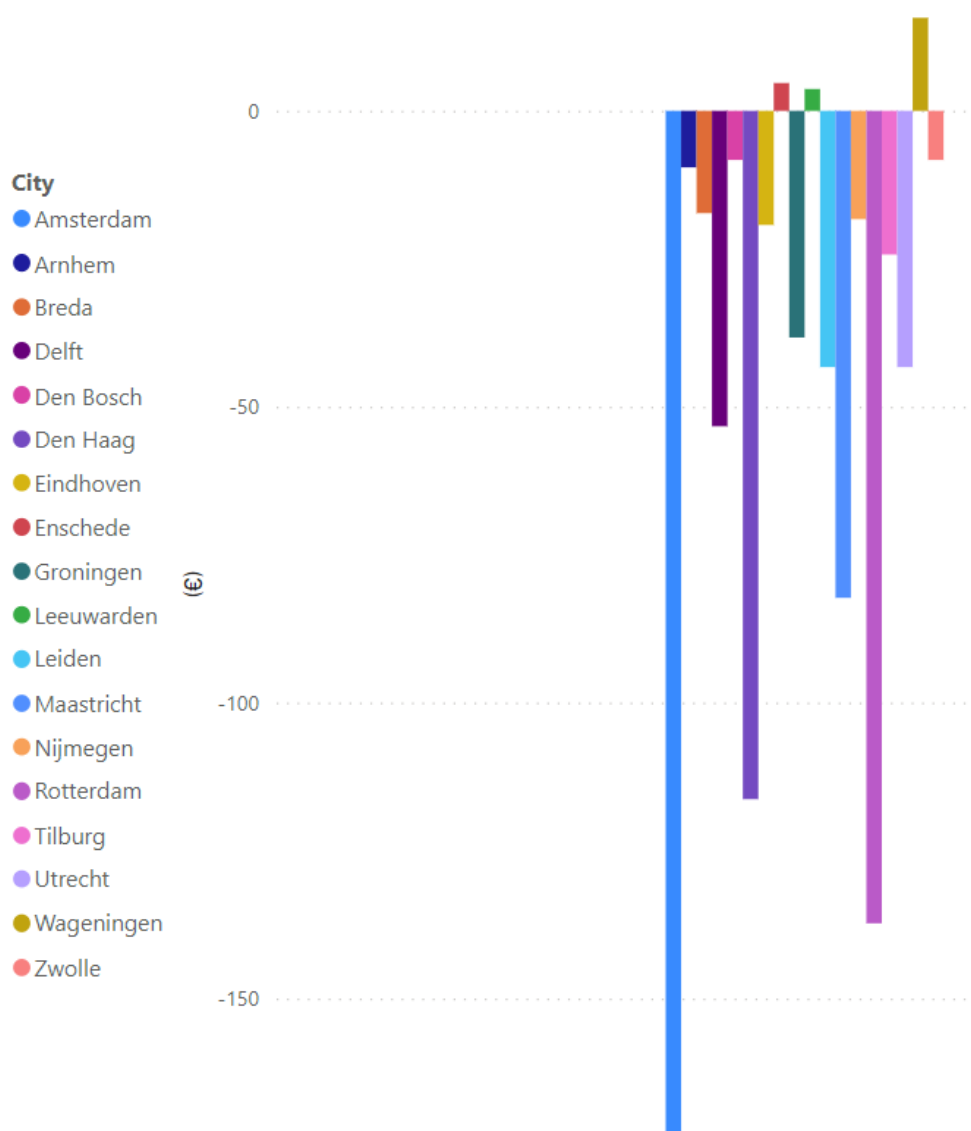
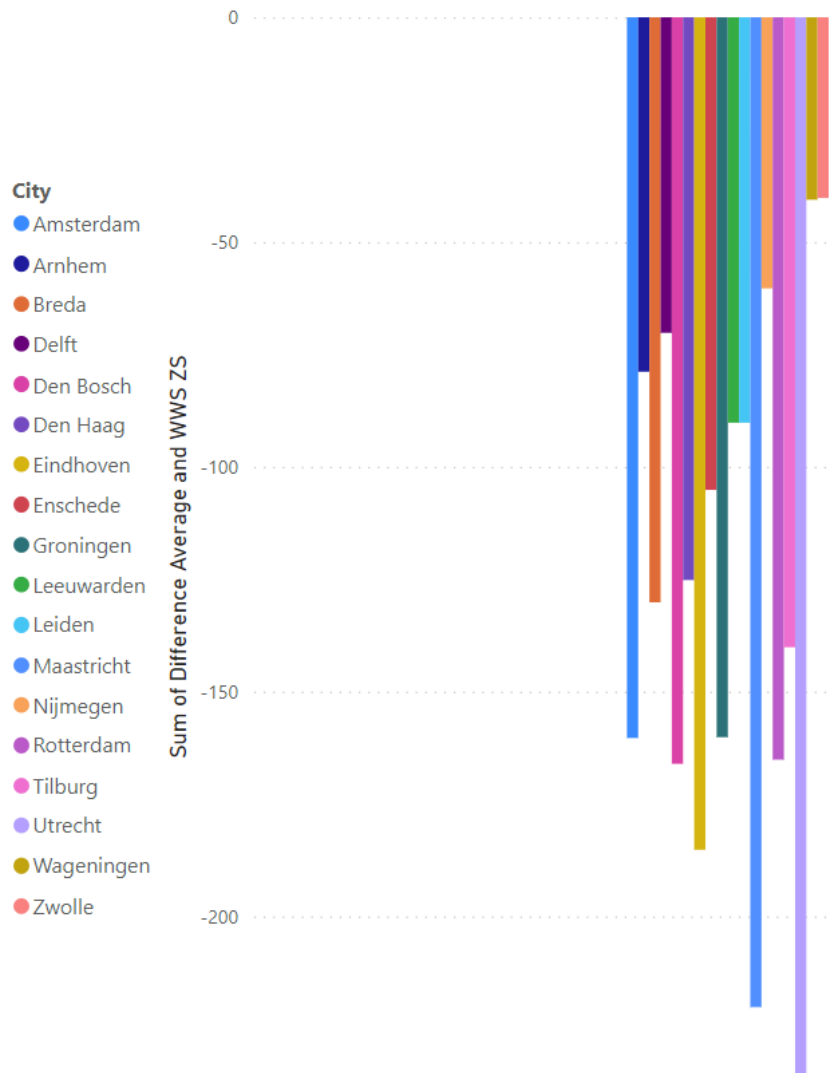


Figure 2: WWSO Rent compared to average student room rents



In figuur 2 zien we het verschil tussen de daadwerkelijk betaalde huur en de verwachte WWSO-waarde die is berekend voor elke stad. Hoe negatiever de waarde op de grafiek, hoe hoger de gemiddelde huurprijs per maand is in vergelijking met de verwachte WWSO-waarde voor een gemiddelde woning in de betreffende stad. Deze berekening nam de gemiddelde grootte aan van de gemiddelde studentenkamer per stad, met ten minste basisvoorzieningen, en vergeleek deze met wat er gemiddeld aan huur wordt betaald in elke stad. Hier zien we dat de grootste verschillen tussen wat men zou verwachten te betalen in vergelijking met wat er daadwerkelijk wordt betaald, zich voordoen in de grootste steden van Amsterdam, Rotterdam en Den Haag. Aangezien dit rapport de verschillende soorten woningaanbieders niet afzonderlijk onderzoekt, is het mogelijk om aan te nemen dat huurprijzen op de vrije markt de boosdoener zijn voor het verschil dat hierboven is opgemerkt, hoewel de mate waarin dit verschil bestaat ons informeert over de moeilijkheden waarmee de markt te maken heeft. Slechts drie steden waren in staat om huisvesting te bieden die onder de WWSO-waarde lag: Leeuwarden, Enschede en Wageningen - die het allemaal goed hebben gedaan met betrekking tot behoud van huurprijzen binnen relatieve aanraakafstand van de WWSO-waarden, omdat die prijzen betaalbaar zijn wanneer we ook rekening houden met de beschikbare budgetten van studenten. In de andere steden zijn de huurprijzen langzaam omhooggegaan in de richting van de grootste steden, hoewel dit, buiten de grootste drie steden in Nederland, het meest is gebeurd in Maastricht.

Figure 3: WWO rent compared with average studio rent

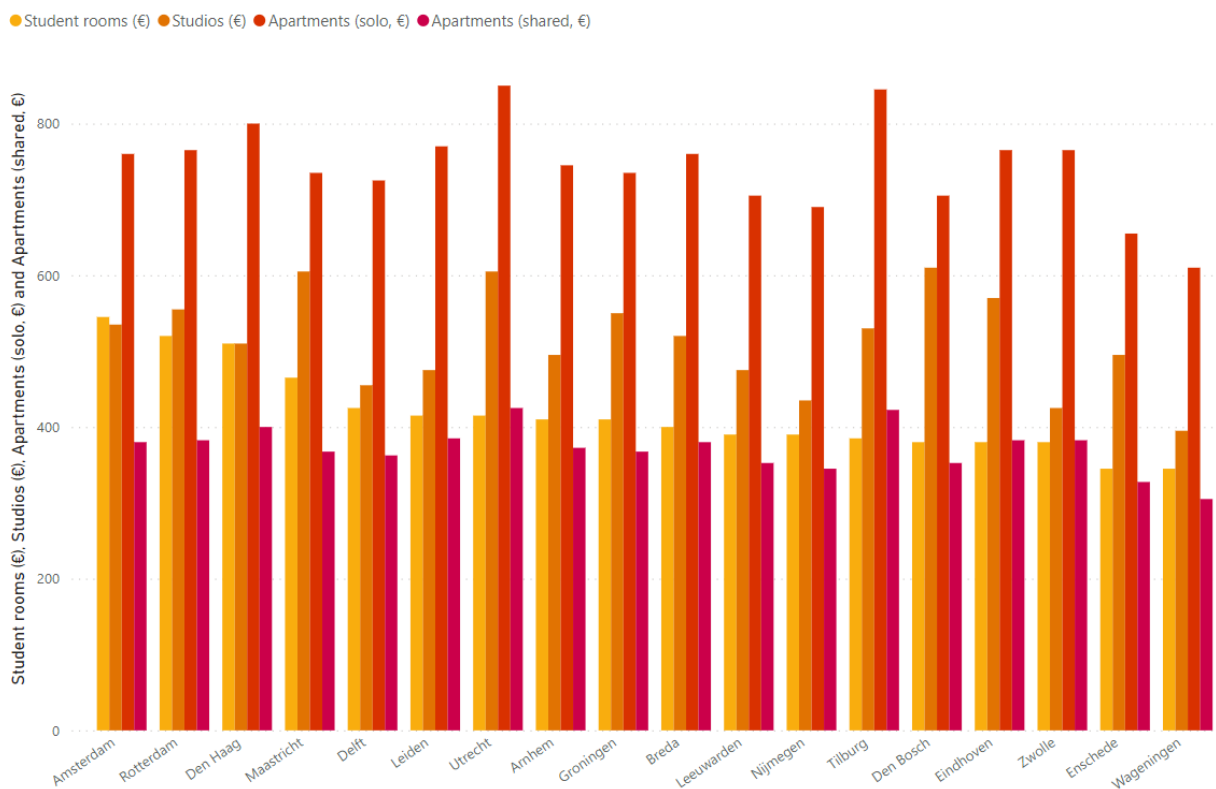


In figuur 3 zien we dezelfde set huurprijzen als in figuur 2, maar in plaats van naar studentenkamers te kijken, wordt er gekeken naar studio's. Dit verschil werd gevonden door de WWS-waarde te bepalen voor een gemiddelde studio met basis keukenapparatuur voor elke betreffende stad, rekening houdend met verschillen in studiogrootte en de gemelde gemiddelde prijs per stad. Van de 18 steden die voor dit rapport zijn geselecteerd, hadden 16 steden duurdere studio's in vergelijking met studentenkamers. De gemiddelde kosten van een studentenkamer over alle steden bedroegen €417 per maand, terwijl een studio gemiddeld €513 per maand kostte. Dit houdt geen rekening met de verschillende kosten die gepaard gaan met het huren van accommodatie van verschillende organisaties en particulieren, aangezien deze differentiatie te vinden is in de LMS 2022. Dit kan voor elke stad worden gedaan, aangezien dit interessante inzichten zou kunnen bieden in waar maatregelen kunnen worden genomen om de betaalbaarheid voor studenten te verbeteren, aangezien veel van de factoren die van invloed zijn op de kosten van huisvesting specifiek gericht zijn op de uitdagingen die worden ondervonden bij de productie en het onderhoud van huisvesting op lokaal en gemeentelijk niveau. Dit varieert van de verwerving van bouwmaterialen en beschikbare arbeidskrachten om nieuwe huisvestingsvoorraden te produceren of huidige huisvestingsvoorraden te repareren op lokaal niveau, tot de specifieke regels en voorschriften die bestaan in elke verschillende gemeente. Over het algemeen is het mogelijk om huursubsidies aan te vragen voor veel studio's, wat niet het geval is voor veel studentenkamers. Bovendien is het voor individuen die in een studio wonen, die over het algemeen een voordeel hebben die wordt gebruikt voor eenpersoonswoningen, gemakkelijker om dergelijke voordelen aan te vragen als huur- of energietoeslag, hoewel studenten met studieleningen in 2022 grotendeels werden

uitgesloten van energietoeslag. Er was echter geen stad in Nederland waar een gemiddelde studio minder kostte dan de verwachte WWS-waarde, met een gemiddeld verschil van -€126. De gemiddelde studio in Nederland kost €96 meer dan een studentenkamer, hoewel studio's gemiddeld 7m² meer ruimte bieden dan een studentenkamer. Dit houdt geen rekening met gedeelde faciliteiten zoals gedeelde woonkamers, keukens of balkons die veel voorkomen in studentenhuizen. Dit cijfer houdt ook geen rekening met de ruimte in een studio die is gewijd aan badkamers en andere (gedeelde) voorzieningen. Den Bosch, Maastricht en Utrecht zijn de drie duurste steden voor studio's; dit is niet verrassend gezien de concurrentie tussen studenten en andere jongeren voor huisvesting in deze steden.

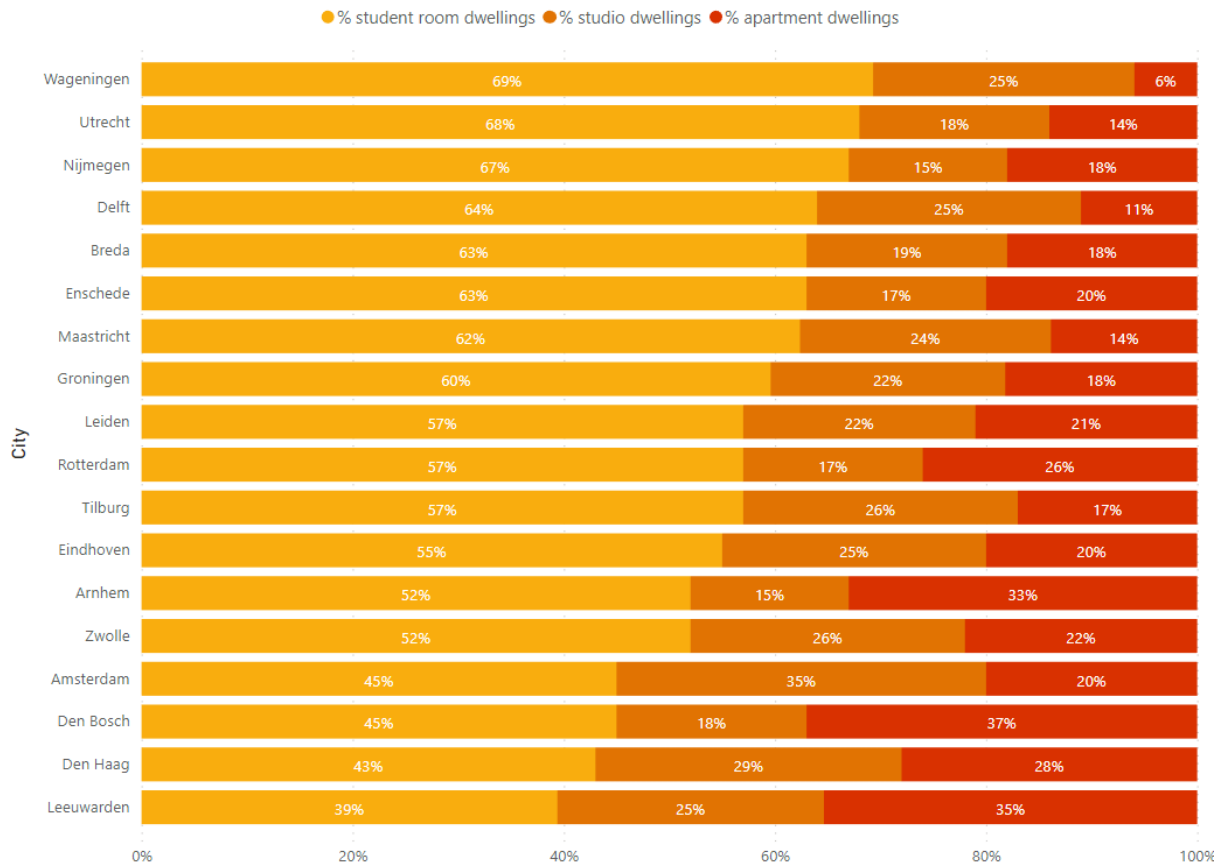
Figuur 4 visualiseert de prijsgegevens per stad die in dit rapport als referentiepunt zijn gebruikt. Opmerkelijk is dat in steden waar studio's meer voorkomen, de huurprijs van een studentenkamer hoger is. Omgekeerd, waar een hoog percentage van de woningvoorraad uit studentenkamers bestaat, zijn de kosten van studentenkamers in verhouding tot studio's lager. Dit geeft aan dat het noodzakelijk is om een zekere balans te behouden tussen de verschillende soorten studentenwoningen om de prijs van studentenkamers betaalbaar te houden. Met name studio's mogen niet als ideale woningvorm voor studenten worden geprioriteerd, vooral niet voor studenten in het hoger onderwijs die veel baat hebben bij de sociale aspecten van het wonen in een studentenhuis. Natuurlijk is het noodzakelijk dat studio's en appartementen een deel van de woningvoorraad uitmaken, maar dit moet zorgvuldig worden overwogen om ervoor te zorgen dat elke individuele student toegang heeft tot huisvesting die voldoet aan de behoeften van studenten. Dit rapport zal hier niet verder op ingaan, omdat de LMS 2022 voldoende inzicht biedt op dit gebied.

Figure 4: Average rents by dwelling type



Figuur 5 lijkt de conclusie te ondersteunen dat waar meer studio's en appartementen bezet worden door studenten, de huurprijs voor een studentenkamer hoger zal zijn. Dit komt doordat Amsterdam, Rotterdam en Den Haag relatief minder studentenkamers hebben in vergelijking met studio's, en steden zoals Wageningen, Utrecht en Nijmegen relatief meer studentenkamers hebben en de prijs van studentenkamers in deze steden aanzienlijk lager is dan de prijs van studio's. Vanwege de grote hoeveelheid factoren die van invloed zijn op de huizenprijzen is het echter onmogelijk om te zeggen of er een causaal verband is. Zo heeft Leeuwarden bijvoorbeeld de kleinste relatieve proportie studentenkamers, hoewel het hoge relatieve aantal appartementen aangeeft dat de structuur van de woningmarkt daar iets anders is, net als in Arnhem en Den Bosch.

Figure 5: Proportion of housing by type



Uiteindelijk blijkt uit de bovenstaande gegevens en het woningtekort in Nederland dat gemeenten op zoek moeten naar oplossingen op controversieel gebied. Als zodanig streeft dit rapport ernaar rekening te houden met die beperkende factoren bij het ontwikkelen van een objectief overzicht van de huisvestingssituatie in Nederland zoals die door een student zou worden ervaren.

Ranking per stad

Nu er een breder begrip is gevormd voor het vergelijken van verschillende steden, zal dit rapport elke stad individueel bekijken om ze in situ te plaatsen en te beslissen over de beste studentenkamerstad van 2022. In deze sectie zal worden afgeteld van positie 18 naar nummer 1, waarbij de winnaar van de beste studentenkamerstad in 2022 wordt geïdentificeerd.

Laatste 5:

Om deze lijst af te trappen, beginnen we met de 5 steden waar het leven van studenten moeilijk wordt gemaakt vanwege de huisvestingssituatie. Het oplossen van de huisvestingsproblemen in Nederland zal ongetwijfeld een lang en moeizaam proces zijn vanwege de moeilijkheden die in het hele land worden ondervonden. Wat absoluut duidelijk is, is dat er te weinig huizen zijn in Nederland en dat dit beslissingen op beleidsniveau onderbouwt.³³ Gemeenten moeten met onvolledige informatie en beperkte middelen werken om ervoor te zorgen dat er een deuk kan worden geslagen in het woningtekort. Hoewel er op nationaal niveau brede plannen kunnen worden gemaakt, is het uiteindelijk de taak van de gemeente om de beschikbare middelen te beheren om ervoor te zorgen dat er voldoende huisvesting is voor lage inkomensgroepen, zoals studenten in het bijzonder, aangezien deze zeer kwetsbaar zijn voor marktdruk. De volgende 5 gemeenten zijn degenen waar het meeste werk nodig is om ervoor te zorgen dat huisvesting betaalbaar, toegankelijk en adequaat is voor studenten.

18 Maastricht

18.1 Algemene informatie

Maastricht, de stad helemaal onderaan Nederland, bevindt zich dit jaar bovenaan de lijst - op de 18e plaats. Maastricht huisvest ongeveer 26.000 studenten, bijna 20.000 van hen wonen op zichzelf. Studenten maken 15,9% uit van de 121.000 inwoners van Maastricht, waarvan de meerderheid van die 20.000 in studentenhuizen (63%) en studio's (24%) woont. De gemiddelde gewogen huurprijs voor alle soorten woningen was €509,67 per maand in Maastricht, op de vierde plaats na de drie grootste steden van Nederland - in vergelijking: steden van vergelijkbare grootte als Maastricht kostten gemiddeld €440,50 per maand. Het gemiddelde gerapporteerde budget van een student in Maastricht was €830. Met een betaalbaarheidsscore van 15,1 is Maastricht als laatste geëindigd qua betaalbaarheid. Dit is problematisch voor een stad van deze omvang, aangezien de studentenbudgetten lijken op die van steden van vergelijkbare grootte, maar de huurprijzen lijken op die van de grootste steden. Na het betalen van een gemiddelde maandhuur in Maastricht hadden studenten gemiddeld slechts €320 per maand over, het laagste getal in Nederland.³⁴ Wat met name zorgwekkend is aan de prijsniveaus in Maastricht, is dat de druk op de Maastrichtse markt en de stroom van studenten door de accommodatie in 2022 niet bijzonder problematisch leken te zijn - het vinden van accommodatie is alleen maar relatief moeilijk en de stroom van studenten door accommodatie jaar op jaar is in balans.

Interessant om op te merken is dat tussen 2019 en het begin van het academisch jaar 2022 het aantal studenten aan de Universiteit Maastricht is gestegen van 19.000 naar 22.400.³⁵ In 2022 werden in totaal 3.400 nieuwe woningen gerealiseerd in Limburg, waarvan ongeveer 1800 in Maastricht.³⁶ Als we ervan

³³ Senay Boztas. 'Priced out: Young People Needing Housing Face a Closed Door'. *DutchNews.Nl* (blog), 20 Februari 2023. <https://www.dutchnews.nl/features/2023/02/priced-out-young-people-in-housing-need-face-a-closed-door/>.

³⁴ The average leftover budget for a city of around 100,000 people in the Netherlands was €483 (Leiden, Delft, Leeuwarden, Zwolle) and €464 on average across all cities.

³⁵ 'Facts & Figures - - Maastricht University'. Geraadpleegd 8 Mei 2023.

<https://www.maastrichtuniversity.nl/about-um/organisation/facts-figures>.

³⁶ Als volgt berekend: 1,5% groei met een bevolking van 121,151 komt uit rond 1800 nieuwe woningen, 15% daarvan is 300.

uitgaan dat 15% van deze woningen voor studenten zijn (aangezien dat het aandeel van studenten in Maastricht is), dan is de totale huisvestingsvoorraad voor studenten in dezelfde periode met ongeveer 300 woningen toegenomen.³⁷ Kortom, de problemen van Maastricht met betaalbaarheid kunnen direct worden gerelateerd aan het gebrek aan aanbod en een daaropvolgende toename van de vraag naar studentenkamers. Dit geeft aan dat de universiteit en de gemeente nauwer moeten samenwerken om ervoor te zorgen dat de huisvestingsbehoefte wordt vervuld, omdat de huidige woonsituatie in Maastricht niet bijzonder betaalbaar is op een gemiddeld studentenbudget. Daarom is het uiterst belangrijk om het beleid in Maastricht te onderzoeken om Maastricht weer in lijn te brengen met andere steden qua betaalbaarheid.

18.2 Huisvesting per type

In Maastricht kostte een gemiddelde studentenkamer €465 per maand, oftewel €27,35 per vierkante meter, wederom alleen goedkoper dan de drie grootste steden. Dit wordt verergerd door een gemiddelde huurprijs voor studio's van €605 per maand, alleen overtroffen door Utrecht en Den Haag. Deze bedragen zijn respectievelijk 56% en 73% van het totale maandelijkse budget voor studenten, ruim boven de maximaal gewenste woonquote van 40%. Het enige lichtpuntje voor studentenkamers in Maastricht is hun relatief comfortabele grootte - maar dat alleen is niet genoeg om de stad van de laatste plaats op deze lijst af te halen.

18.3 Beleidsrichting

De gemeente Maastricht speelt geen directe rol in de verhuur van vastgoed, zoals veel andere steden in Nederland, maar heeft eerder een adviserende en agenda-bepalende rol voor bewoners, bouwcorporaties en particuliere verhuurders.³⁸ Het centrale beleid richt zich op het beschermen van het aanbod voor lage inkomensgroepen en het creëren van voldoende aanbod voor middeninkomensgroepen. Het plan van 2016-2020 stelde vast dat een stijging van de huurprijs gedurende deze periode, de toename van de kosten voor levensonderhoud voor studenten en de groei van het aantal studenten problematisch waren, hoewel het niet lijkt alsof deze problemen nadien zijn afgenomen.³⁹ Het totale aanbod van sociale huurwoningen daalde van 20.200 naar 19.300 en zal de komende jaren naar verwachting blijven dalen. Dit heeft het effect dat de concurrentie om huurwoningen naar de onderkant van de markt wordt gedrukt - meer mensen zoeken naar een consistent schaarser prijspunt van huurwoningen.

De ervaring in Maastricht in 2022 bestaat, zoals verwacht, uit een tekort aan huurwoningen zoals beschreven in hun beleidsvisie. Ondanks een toename van 1400 huurwoningen specifiek voor studenten, was er tot 2020 slechts een netto toename van 738 woningen als gevolg van de sloop van andere woningen.⁴⁰ Deze ontwikkelingen hebben de studentenervaring in Maastricht zeker niet verbeterd. Buiten de meer algemene huisvestingsplanning in Maastricht zijn er specifieke regels voor het verhuren aan studenten; in totaal kunnen er per jaar 120 woningen in de hele stad worden omgezet in studentenkamers, wat het aantal nieuwe studentenkamers sterk beperkt. Bovendien zijn er regels om de clustering van studentenhuysvesting te beperken - hoewel huiseigenaren in Maastricht wel tot

³⁷ Dit is ervan uitgaande dat alle woningen studio's zijn, een toename van 80 studentenwoningen volgens de voorschriften van Maastricht, wat zou resulteren in iets meer totale studentenwoningen omdat een enkel studentenhuis meer dan één student kan huisvesten.

³⁸ Gemeente Zwolle. 'Beleidsregel voor zelfstandige woonruimte'. Regeling. Geraadpleegd 9 Mei 2023. <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR628660>.

³⁹ Pim Tiggeloven and Gemeente Maastricht. 'Huisvestingsverordening voor Maastricht?', 1 Februari 2016, 1-24.

⁴⁰ Gemeente Maastricht. 'Woonbeleid'. Geraadpleegd 9 Mei 2023. <https://www.gemeentemaastricht.nl/wonen-en-verhuizen/woonbeleid>; 'Woonvisie Maastricht' 2018 p. 7.

Gemeente Maastricht. 'Woonprogrammering 2021-2030-Infographic', 2021. <https://www.maastrichtbeleid.nl/beleidsinformatie/Raadsvoorstel/2020/Raadsvoorstel%20108-2020%20-%20Woonprogrammering%20Maastricht%202021-2030/Woonprogrammering%202021-2030-Infographic.pdf>.

twee kamers van hun eigen woning per jaar mogen verhuren en deze beperkingen de herindeling van gebouwen tot grootschalige (studio) accommodatie niet beperken, waardoor het totale productiecijfer hoger kan zijn.⁴¹ Om samen te vatten, de huisvestingsomgeving is niet vriendelijk voor studenten. Hoewel het verkrijgen van accommodatie niet zo moeilijk is als elders in Nederland, maken de prijspunten waarop accommodatie begint het een onaantrekkelijk vooruitzicht voor potentiële studenten.

18.4 Samenvatting Maastricht

Betaalbaarheid: 18^e (A/S: 15.1).

Adequaatheid: 12^e (AqS: 9.57).

Toegankelijkheid: slecht – er is een constante instroom van studenten, maar het vinden van huisvesting is relatief moeilijk.

Beleidsrichting: de vraag wordt niet bijgehouden door het aanbod, ondanks dat de problemen met betrekking tot huisvesting geïdentificeerd zijn. De doorstroom van studenten door accommodatie is stabiel, wat erop wijst dat de prijzen waarschijnlijk niet zo hoog zouden moeten zijn en dat er meer gedaan moet worden om betaalbaarheid te beschermen voor huishoudens met een laag inkomen, zoals studenten.

Silver lining: je kan je boodschappen in Duitsland doen!

17 Amsterdam

17.1 Algemene informatie

Op alle vlakken is Amsterdam de grootste studentenstad van Nederland, met ongeveer 75.000 zelfstandig wonende studenten en nog eens 53.000 studenten die thuis wonen. Deze 75.000 zelfstandig wonende studenten zijn verdeeld over inschrijvingen aan de twee grote universiteiten in Amsterdam, de Vrije Universiteit Amsterdam en de Universiteit van Amsterdam, met elk respectievelijk 31.700 en 41.206 inschrijvingen.⁴² Studenten vertegenwoordigen 8,22% van de totale bevolking van de gemeente Amsterdam. Aangezien Amsterdam zo groot is in vergelijking met andere Nederlandse steden, zullen er in werkelijkheid studenten zijn die in omliggende gemeenten zoals Diemen en Amstelveen wonen en dagelijks pendelen naar hun lessen. Hierdoor zijn deze cijfers waarschijnlijk een kleine onderschatting van de totale bevolkingsgrootte tegenover de studentenpopulatie. Dit neemt echter niet weg dat studenten een aanzienlijk deel van de bevolking van Amsterdam uitmaken en een significante huisvestingsbehoefte hebben.

17.2 Huisvesting per type

Zoals gemeld door zowel Studiekeuze123 namens het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (Ministerie OCW) als de landelijke studentenhuysvestingsmonitor 2022 (LMS 2022), is de druk op de Amsterdamse huizenmarkt hoog, wat zich uit in zowel relatief hoge prijzen als de verdeling van het type accommodatie dat beschikbaar is voor studenten in Amsterdam.⁴³ Aangezien studenten een groep zijn met een beperkt budget en beperkte tijd, ervaren zij als eerste problemen als de markt onder druk staat - zoals blijkt uit de prijs van zowel studentenkamers als studio's. Als student in Amsterdam kun je verwachten de hoofdprijs te betalen in Nederland voor een studentenkamer, namelijk € 545 per maand.

⁴¹ Gemeente Maastricht. 'Woning splitsen of omzetten naar kamers'. Geraadpleegd 9 Mei 2023.

<https://www.gemeentemaastricht.nl/bouwen-en-verbouwen/woning-splitsen-omzetten-naar-kamers>.

⁴² (University of Amsterdam. 'Intake Numbers for Bachelor's and Master's Students Increase Again'. University of Amsterdam, 4 November 2021. <https://www.uva.nl/en/content/news/news/2021/11/intake-numbers-for-bachelors-and-masters-students-increase-again.html>.

Vrije Universiteit Amsterdam. 'Jaarverslag 2021'. Jaarverslag 2021, 2021. <https://jaarverslag.vu.nl/jaarverslag-2021/2-onderwijs/21-visie-en-kerncijfers>.

⁴³ Studiekeuze123.nl. 'Studeren in Amsterdam - Studiekeuze123 - Studiekeuze123'. Geraadpleegd 6 Februari 2023. <https://www.studiekeuze123.nl/steden/amsterdam>.

Studio's zijn relatief goedkoper met € 535 per maand, wat de 7e plaats is ten opzichte van andere steden, hoewel dat mogelijk te wijten is aan de relatief grote hoeveelheid studio's in Amsterdam. Echter, met de hoogste gewogen huurprijs in Nederland, staat Amsterdam alleen voor op Maastricht wat betreft betaalbaarheid, met een gemiddelde rangschikking over alle metriecken van 14,88.

Vanwege de unieke problemen waarmee Amsterdam te maken heeft, is de verdeling van studenten over verschillende woningtypen zonder twijfel uniek voor de stad, waar de studentenpopulatie bijna 20% van alle studenten in Nederland uitmaakt. Om zoveel studenten te huisvesten, heeft Amsterdam steeds meer gekozen voor individuele woonruimtes (studio's) als huisvestingsoplossing. Ongeveer 26.000 studenten in Amsterdam wonen in studio's, vergeleken met 33.400 die in meer traditionele studentenkamers wonen. Studio's zijn oververtegenwoordigd in Amsterdam in vergelijking met andere steden in Nederland: Amsterdam vertegenwoordigt 18,25% van het totale aantal studenten en relatief gezien woont 26,71% van de studenten die in studio's wonen in Amsterdam. Slechts 14,72% van de studenten die in studentenkamers wonen, woont in Amsterdam. Dat betekent dat 35% van de totale studentenhuizing in Amsterdam uit studio's bestaat, terwijl het gemiddelde in heel Nederland 22% was.⁴⁴ De LSVb vindt dit problematisch omdat dit betekent dat een groot deel van de studenten in Amsterdam alleen woont, wat vragen oproept over de mentale gezondheid van deze studenten op een breder niveau, omdat alleen wonen leidt tot een verhoogde incidentie van gevoelens van eenzaamheid die het leven van studenten negatief beïnvloeden.

17.3 Beleidsrichting

Vanwege de grootte van de stad en haar unieke rol als toeristische hub in Nederland hebben de gemeente Amsterdam en omliggende gemeenten stappen moeten nemen om de impact van korte termijn-verhuur op de bredere huizenmarkt te verminderen, om veel gebieden van Amsterdam leefbaar te houden voor lokale bewoners. Dit heeft echter ook geleid tot beperkingen op het aantal huizen dat een vergunning krijgt om te worden omgebouwd tot studentenkamers. Dit heeft gezorgd voor de hierboven genoemde trend waarbij een veel groter deel van de studenten dan verwacht in studio's woont. Hoewel we begrijpen waarom deze maatregelen moesten worden genomen om Amsterdam weg te halen van AirBnB als brandpunt, heeft de impact van de beleidsbeslissingen op de levens van studenten op korte termijn de mobiliteit en keuzes die voor studenten beschikbaar zijn, sterk beperkt. De concurrentie voor studentenkamers en -studio's is hoog, met 120.000 studenten die strijden om 75.000 woningen in de hoofdstad. Zoals hierboven opgemerkt, verwachten we dat ongeveer de helft van de studenten die momenteel nog thuis wonen, mogelijk elders wil wonen, dus het is duidelijk dat er in Amsterdam meer moet worden gedaan om de woonzekerheid van studenten te waarborgen. Met plannen voor 7.500 nieuwe woningen per jaar tussen 2022 en 2028 moet nog blijken of de druk op de huurmarkt zal afnemen.⁴⁵ In de huidige staat blijft de huizenmarkt in Amsterdam moeilijk te navigeren en duur voor studenten, vooral met beperkingen op het aantal nieuwe studentenkamers in de stad. Het lijkt erop dat het grootste deel van de studentenkamers afkomstig zal zijn van transformatieprojecten van andere gebouwen, aangezien dit de meerderheid (51%) van de gebouwproductie zal zijn in de komende jaren.⁴⁶ Het is dus waarschijnlijk dat veel van de nieuwe productie in de vorm van studio's zal zijn, omdat panden met een grotere oppervlakte voorbehouden zullen zijn aan gezinnen - wat het aantal

⁴⁴ Zie figuur 5

⁴⁵ Gemeente Amsterdam. 'Volg het beleid: Bouwen'. Webpagina. Amsterdam.nl. Gemeente Amsterdam. Geraadpleegd 9 Mei 2023. <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/stedelijke-ontwikkeling/bouwen/>.

⁴⁶ Gemeente Amsterdam. 'Volg het beleid: Bouwen', *Woningbouwplan*, p4. Webpagina. Amsterdam.nl. Gemeente Amsterdam. Geraadpleegd 9 Mei 2023. <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/stedelijke-ontwikkeling/bouwen/>.

studentenhuisen beperkt tot de huidige capaciteit.⁴⁷ De brede en duidelijke beleidsrichting om vastgoedontwikkeling waar mogelijk te stimuleren is prijzenswaardig en biedt een toetssteen voor enkele van de ideeën rond de moderne Nederlandse stad, die uiteindelijk elders kunnen worden gebruikt als andere steden groeien.

17.4 Samenvatting Amsterdam

Betaalbaarheid: 17^e (Afs: 14.9).

Adequaatheid: 18th (AqS: 14.29)

Toegankelijkheid: erg slecht; doorstroom is beperkt en de druk op de markt is erg hoog

Beleidsrichting: Niet gericht op studenten, hoewel begrijpelijk gezien de omstandigheden. Het algehele doel lijkt te zijn om de doorstroming van studentenhuisvesting te bevorderen, hoewel het grote aantal studenten, een aantal dat naar verwachting zal groeien, aangeeft dat ontwikkelingen van een grotere omvang van studentenhuisvesting noodzakelijk zijn om aan de vraag te voldoen.

Silver lining: je woont in Amsterdam dus je hoeft alleen te slapen in je kamer.

16 Den Haag

16.1 Algemene informatie

De derde stad van Nederland herbergt 30.700 studenten op het niveau van hoger onderwijs. Hoewel de stad op de 5e plaats staat wat betreft het aantal gehuisveste studenten, vormen studenten slechts een relatief klein deel van de totale bevolking in Den Haag, namelijk 5,56% van de totale bevolking van 553.400. Als we ervan uitgaan dat de grootste steden, vooral grote steden in de Randstad, een patroon volgen wat betreft prijsstijgingen, dan bevestigt Den Haag alleen maar deze veronderstelling. Zoals te zien is in figuur 4, zijn de huurprijzen voor zowel studentenkamers als studio's convergent geworden, wat resulteert in een gemiddelde gewogen huur van €522,88 per maand voor alle accommodatietypes. Net als in Amsterdam is het niet helemaal mogelijk om te zeggen dat elke student die is ingeschreven bij een hoger onderwijs-instelling ook in de gemeente Den Haag woont, daarom zijn de bovenstaande cijfers de beste schattingen. Echter, de studenten van Den Haag zijn uniek onafhankelijk, met 93% van alle studenten in de stad die niet meer thuis wonen. De druk op de Haagse huurmarkt is iets minder dan die van de andere steden in de Randstad, hoewel de instroom van studenten iets lager is dan nodig voor de stad om comfortabel te zijn.

16.2 Huisvesting per type

De stad Den Haag huisvest proportioneel gezien de op één na minste studenten in studentenkamers in heel Nederland, waar slechts 43% van de studenten in studentenkamers woont. Een dergelijke kamer kost gemiddeld €510 per maand, wat de op twee na hoogste is, alleen na Rotterdam en Amsterdam. Dit is hetzelfde als voor een studio in Den Haag, ook €510 per maand. In Den Haag woont 29% van de studenten in appartementen in plaats van in studentenkamers of studio's, waarvan 10,9% alleen woont. Dit betekent dat ongeveer 40% van de studenten in Den Haag alleen woont. Naast vragen over betaalbaarheid, baart dit ook zorgen over het welzijn van studenten in Den Haag. Door de hoge prijzen en het structurele gebrek aan kamers biedt het politieke centrum van Nederland geen ideale omgeving voor studenten. In vergelijking met Amsterdam was het iets beter en niet erg anders dan Rotterdam, maar niet in de buurt van steden die beter presteerden.

16.3 Beleidsrichting

Om nieuwe studentenwoningen te creëren van bestaande woningen is een vergunning nodig in Den Haag voor accommodaties die minder dan €1015,31 kosten. Er zijn twee aparte regels voor woningen

⁴⁷ Gemeente Amsterdam. 'Volg het beleid: Bouwen'. Webpagina. Amsterdam.nl. Gemeente Amsterdam. Geraadpleegd 9 Mei 2023. <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/stedelijke-ontwikkeling/bouwen/>.

Gemeente Amsterdam. 'Woningbouwplan' 2022-2028 p. 40.

tussen €806,06 en €1015,31 en woningen onder de €806,06 per maand.⁴⁸ De duurdere woningen hebben in dit opzicht een minimumcapaciteit van minimaal twee personen en een salarisplafond van €77.521 en de woningen onder de lagere limiet hebben een salarisplafond van €51.863. Woningen onder de lagere limiet waarvan het oppervlak groter is dan 80m², moeten worden bewoond door minimaal 3 personen.⁴⁹ Het kopen van vastgoed om te verhuren werd in 2022 verboden om de markt te beschermen tegen investeerders, zodat starters gemakkelijker woningen kunnen kopen.⁵⁰

Een vergunning aanvragen kost slechts €51,45 en heeft specifieke voorwaarden voor wanneer een persoon een student is. Dit geeft aan dat de lokale overheid in Den Haag zich bewust is van de behoefte aan studentenhuysvesting en bereid is om overwegend meer studenten in appartementen te huisvesten - wanneer op deze manier gebruikt, zijn ze bijna niet anders dan studentenkamers, als we buiten beschouwing laten dat een pand met veel studentenkamers over het algemeen meer personen huisvest. Den Haag richt zich op het opbouwen van zijn studentenhuysvesting omdat in eerdere jaren werd vastgesteld dat de druk op de studentenhuysvestingsmarkt in Den Haag problematisch was.⁵¹

16.4 Samenvatting Den Haag

Betaalbaarheid: 16^e (A/S: 13.45)

Adequatheid: 17^e (AqS: 11.57)

Toegankelijkheid: slecht – de druk op de markt is hoog en de doorstroom van studenten enigszins beperkt.

Beleidsrichting: een verhuurvergunning kost maar €51, hoewel de mogelijkheid om vastgoed te kopen om het vervolgens te verhuren aanzienlijk is beperkt. Den Haag wil specifiek zijn huuraanbod voor studenten uitbreiden, gezien de gemeentelijke overheid dit als een probleemgebied heeft geïdentificeerd.

Silver lining: je kan de Tweede Kamer belobbyen vanuit je slaapkamer

15 Rotterdam <3

15.1 Algemene informatie

Rotterdam blijft, net als Amsterdam en Den Haag, een lastige stad om huysvesting te vinden. De druk op de Rotterdamse huizenmarkt is hoog, waardoor de doorstroming van studenten in en uit accommodatie in de stad beperkt is. Rotterdam concurreert met Groningen om de op één na grootste studentenstad van Nederland te zijn, met naar schatting 41.922 zelfstandig wonende studenten (3e) en 74.000 studenten in totaal (2e). Studenten maken 6,4% uit van de totale bevolking, die voor dit rapport op ongeveer 655.000 wordt geschat - Rotterdam herbergt veel studenten, maar studenten zijn proportioneel gezien een kleiner deel van de bevolking van de stad - de op twee na grootste in absolute termen, maar slechts de op zes na kleinste in relatieve termen. Studiekeuze123 meldt dat het vinden van een appartement in Rotterdam erg moeilijk is en de LMS geeft aan dat de huidige druk op de

⁴⁸ Gemeente Den Haag. 'Huisvestingsvergunning aanvragen', 2019. <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/woonvergunningen/huisvestingsvergunning-aanvragen.htm>.

's-Gravenhage. 'Huisvestingsverordening Den Haag 2019'. Regeling, 2019. <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR625553/5>.

⁴⁹ Gemeente Den Haag. 'Huisvestingsvergunning aanvragen', 2019. <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/woonvergunningen/huisvestingsvergunning-aanvragen.htm>.

's-Gravenhage. 'Huisvestingsverordening Den Haag 2019'. Regeling, 2019. <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR625553/5>.

⁵⁰ Haag, Den. 'Opkoopbescherming in Den Haag, verhuurvergunning aanvragen'. Geraadpleegd 8 Mei 2023. <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/woonvergunningen/opkoopbescherming-in-den-haag-verhuurvergunning-aanvragen.htm>

⁵¹ 'Gewijzigd Initiatiefvoorstel Hart Voor Den Haag: Studentenhuisvesting Op Orde', 2022.

<https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/10468740/4/20220908-RIS309841+Gewijzigd+initiatiefvoorstel+Hart+voor+Den+Haag+Studenten+huisvesting+op+orde>.

Rotterdamse markt hoog is - daardoor is de toegankelijkheid tot huisvesting in Rotterdam beperkt. Rotterdams reddende engel is echter dat accommodatie relatief gezien een goede prijs-kwaliteitverhouding heeft - Ja, het is een dure plek om te wonen, maar studenten in Rotterdam hebben de ruimte hebben om hun geld te besteden... als ze dat hadden.

15.2 Huisvesting per type

De gemiddelde prijs voor een studentenkamer in Rotterdam is €520 per maand, de op één na hoogste in Nederland na Amsterdam - en een van de slechts drie steden waar de huur voor een studentenkamer de €500 per maand overschrijdt. Net als in Amsterdam lijkt het erop dat de kosten van studentenkamers per maand richting de waarde van het huren van een studio gaan, wat in Rotterdam gemiddeld €555 per maand kost. Hierdoor komt de gemiddelde gewogen huurprijs uit op €529 per maand, de op één na duurste prijs gemiddeld genomen in heel Nederland. Rotterdam staat echter op de 15e plaats in termen van betaalbaarheid vanwege de relatief ruime woningen die beschikbaar zijn gesteld aan studenten en hogere gerapporteerde beschikbare budgetten door studenten in Rotterdam. Blijkbaar kan de gemiddelde student in Rotterdam zich veroorloven om in de stad te wonen, hoewel dit niet wil zeggen dat het niet beter zou kunnen zijn.

15.3 Beleidsrichting

Rotterdam heeft beperkingen gesteld aan het creëren van nieuwe studentenkamers vanuit bestaande woningen, hoewel er plannen zijn om 400 nieuwe studentenwoningen per jaar te creëren bovenop de geplande 2000 tussen 2018 en 2022.⁵² De tijd die nodig is om accommodatie in Rotterdam te vinden is lang - de druk op de markt is hoog en de omzet van studentenkamers is lager dan het aantal nieuwe studenten, wat aangeeft dat er meer moet worden gedaan om studenten toegankelijkheid te garanderen. Problemen die door de gemeente worden ondervonden zijn van dezelfde aard als die in Amsterdam - en de gemeente Rotterdam heeft zelf vastgesteld dat 400 nieuwe woningen per jaar waarschijnlijk niet voldoende zijn om te voldoen aan de behoefte aan studentenhuishuisvesting en kijkt daarom naar mogelijkheden om het aantal nieuwe studenten dat aan hun studie begint in Rotterdam te beperken.⁵³ Vanuit het oogpunt van huisvestings-toegankelijkheid zal het verminderen van het aantal nieuwe studenten op korte termijn hopelijk de druk in Rotterdam verlichten, maar het kan de onderwijsmogelijkheden voor huishoudens met een laag inkomen beperken die niet de sociale mobiliteit hebben om elders in Nederland te studeren. De LSVb beschouwt dit daarom niet noodzakelijk als een effectieve langetermijnoplossing.

15.4 Samenvatting Rotterdam

Betaalbaarheid: 15^e (Afs: 14.09)

Adequatheid: 5^e (AqS: 7.43)

Toegankelijkheid: Erg slecht – de druk is hoog en de doorstroom van studenten erg beperkt

Beleidsrichting: de behoeften voor studentenhuishuisvesting zijn geïdentificeerd. De mogelijkheid om nieuwe studentenhuishuisvesting te realiseren lijkt beperkt, waardoor het beperken van de inkomende studentenstroom als kortetermijnoplossing is bedacht.

Silver lining: is er niet

⁵² Gemeente Rotterdam. 'Prestatieafspraken Woonstad 2022-2023', 2022. <https://backend-dvg.rotterdam.nl/media/1225?download=1>.

⁵³ Gemeente Rotterdam. 'Rotterdamse aanpak woningtekort studenten'. *Gemeente Rotterdam Persberichten* (blog), 10 Februari 2023. <https://persberichtenrotterdam.nl/persberichten/rotterdamse-aanpak-woningtekort-studenten/>.

14 Utrecht

14.1 Algemene informatie

De op drie na grootste studentenstad van Nederland staat op de 14e plaats van deze lijst. Utrecht heeft 69.000 studenten, waarvan 35.300 zelfstandig wonen. 9,75% van de huisvesting in Utrecht wordt bezet door studenten. Volgens onze betaalbaarheidsmetriek doet Utrecht het in het algemeen slechter dan Den Haag en Rotterdam, met een score van 14,27. Dit weerspiegelt zich in de gemiddelde gewogen huurprijs van €474 per maand. Utrecht heeft echter één simpele truc waardoor het zichzelf boven de eerdergenoemde steden heeft kunnen plaatsen: 68% van de huisvesting bestaat uit studentenkamers. Het vinden van een accommodatie in Utrecht is wel net zo lastig als ergens anders in de Randstad, met Studiekeuze123 die meldt dat het vinden van een kamer moeilijk is en het LMS hoge druk rapporteert op de bestaande voorraad studentenwoningen.

14.2 Huisvesting per type

Ondanks zijn relatief lage positie is de diversiteit aan accommodatietypes in Utrecht gunstig voor studenten. Een meerderheid van de 35.200 studenten die in Utrecht wonen, woont in studentenkamers, namelijk 68%. Hiermee heeft Utrecht de op één na hoogste verhouding van studentenkamers van alle steden die tot nu toe in deze lijst zijn verschenen - dit relatieve overschot aan studentenhuisvesting heeft ervoor gezorgd dat deze specifieke type accommodatie betaalbaarder blijft voor studenten, met een gemiddelde prijs van €415 per maand. Echter, studio's en appartementen in Utrecht zijn bijzonder duur, waarbij respectievelijk €605 en €850 per maand nodig zijn - dit type woning beslaat bijna een derde van de woningen in Utrecht. Het is ietwat oneerlijk voor Utrecht dat het zo hoog op deze lijst staat, en de LSVb vindt het prijzenswaardig dat de studentenkamercultuur in Utrecht in de omvang heeft weten te overleven, waardoor de stad Rotterdam en Den Haag voorbij is geracet, ondanks de hoge prijs van studio's en appartementen die het vermogen beperken om te concurreren met de steden die hoger in de ranglijst staan.

14.3 Beleidsrichting

In 2022 erkende de gemeente Utrecht de problemen rond studentenhuisvesting, vooral voor internationale studenten. Ze reserveerden 1150 woningen voor studenten, waarvan er 200 specifiek voor inkomende internationale studenten waren aan het begin van het academisch jaar 2022-23.⁵⁴ De gemeente Utrecht heeft vastgesteld dat er een groot tekort aan woningen is en dat geen enkele methode de problemen in Utrecht zal helpen verlichten. Dit heeft geleid tot een markt die zeer moeilijk te navigeren is voor studenten, ondanks de beste bedoelingen van degenen die beleid maken voor de lange termijn.⁵⁵ De visie voor Utrecht en de afspraken over sociale huurwoningen benadrukken deze punten.⁵⁶ Er is niet veel veranderd met betrekking tot het splitsen of aanpassen van woningen, het beleid in 2022 is terug te voeren op beslissingen die in 2019 zijn genomen, waarbij de noodzaak werd benadrukt om het splitsen van eigendommen zoveel mogelijk te beperken.⁵⁷ Helaas hebben deze

⁵⁴ 'Universiteit Utrecht. 'Universiteit Utrecht maakt afspraken over 200 extra woningen voor internationals bij start nieuwe collegejaar', 9 June 2022. <https://www.uu.nl/nieuws/universiteit-utrecht-maakt-afspraken-over-200-extra-woningen-voor-internationals-bij-start-nieuwe>.

⁵⁵ 'Gemeente Utrecht. 'Afspraken Sociaal Huren - Omgevingsvisie', 2020. <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/thematisch-beleid/wonen/afspraken-sociaal-huren/>.

Gemeente Utrecht. 'Stadsakkoord Wonen', September 2019.
'Gemeente Utrecht. 'Woonbeleid Omgevingsvisie'. Geraadpleegd 8 Mei 2023. <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/thematisch-beleid/wonen/>.

⁵⁶ 'Gemeente Utrecht. 'Afspraken Sociaal Huren - Omgevingsvisie', 2020. <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/thematisch-beleid/wonen/afspraken-sociaal-huren/>.

Gemeente Utrecht. 'Stadsakkoord Wonen', September 2019.
'Gemeente Utrecht. 'Woonbeleid Omgevingsvisie'. Geraadpleegd 8 Mei 2023. <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/thematisch-beleid/wonen/>.

⁵⁷ Gemeente Utrecht. 'Beleid Voor Woningsplitsing En Omzetting - Omgevingsvisie'. Geraadpleegd 8 Mei 2023. <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/thematisch-beleid/woningsplitsing-en-omzetting/>.

plannen geen gelijke tred gehouden met de groei van studenten aan de Universiteit Utrecht, waardoor een woningmarkt ontstaat die worstelt om voldoende adequate huisvesting te bieden.⁵⁸ Er moet hier ook kritiek worden geuit op de Universiteit Utrecht, de groei van studenten kan niet doorgaan zonder adequate faciliteiten en huisvesting, waarvan geen van beide lijkt te zijn voorbereid op verdere groei. Functioneel ligt de focus op stabiele langetermijngroei van de woningvoorraad, maar dit resulteert in een zorgwekkende situatie voor huidige studenten.⁵⁹ Dit kan te wijten zijn aan de toewijding aan de transformatie van de bestaande voorraad om de energielabels te verbeteren; op dit gebied doet Utrecht het goed bij de aanpassing van zijn woningvoorraad om op lange termijn energie-efficiëntie te waarborgen.⁶⁰ SSH biedt ongeveer 10.000 woningen in Utrecht, de aangegeven wachttijd voor een van hun appartementen is 2 jaar net buiten Utrecht en 3 tot 5 jaar binnen Utrecht. Het feit is dat dergelijke wachttijden betekenen dat studentenhuishouding in de komende jaren nog moeilijker toegankelijk kan worden.⁶¹

14.4 Samenvatting Utrecht

Betaalbaarheid: 16^e (A/S: 14.2)

Adequatheid: 14^e (AqS: 10.0)

Toegankelijkheid: erg slecht – druk is hoog en het vinden van huisvesting is erg moeilijk

Beleidsrichting: sinds ten minste 2019 heeft Utrecht te kampen met woningtekorten. Er zijn plannen om 48.000 nieuwe woningen te ontwikkelen en tegelijkertijd hogere inkomens aan te moedigen om uit de goedkoopste woningvoorraad te verhuizen, zodat er betaalbare woningen zijn voor mensen met de laagste inkomens. Het totale aantal studenten aan de UU is de afgelopen twee jaar sterk gegroeid, van 33.344 naar 37.986.⁶² Dit was duidelijk onverwacht op beleidsniveau en wijst op een communicatiestoornis tussen de relevante partijen. Groei is tot op zekere hoogte noodzakelijk om ervoor te zorgen dat universitair onderwijs toegankelijk blijft, maar groei tot dit niveau is duidelijk problematisch gezien de problemen waarmee Utrecht al kampt.

Middenmoot:

De volgende 8 steden waren bijzonder moeilijk om objectief te rangschikken tot een samenhangende ranglijst. De gemiddelde huur voor deze steden viel binnen een vergelijkbare bandbreedte, tussen €440 en €460 per maand gemiddeld, gewogen naar accommodatietype, en de steden waren over het algemeen relatief toegankelijk in vergelijking met de onderste 5. De uitzonderingen zijn Leiden en Den Bosch, waar het nog steeds zeer moeilijk is, in plaats van alleen maar moeilijk, om accommodatie te vinden.

13 Den Bosch

13.1 Algemene informatie

's-Hertogenbosch (of Den Bosch, zoals het in de volksmond genoemd wordt) is een stad die vooral bekend staat om zijn oude architectuur, zoals de Sint-Jan Kathedraal uit 1220 en de stadswallen die de stad omringen, en minder om de studenten – die met slechts 5877 studenten een schamele 3,75% van de bevolking uitmaken. Den Bosch maakt deel uit van een groep van 4 steden in deze lijst met een bevolking tussen 100.000 en 200.000 en een studentenpopulatie van ongeveer 5%, hoewel Den Bosch de kleinste studentenstad in deze groep is. Als gevolg hiervan heeft Den Bosch een relatief vreemde

⁵⁸ 'Hoe de Groei van Studenten Op de Huisvesting van de UU Drukt | DUB'. Geraadpleegd 8 Mei 2023. <https://dub.uu.nl/nl/analyse/hoede-groei-van-studenten-op-de-huisvesting-van-de-uu-drukt>.

⁵⁹ University Utrecht. 'Herijkte Vastgoedstrategie Universiteit Utrecht', October 2021.

https://students.uu.nl/sites/default/files/publieksversie_herijking_shp21_oktober21.pdf.

⁶⁰ University Utrecht. 'Herijkte Vastgoedstrategie Universiteit Utrecht', October 2021. p. 6, 3.3.

https://students.uu.nl/sites/default/files/publieksversie_herijking_shp21_oktober21.pdf.

⁶¹ SSHx. 'Utrecht'. Geraadpleegd 8 mei 2023. <https://www.sshxl.nl/nl/steden/utrecht>.

⁶² Isabella Hesselink. 'Hoe de Groei van Studenten Op de Huisvesting van de UU Drukt | DUB'. Geraadpleegd 8 Mei 2023. <https://dub.uu.nl/nl/analyse/hoede-groei-van-studenten-op-de-huisvesting-van-de-uu-drukt>.

verdeling van accommodatietypes, waardoor het op het eerste gezicht erg duur lijkt. Maar als je in staat bent om een studentenkamer te vinden, dan behoren ze tot de meest betaalbare van heel Nederland. Over het algemeen staat Den Bosch op de 8e plaats wat betreft betaalbaarheid, maar omdat er relatief weinig studenten in de stad zijn en het vinden van accommodatie lastiger is, stelt dit rapport dat voor studenten Den Bosch wordt overtroffen door de steden in deze sectie die, hoewel ze iets slechter presteren op het gebied van betaalbaarheidsmetrieken in het algemeen, meer toegankelijk zijn en meer gericht zijn op studenten dan Den Bosch.

13.2 Huisvesting per type

Een studentenkamer in Den Bosch kost €380 per maand, het op twee na laagste bedrag per maand in het hele land, samen met Zwolle en Eindhoven. Echter, maar 45% van alle accommodaties in Den Bosch zijn studentenkamers, terwijl 18% studio's zijn en 37% appartementen. Deze verdeling van accommodatie omvat het op twee na laagste aantal studentenkamers in Nederland, achter Den Haag en Leeuwarden. Net als Den Haag heeft Den Bosch relatief dure studio's en appartementen. Dit komt waarschijnlijk door de toenemende concurrentie op de markt voor appartementen in deze steden. Den Bosch heeft wel een unieke reden voor het hebben van zulke dure studio's - ze zijn enorm! De gemiddelde studio in Den Bosch is 35m², waardoor de studio's in Den Bosch de meest betaalbare per vierkante meter zijn in Nederland. Echter, omdat een studio je €610 per maand zou kosten in Den Bosch, en een appartement ongeveer €705 per maand kost, is Den Bosch geen bijzonder betaalbare stad voor meer dan de helft van de studenten die er wonen.⁶³ Toch verdient Den Bosch enige lof voor de relatieve betaalbaarheid van zijn studentenkamers.

13.3 Beleidsrichting

Veel van het beleid rondom huisvesting en ruimtelijke planning in Brabant vindt plaats op provinciaal niveau, in plaats van op gemeentelijk niveau zoals in andere steden in deze lijst. Brabant als geheel kijkt naar het uitbreiden van de capaciteit voor huisvesting. Den Bosch heeft buy-to-let vanaf medio 2022 verboden, wat bedoeld is om woningen voor lage en middeninkomens te beschermen, hoewel dit als neveneffect heeft dat de beschikbaarheid van woningen op de huurmarkt afneemt en de opties voor studenten beperkt worden.⁶⁴ Het is een onderdeel van een langetermijnstrategie die iedereen op de lange termijn ten goede kan komen, hoewel dat nog moet blijken. In de korte termijn heeft het echter een negatief effect op de studentenervaring in Den Bosch. Dit geldt niet voor panden die voorheen als kantoorruimte werden gebruikt, wat betekent dat er mogelijkheden zijn om dit soort panden op een later tijdstip om te vormen tot studentenkamers. De regels voor 2022 inzake huisvesting zijn gebaseerd op de in 2014 geschreven wetten en aangepast in 2021. Het beleid hier is in lijn met het nationale beleid rondom huisvesting.⁶⁵ Op provinciaal niveau is het doel meer productie, regeneratie en toekomstbestendig maken van bestaande eigendommen.⁶⁶ Dit was ook de drijvende kracht achter de veranderingen in Den Bosch, met regels die van 2017-2018 geldig waren en ook geldig blijven voor 2022.

De plannen voor de bouw van woningen in de komende jaren voor Den Bosch is te vinden in het beleidsplan voor het gebied Noordoost-Brabant, waarbij meerdere gemeentelijke organen hebben

⁶³ Studenten die een appartement delen met een partner kunnen rekenen op een prijs van €380, hoewel dit niet wordt meegenomen in de ranglijst, omdat van studenten niet verwacht kan worden dat zij een partner hebben om de kosten van huisvesting te kunnen betalen.

⁶⁴ 'Gemeente 's-Hertogenbosch. 'Opkoopbescherming'. Geraadpleegd 8 Mei 2023. <https://www.s-hertogenbosch.nl/inwoner/bouwen-en-wonen/huur-of-koopwoning/opkoopbescherming>.

⁶⁵ 's-Hertogenbosch. 'Huisvestingsverordening 's-Hertogenbosch 2021'. Regeling. Geraadpleegd 8 Mei 2023. <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR663057/1>.

⁶⁶ Noord-Brabant. 'Brabantse Agenda Wonen'. Geraadpleegd 8 Mei 2023. <https://www.brabant.nl:443/onderwerpen/ruimtelijke-ontwikkeling/bevolking-en-wonen/wonen-in-brabant/programma-wonen>.

gekozen voor productie in de hele provincie in plaats van op lokaal niveau, voor een meer samenhangend leefklimaat. Aan het begin van 2022 had Den Bosch zelf 74.218 van de totale woningvoorraad, met nog eens 11.120 geplande woningen in de stad zelf.⁶⁷ Er is beperkte vermelding van wat er zal worden gedaan voor studenten, waarbij de planning aangeeft dat het breed zal proberen de afspraken te volgen die zijn gemaakt in het Landelijk actieplan studentenhuisvesting (LAP/LAS 2022-2030).⁶⁸ Den Bosch heeft vastgesteld dat de middelen die in 2022 beschikbaar zijn gesteld voor studenten onvoldoende waren om hen te beschermen tegen risicovolle situaties zoals oplichters en zogenaamde malafide huisbazen.⁶⁹

13.4 Samenvatting Den Bosch

Betaalbaarheid: 8^e (Afs: 8.9)

Adequaatheid: 4^e (AqS: 7)

Toegankelijkheid: Beperkt – druk is hoog en de doorstroom van studenten is beperkt.

Beleidsrichting: een groot deel van het beleid in Brabant wordt op regionaal niveau uitgevoerd in plaats van op gemeentelijk niveau, en volgt dus dezelfde lijn in de bescherming van het eigendom voor de huizenmarkt boven extra huurwoningen. Uitbreiding van de woningvoorraad is gepland, met 11.120 nieuwe woningen, maar de enige toezegging voor studentenhuisvesting verwijst terug naar afspraken gemaakt in het nationale actieplan 2022-2030.

12 Eindhoven

12.1 Algemene informatie

Eindhoven, wereldwijd bekend als de stad van Phillips, heeft een respectabele 12e plaats op deze lijst behaald. Qua betaalbaarheidsmetrieken staat het op de 13e plaats, terwijl het wat betreft de verdeling van woningen en waar voor je geld op een lage 16e plaats staat. Eindhoven is de op drie na grootste stad op deze lijst en herbergt ongeveer 35.700 studenten, waarvan 18.700 zelfstandig wonen en 7,86% van de bevolking van Eindhoven uitmaken. Ondanks dat de metrieken een slechte prestatie aangeven op het gebied van studentenhuisvesting in Eindhoven, blijkt uit de absolute data dat het alleen relatief slecht presteert en niet absoluut. Het vinden van accommodatie in Eindhoven, net als in de rest van Nederland, is moeilijk, hoewel de druk op studentenhuisvesting iets boven het gemiddelde ligt. Toegankelijkheid vereist enige aandacht en zal verder worden verkend wanneer we de beleidsrichting bespreken.

12.2 Huisvesting per type

Als grotere stad worden de prijzen meer beïnvloed door de grotere concurrentie voor accommodatie. De gemiddelde gewogen huurprijs in Eindhoven komt echter uit op € 457 per maand, vergelijkbaar met de andere steden in de middelste band, terwijl 55% van de 18700 studenten in de stad in een studentenkamer woont, wat ook in het midden van de ranglijst ligt. Eindhoven zit opnieuw comfortabel in de onderste helft van de betaalbaarheidsmetriek, weerspiegeld door een score van 11,3, hoewel de situatie duidelijk beter is dan in de steden die zich in de onderste 5 bevinden. De studentenkamers in Eindhoven kosten een kleine € 380 per maand, vergelijkbaar met enkele van de goedkoopste studentenkamers in Nederland, wat prijzenswaardig is. De studio's in Eindhoven drijven echter de gewogen huurprijs omhoog, met 25% van de studenten die een studio huren voor een gemiddelde van € 570 per maand. Het hogere percentage studenten in studentenkamers en iets goedkopere

⁶⁷ Housing Covenant Noordoost-Brabant. 'Regionale Woondeal Noordoost-Brabant', 9 Maart 2023.

<https://www.rnob.nl/programmas/wonen>. p. 8.

⁶⁸ Housing Covenant Noordoost-Brabant. 'Regionale Woondeal Noordoost-Brabant', 9 Maart 2023.

<https://www.rnob.nl/programmas/wonen>. pp. 17-18.

⁶⁹ 'Dtv Nieuws - Gemeente Den Bosch wil betere voorlichting huurdersrecht en huurgeschillen voor studenten'. Geraadpleegd 8 Mei 2023. <https://dtnieuws.nl/nieuws/artikel/gemeente-den-bosch-wil-betere-voorlichting-huurdersrecht-en-huurgeschillen-voor-studenten>.

studioprijzen dan Den Bosch hebben Eindhoven de 12e positie in deze lijst bezorgd, net voorbij zijn buurman in Noord-Brabant.

12.3 Beleidsrichting

Om te beginnen zou de LSVb Gemeente Eindhoven willen prijzen voor de uitgebreide landingspagina met een reeks veelgestelde vragen voor inkomende studenten.⁷⁰ Eindhoven, net als Den Bosch, valt onder het plangebied van Brabant als geheel. Eindhoven heeft plannen om de capaciteit van de gemeente zelf tegen 2030 met 21.375 te verhogen. Eindhoven erkent de behoefte aan studentenhuysvesting en wil daarom studentenkamers breder beschikbaar maken, evenals het toestaan van woningen die door meerdere personen worden gedeeld.⁷¹ Dit is beperkt tot bepaalde gebieden van Eindhoven, omdat het gemeentelijk beleid verdere druk op die gebieden waarvan zij hebben besloten dat ze te veel onder druk staan om meer woningen toe te staan, wil beperken. Eigendommen in deze gebieden ontvangen geen vergunning voor splitsing of kamerverhuur.⁷² De in 2022 vastgestelde regels betekenen dat er een regel van 30 meter geldt voor nieuwe studentenhuysvesting: behalve in het centrum van Eindhoven mogen er geen nieuwe studentenhuizen worden opgericht.⁷³

Studenten kunnen een huishouden vormen als ze vrienden zijn, maar tot een maximum van twee studenten in een enkel gedeeld pand. Studenten mogen ook een kamer huren als onderdeel van iemands huishouden, op voorwaarde dat ze dat pand ten minste een jaar hebben bewoond.⁷⁴ Buiten deze gevallen moeten groepen studenten een vergunning aanvragen om gebruik te maken van de woningvoorraad in Eindhoven. Deze beperking biedt studenten enige ruimte om te manoeuvreren, omdat het mogelijk is om bijvoorbeeld bij een gezin te wonen, en het maakt appartementen toegankelijker om te delen met studenten. Dit weerspiegelt zich in de relatief evenwichtige verdeling van studenten tussen studentenkamers, studio's en appartementen in Eindhoven. Het aanvragen van een vergunning kost €345 in Eindhoven, wat relatief goedkoop is in vergelijking met andere steden, wat betekent dat het relatief toegankelijker is.

Het blijft nog te bezien of de huidige plannen kunnen voldoen aan de behoefte aan huysvesting als de huidige groei zich voortzet.⁷⁵ Dit moet in toekomstige rapporten worden gemonitord, omdat de druk op de woningvoorraad in Eindhoven kan toenemen, wat de toegankelijkheid voor toekomstige studenten zou verminderen.

12.4 Samenvatting Eindhoven

Betaalbaarheid: 13^e (A/S: 11.3)

Adequatheid: 16^e (AqS:11.30)

Toegankelijkheid: slecht – de druk is enigszins hoger dan verwacht en de doorstroom van studenten is beperkt.

Beleidsrichting: standaardregels zijn van toepassing voor het verkrijgen van een vergunning voor studentenhuysvesting. Plannen om de woningvoorraad tegen 2030 met ongeveer 20.000 woningen te

⁷⁰ Gemeente Eindhoven. 'Woonruimte voor studenten'. Overheid:webpagina. Geraadpleegd 8 Mei 2023. <https://www.eindhoven.nl/stad-en-wonen/wonen/huren-en-verhuren-in-eindhoven/woonruimte-voor-studenten>.

⁷¹ Gemeente Eindhoven. 'Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing Eindhoven 2020'. Regeling. Geraadpleegd 8 Mei 2023. <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR640451>.

⁷² Gemeente Eindhoven. 'Kamerverhuur'. Overheid:productbeschrijving. Geraadpleegd 8 Mei 2023. <https://www.eindhoven.nl/stad-en-wonen/wonen/huren-en-verhuren-in-eindhoven/kamerverhuur>.

⁷³ Gemeente Eindhoven. 'Woningsplitsing'. Overheid:webpagina. Geraadpleegd 8 Mei 2023. <https://www.eindhoven.nl/stad-en-wonen/wonen/woningsplitsing>.

⁷⁴ Gemeente Eindhoven. 'Kamerverhuur'. Overheid:productbeschrijving. Geraadpleegd 8 Mei 2023. <https://www.eindhoven.nl/stad-en-wonen/wonen/huren-en-verhuren-in-eindhoven/kamerverhuur>.

⁷⁵ Cursor. 'Waar ligt de grens van groei voor Eindhoven?' This is news at TU/e, 3 Februari 2023. <https://www.cursor.tue.nl/nieuws/2023/februari/week-1/waar-ligt-de-grens-van-groei-voor-eindhoven/>.

vergroten. Het is op dit moment onduidelijk of dit zal kunnen voldoen aan de verwachte groei van de stad Eindhoven.

11 Groningen

11.1 Algemene informatie

Op de 11e plaats hebben we de eerste van de twee noordelijke steden - Groningen. Groningen is een stad die gedomineerd wordt door studenten - met 63583 studenten die ongeveer een kwart van de totale bevolking van grofweg 235.000 uitmaken. Van die 63583 studenten wonen 42270 zelfstandig, wat overeenkomt met 18% van de bevolking - proportioneel de op twee na meeste in Nederland. Groningen is in termen van betaalbaarheid overall op de 12e plaats met een score van 10.5 en op de 9e plaats in termen van kamerformaat en verdeling van het type. De gewogen huurprijs in Groningen komt uit op €459 per maand. Het vinden van accommodatie in Groningen lijkt moeilijk te zijn, hoewel de woningmarkt in het afgelopen jaar een meer stabiele stroom heeft gevonden in vergelijking met 2021 - een positief punt voor nieuwe studenten. De positie van Groningen in het noorden betekent ook dat er voldoende ruimte is voor verdere ontwikkeling van accommodatie, met name campusaccommodatie en gebouwen die specifiek zijn gericht op studentenhuysvesting. Deze potentie voor uitbreiding zal er hopelijk toe leiden dat Groningen beter presteert dan in het midden van de ranglijst in de versie van dit rapport in 2023, hoewel structurele woningveranderingen langzaam verlopen.

11.2 Huisvesting per type

Ongeveer 60% van de studenten in Groningen woont in studentenhuizen, een gezonde verhouding van studenten die ongeveer €410 per maand betalen voor hun accommodatie. De studentenkamers in Groningen zijn gemiddeld qua grootte en verhouding van studentenkamers, respectievelijk op de 7e en 8e plaats in deze metriek. Een studio in Groningen is echter wat duurder, met een gemiddelde prijs van €550 per maand die door studenten wordt betaald, terwijl een appartement je ongeveer €735 per maand zou kosten. De gemiddelde prijs van €550 voor een studio staat op de 6e plaats van hoogste in Nederland. Groningen moet ervoor zorgen dat de prijs van studentenkamers niet begint op te kruipen naar de waarde van studio's, omdat dit zou betekenen dat het verkrijgen van accommodatie voor jonge studenten bijzonder duur zou worden, vooral als studenten onder de 21 jaar alleen accommodatie kunnen vinden in studio's in plaats van een studentenkamer.

11.3 Beleidsrichting

Het huisvestingsprogramma 2022 van Groningen maakte geen melding van studenten, wat opvallend is gezien het grote aantal studenten in de stad. Mogelijk komt dit doordat de huisvesting wordt beheerd door andere organisaties en corporaties.⁷⁶ De verwachte bevolkingsgroei in Groningen was tot 2023 ongeveer 7000 inwoners en nog eens hetzelfde aantal tegen 2028.⁷⁷ Beleidsmakers in Groningen hebben opgemerkt dat er druk is op de koopwoningmarkt, hoewel dit geldt voor de gehele provincie en niet alleen voor de stad Groningen.⁷⁸

In de begrotingsplannen voor 2022 wordt de behoefte aan meer huisvesting geïdentificeerd.⁷⁹ Dit zal worden gerealiseerd door meer campuswoningen en meer "flexibele" accommodatie op korte termijn, oftewel meer containerwoningen in de stad. De stad zelf richt zich op het gereedmaken van voldoende

⁷⁶ Gemeente Groningen. 'Huisvestingsverordening 2022'. Regeling. Geraadpleegd 8 Mei 2023.

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR673372>.

⁷⁷ Document. 'Woonvisie gemeente Groningen', June 2020, 46. <https://gemeente.groningen.nl/woonvisie>.

⁷⁸ Centraal Bureau voor de Statistiek. '2. Kernbevindingen'. Webpagina. Centraal Bureau voor de Statistiek, 28 Februari 2023. <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/aanvullende-statistische-diensten/2023/woningmarktontwikkelingen-rondom-het-groningenveld-resultatenrapport/2-kernbevindingen>.

⁷⁹ Gemeente Groningen. Ontwerpbegroting 2022'. Geraadpleegd 8 Mei 2023.

<https://gemeente.groningen.nl/sites/groningen/files/2022-03/Begroting-2022.pdf>.

terrein om de woningvoorraad uit te breiden. Er zijn plannen om tussen de 2000 en 2600 extra woningen te bouwen in de Reitdiepzone.⁸⁰ Nieuwe studentenkamers of -appartementen vereisen een huurvergunning van de gemeente, die in 2022 €365,82 zou kosten om aan te vragen. Dit omvat ook kantoorruimte die kan worden omgebouwd tot appartementen of studio's.⁸¹ Op provinciaal niveau zijn er plannen om de huisvestingscapaciteit in Groningen met 20.000 te verhogen.⁸² Over het algemeen tonen de stappen die in Gemeente Groningen worden genomen positieve signalen. Op beleidsniveau wordt er veel gedaan om studenten te helpen; problemen waarmee studenten worden geconfronteerd, worden serieus genomen. Er blijven echter tekorten aan huisvesting bestaan en verdere stappen, zoals het testen van het delen van woningen en kamerhuur, zijn nodig om ervoor te zorgen dat deze vooruitgang voortduurt, gezien dat de universiteit sinds 2020 met ongeveer 2000 inschrijvingen is gegroeid.^{83 84}

De Gemeente Groningen verdient lof voor het oprichten van het meldpunt "ongewenst verhuurgedrag", omdat dit een lokaal gegevensverzamelpunt biedt voor de impact van verhuurdersgedrag op studenten (en slechte verhuurderschap in het algemeen).⁸⁵

11.4 Samenvatting Groningen

Betaalbaarheid: 12^e (A/S: 10.5)

Adequatheid: 9^e (AqS: 9.0)

Toegankelijkheid: slecht – het vinden van huisvesting is problematisch en de doorstroom van studenten is beperkt.

Beleidsrichting: er is een focus op uitbreiding van de totale woningvoorraad. De druk op de koopmarkt is afgenomen, maar de huurmarkt is nog steeds relatief ontoegankelijk voor studenten. De beleidsrichting lijkt positief te zijn als reactie op een moeilijke periode.

10 Leiden

10.1 Algemene informatie

Met 38.400 voltijd studenten waarvan 19.500 zelfstandig wonen, is Leiden de op één na grootste studentenstad op deze lijst. 16% van de in totaal 125.000 inwoners van Leiden zijn studenten die zelfstandig wonen, terwijl er ongeveer 38.440 studenten in Leiden wonen. Gemiddeld betaal je €453 per maand voor accommodatie in Leiden, waarvan studenten aangeven een gemiddeld budget van €930 per maand te hebben. Studiekeuze123 meldt dat het vinden van accommodatie in Leiden zeer moeilijk is, terwijl de LMS 2022 aangeeft dat de druk hoog is. De gemiddelde huurprijs in Leiden voor een student zou €453 per maand zijn, wat de stad op de achtste plaats voor deze cijfers plaatst. Dit is relatief verrassend gezien de positie van de stad in Nederland tussen de grootste steden in, met een betaalbaarheidsscore van 9,6. Leiden doet het op dit gebied goed gezien het aantal studenten dat het

⁸⁰ Gemeente Groningen. 'Ontwerpbegroting 2022'. Geraadpleegd 8 Mei 2023.

<https://gemeente.groningen.nl/sites/groningen/files/2022-03/Begroting-2022.pdf> p. 243.

⁸¹ Gemeente Groningen. 'Ontwerpbegroting 2022'. Geraadpleegd 8 Mei 2023.

<https://gemeente.groningen.nl/sites/groningen/files/2022-03/Begroting-2022.pdf> p. 254.

⁸² Provincial Government Groningen. 'Provincie Groningen krijgt er komende jaren 28.500 nieuwe woningen bij', 5 October 2022. <https://www.provinciegroningen.nl/actueel/nieuws/nieuwsartikel/provincie-groningen-krijgt-er-komende-jaren-28500-nieuwe-woningen-bij/>.

⁸³ Gemeente Groningen. 'Voorwaarden Voor Kamerverhuur'. Geraadpleegd 9 Mei 2023.

<https://gemeente.groningen.nl/voorwaarden-voor-kamerverhuur>.

⁸⁴ University of Groningen. 'Limited Growth in the Number of UG Students'. University of Groningen, 4 November 2021. <https://www.rug.nl/news/2021/11/beperkte-groei-aantal-rug-studenten>.

———. 'Limited Growth in the Number of UG Students'. University of Groningen, 4 November 2021.

<https://www.rug.nl/news/2021/11/beperkte-groei-aantal-rug-studenten>.

⁸⁵ Gemeente Groningen. 'Beleid Jongerenhuisvesting'. Geraadpleegd 9 Mei 2023.

<https://gemeente.groningen.nl/beleid-jongerenhuisvesting>.

———. 'Voorwaarden Voor Kamerverhuur'. Geraadpleegd 9 Mei 2023.

<https://gemeente.groningen.nl/voorwaarden-voor-kamerverhuur>.

nodig heeft om te huisvesten (15% van de bevolking) en de grootte van de stad - gemiddeld €50 per maand minder dan Maastricht, ondanks een hogere druk en een relatief vergelijkbaar aantal studenten op zoek naar accommodatie. Het is om deze reden dat Leiden op de tiende plaats is beland.

10.2 Huisvesting per type

Leiden heeft een relatief normale verdeling van accommodaties per type. Meer dan de helft van de beschikbare accommodaties is een studentenkamer en nog eens 22% zijn studio's. De gemiddelde studentenkamer kostte €415 per maand en de gemiddelde studio €475. Hierdoor is Leiden erin geslaagd om voorbij Den Bosch, Eindhoven en Tilburg te komen. Een appartement in Leiden was redelijk gemiddeld geprijsd op €770 (€385) per maand en vertegenwoordigde nog eens 21% van de woningen.

10.3 Beleidsrichting

In november 2019 heeft de lokale gemeenterechtsbank de actieagenda voor de periode 2020-2023 vastgesteld, waaronder ook de woonagenda voor deze periode valt.⁸⁶ De geplande monitor voor nieuwbouw in Leiden is een zeer nuttige stap in het beheer en de controle van gebieden in de stad met een verhoogde vraag naar huisvesting. Dit biedt een duidelijke weg naar gegevensverzameling op lokaal niveau die kan helpen bij het sturen van het huisvestingsbeleid.⁸⁷

De duidelijkheid rond de woonsituatie in Leiden, gebaseerd op voorspellingen uit 2017, liet zien dat de toenmalige trends zouden leiden tot een tekort van 2.600 tot 2.700 woningen.⁸⁸ De gemeente Leiden heeft ervoor gezorgd dat er jaarlijks meer studentenhuisvesting beschikbaar kwam, met 607 woningen die werden gecreëerd in 2019, 198 in 2020 op dezelfde locatie, en nog eens 1283 gepland voor oplevering tussen 2022 en 2023.⁸⁹ Studentenwoningen kregen een aanzienlijk deel van de agenda in Leiden en dit heeft geleid tot betere prestaties van Leiden dan zijn burens in 2022, gezien vanuit statistisch oogpunt door de LSVb, wat betreft studentenhuisvesting. Deze woningen komen bovenop de reguliere voorraad waarvan de gemeente Leiden van plan was om deze met 8.180 nieuwe woningen uit te breiden. 60 procent daarvan was bestemd voor huurwoningen. Het totale aantal voltooide woningen begin 2022 was 831, met nog eens 1.045 gepland voor voltooiing tegen het einde van 2022.⁹⁰ Om aan de in 2019 gestelde doelen te voldoen, is een verhoogde productie nodig, hoewel het feit dat Leiden deze kritieke organen heeft opgezet om de huisvestingssituatie zo precies te monitoren, prijzenswaardig is.

Voor het creëren van studentenkamers is een vergunning nodig van €900,67. Leiden vindt het op dit moment niet nodig om verder te gaan met het verlenen van vergunningen.⁹¹ Dit kan echter binnenkort veranderen, aangezien de rechtbank in Den Haag heeft geoordeeld dat de aanvraag van een vergunning voor wijziging van het gebruik van een pand niet zonder meer kan worden afgewezen, zoals in het beleid van Leiden het geval was.⁹² In principe maakt het verwijderen van dit beleid verdere vorming van studentenkamers mogelijk, hoewel er geen garantie is dat dit ook daadwerkelijk zal gebeuren.

⁸⁶ Gemeente Leiden. 'Stedelijke Ontwikkeling | Programmabegroting 2023'. Geraadpleegd 9 Mei 2023. <https://programmabegroting.leiden.nl/beleidsbegroting/programmabegroting/stedelijke-ontwikkeling>.

⁸⁷ Gemeente Leiden. 'Uitvoeringsagenda Wonen Leiden 2020-2023', 2020. <http://palleiden.nl/wp-content/uploads/2019/08/2019-08-15-190329-Uitvoeringsagenda-Wonen-Leiden-2020-2023.pdf>.

⁸⁸ Gemeente Leiden. 'Uitvoeringsagenda Wonen Leiden 2020-2023', 2020. <http://palleiden.nl/wp-content/uploads/2019/08/2019-08-15-190329-Uitvoeringsagenda-Wonen-Leiden-2020-2023.pdf>. p. 23.

⁸⁹ Gemeente Leiden. 'Uitvoeringsagenda Wonen Leiden 2020-2023', 2020. <http://palleiden.nl/wp-content/uploads/2019/08/2019-08-15-190329-Uitvoeringsagenda-Wonen-Leiden-2020-2023.pdf>. p. 23.

⁹⁰ 'Rapportage Woningbouwmonitor Gemeente Leiden Meting 2022-1', 1 Juli 2022.

⁹¹ Leiden, 'Samenvoegen, omzetten en onttrekken woonruimte', productbeschrijving (Leiden), Geraadpleegd 17 April 2023, <https://gemeente.leiden.nl/inwoners-en-ondernemers/wonen-en-bouwen/wonen/vergunningen-wonen/samenvoegen-omzetten-en-onttrekken-woonruimte/>.

⁹² ECLI:NL:RBDHA:2022:13797, Rechtbank Den Haag, SGR 21/2175, No. ECLI:NL:RBDHA:2022:13797 (Rb. Den Haag 21 December 2022).

10.4 Samenvatting Leiden

Betaalbaarheid: 10^e (Afs: 9.6)

Adequatheid: 15^e (Aqs: 10.9)

Toegankelijkheid: zeer slecht – de doorstroom van studenten door de huidige voorraad is enigszins beperkt, het vinden van huisvesting is erg moeilijk.

Beleidsrichting: de datacollectie en inzichten van Leiden met betrekking tot studentenhuisvesting zijn duidelijk en beknopt. De studentenhuisvestingsmonitor die in Leiden is opgezet, biedt verdere inzichten en zorgt ervoor dat beleidsplannen worden gerealiseerd. Het kost €900 om een vergunning te verkrijgen voor het creëren van kamers in bestaande woningen.

9 Tilburg

9.1 Algemene informatie

In Tilburg hebben we de derde Brabantse stad op deze lijst in de laatste 4 steden - wat mogelijk aangeeft dat betaalbaarheid en beleidsrichting ook in handen zijn van de provincies in plaats van alleen de gemeenten, hoewel dit zeker verder onderzocht moet worden als het gaat om studentenhuisvesting. Volgens de betaalbaarheidsmetrieken die in dit rapport worden gebruikt, is Tilburg de 11e meest betaalbare stad in Nederland en wat betreft waar voor je geld en de verdeling van accommodatie per type staat het op de 11e plaats. Een andere relatief grote stad naar Nederlandse normen met een bevolking van 224.450, studenten die zelfstandig wonen maken 8% van de bevolking uit - van de 31.491 studenten in Tilburg wonen 17.979 zelfstandig. Deze studenten betalen een gemiddelde gewogen huur van €444 per maand.

9.2 Huisvesting per type

Wanneer we in de gegevens van Tilburg duiken, zien we dat de kosten voor een studentenkamer aan de lagere kant liggen. In feite zou een studentenkamer hier in 2022 €385 per maand hebben gekost. Als dit de enige beschikbare accommodatie was geweest, zou het op de 6e plaats zijn geëindigd, maar het vertegenwoordigt wel 55% van de accommodatie in Tilburg. Studio's maken 25% van de accommodatie uit en de gemiddelde kosten van een studio per maand waren €530, iets boven het gemiddelde voor een studio en op de 11e plaats in deze metriek.

9.3 Beleidsrichting

Om nieuwe studentenkamers te creëren vanuit de huidige voorraad is een vergunning nodig, waarbij geen nieuwe kamers zijn toegestaan binnen 25 of 50 meter van bestaande studentenkamers, afhankelijk van de locatie in de stad.⁹³ De locaties worden duidelijk weergegeven op een kaart van Tilburg waarop wordt aangegeven waar het wel en niet mogelijk is.⁹⁴ Het beleid van Tilburg gaat uit van de bouw van 8.095 woningen tegen 2028.⁹⁵ De benodigde toevoeging per jaar om dit doel te bereiken is ongeveer 880 woningen per jaar, hoewel momenteel slechts plannen voor 5.000 eenheden in beton zijn gegoten. Er wordt geen melding gemaakt in de beleidsrichting van Tilburg van de verdeling tussen de verschillende soorten eigendommen, hoewel het LAP aangeeft dat er tussen de 300 en 400 per jaar gebouwd moeten worden om aan de toenemende vraag van studenten te voldoen.⁹⁶

⁹³ Gemeente Tilburg. 'Kamerverhuur'. Gemeente Tilburg. Geraadpleegd 9 Mei 2023.

<https://www.tilburg.nl/inwoners/vergunningen/kamerverhuur/>.

⁹⁴ 'ArcGIS Web Application'. Geraadpleegd 9 Mei 2023.

<https://geo.tilburg.nl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=8d4e9d88cce440ba8a47b5a9b40a1342>

⁹⁵ Provincie Noord-Brabant, 'Brabantse Agenda Wonen', September 2017,

<https://www.brabant.nl:443/onderwerpen/ruimtelijke-ontwikkeling/bevolking-en-wonen/wonen-in-brabant/programma-wonen>.

⁹⁶ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 'Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022 tot 2030', Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (Netherlands: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 7 September 2022),

9.4 Samenvatting Tilburg

Betaalbaarheid: 11^e (Afs: 9.9)

Adequatheid: 11^e (AqS: 9.29)

Toegankelijkheid: beperkt – het vinden van huisvesting is relatief moeilijk en de doorstroom van studenten is enigszins beperkt

Beleidsrichting: het aanvragen van een vergunning voor het omzetten van vastgoed is beperkt. Er zijn plannen om de huisvesting uit te breiden, maar het is onduidelijk binnen het beleidsplan van Tilburg hoeveel hiervan bestemd is voor studenten.

8 Breda

8.1 Algemene informatie

Het is zover. We zijn over de helft. En om een of andere reden zijn we nog steeds in Noord-Brabant. De laatste Brabantse stad op deze lijst is de thuisbasis van 184.702 inwoners, waarvan 20.106 studenten zijn; 10.934 wonen zelfstandig, wat 5,92% van de bevolking uitmaakt. Breda is vergelijkbaar met Den Haag op dit gebied, zij het op een iets kleinere schaal. De gemiddelde huur gewogen voor accommodatietype was € 446, het vinden van een kamer was relatief moeilijk, met een verwachte wachttijd van 2-4 maanden en de druk was bovengemiddeld, wat betekent dat er meer studenten instromen in studentenhuysvesting dan dat er vertrekken.

8.2 Huisvesting per type

63% van de studenten in Breda woont in studentenkamers, terwijl slechts 19% in studio's woont. Dit is een gezonde verhouding en de reden waarom Breda zijn buurman Tilburg heeft weten te overtreffen. Over het algemeen is Breda in termen van betaalbaarheid iets hoger geëindigd dan Tilburg, ondanks dat de gemiddelde studentenkamer duurder is. Dit komt omdat er in Tilburg een groter aandeel studio's is met een hoger prijsniveau. Breda presteert vooral goed wanneer we de verdeling van woningtypen en de grootte van de woningen onderzoeken. Zo heeft Breda op gemiddelde de op drie na grootste studio's en op de op drie na grootste studentenkamers. Dit is waarschijnlijker het resultaat van historische stadsplanning in Breda dan recent beleid, maar het zorgt zeker voor comfortabel wonen.

8.3 Beleidsrichting

Het plan in Breda is om het aantal woningen met minimaal 6.000 te vergroten, en ervoor te zorgen dat er concrete plannen hiervoor zijn. Van die woningen zijn er 1.800 bedoeld voor middeninkomens om te kopen of te huren. Dit laat 4.200 woningen over die gebruikt kunnen worden voor studentenhuysvesting, hoewel dit niet duidelijk was uit de beschikbare documentatie.⁹⁷ Het LAS 2022-2030 heeft vastgesteld dat steden met een vergelijkbare studentenpopulatie als Breda ten minste 300 en tot 400 studentenwoningen per jaar moeten toevoegen om de verwachte groei van studenten bij te houden.⁹⁸ Studentenhuisvesting werd niet genoemd in de begrotingsplannen van Breda, hoewel er wel werd vermeld dat in voorgaande jaren investeringen waren gedaan in sociale huysvestingscorporaties vanwege de decentralisatie van onderwijshuisvesting.⁹⁹

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/09/07/landelijk-actieplan-studentenhuisvesting-2022-2030>. p. 37.

⁹⁷ 'Begroting 2022 - Duurzaam wonen in Breda', Geraadpleegd 17 April 2023,

<https://www.hetgeldvanbreda.nl/begroting-2022/programma/duurzaam-wonen-in-breda>.

⁹⁸ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 'Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022 tot 2030', Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (Netherlands: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 7 September 2022),

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/09/07/landelijk-actieplan-studentenhuisvesting-2022-2030>.

⁹⁹ Gemeente Breda, 'Begroting 2022 - Duurzaam wonen in Breda', Geraadpleegd 17 April 2023,

<https://www.hetgeldvanbreda.nl/begroting-2022/programma/duurzaam-wonen-in-breda>.

8.4 Samenvatting Breda

Betaalbaarheid: 9^e (AFS: 9.0)

Adequatheid: 2^e (AqS: 6.0)

Toegankelijkheid: beperkt – de druk op de markt is hoog en de doorstroom van studenten is beperkt.
Beleidsrichting: het is onduidelijk wat het plan is voor studentenhuisvesting in Breda op beleidsniveau.

7 Delft

7.1 Algemene informatie

De stad Delft staat op de 7e plaats in deze lijst - net buiten de top 5, maar de huisvestingssituatie was over het algemeen vrij goed in 2022. Een gewogen huurprijs van €441 per maand is een van de vijf meest betaalbare, een bijzonder indrukwekkende prestatie gezien de ligging in de Randstad - tussen Rotterdam en Den Haag in. In de twee grotere steden was de huur voor een studentenkamer respectievelijk €80 en €85 duurder; bovendien was een studio in Delft €100 en €55 goedkoper. Delft telt 18.950 studenten, met 30.375 studenten ingeschreven bij de verschillende instellingen in de stad. 18,12% van de 104.572 inwoners van Delft waren studenten. Huisvesting is relatief moeilijk te vinden, met een iets hogere dan gemiddelde drukwaardering en een indicatie van Studiekeuze123 dat het verkrijgen van huisvesting moeilijk is. Wat betreft de grootte van de kamers is Delft niets spectaculairs, met een gemiddelde van de 10e plaats op die metrieken.

7.2 Huisvesting per type

Studentenkamers zijn zeer goed vertegenwoordigd in Delft, 64% van de woningvoorraad die door studenten wordt bezet, bestaat uit dat soort accommodaties. Een kwart bestaat uit studio's en de resterende 11% bestaat uit appartementen. Als we een hogere proportie studentenkamers als gunstig beschouwen, dan presteert Delft bijzonder goed op dit gebied. Dit kan deels worden beïnvloed door het grote aantal studenten in vergelijking met de totale bevolking - een mogelijke resulterende factor hier is dat studenten na hun studie neigen te verhuizen van Delft naar een van de grotere omliggende steden. Een studentenkamer kost €425 terwijl een studio €455 per maand kost - duur voor een studentenkamer en relatief goedkoop voor een studio.

7.3 Beleidsrichting

Delft wil zoveel mogelijk woningen beschikbaar houden voor gezinnen, daarom is het alleen in specifieke situaties mogelijk om een huisvestingsvergunning aan te vragen. Het is niet nodig om een vergunning aan te vragen om een woning te splitsen of in het geval van een logeerkamer, hoewel de daadwerkelijke gebruiksscenario's van deze twee onbekend zijn. Het aanvragen van een huisvestingsvergunning kost €1.592,95 in Delft.¹⁰⁰

De TU Delft heeft plannen om uit te breiden naar 40.000 studenten tegen 2030, wat betekent dat het aanbod van huisvesting in Delft mee zal moeten groeien met deze uitdaging.¹⁰¹ Als onderdeel van Haaglanden zal de bouw in de gemeente Delft bijdragen aan de geplande 75.000 nieuwe gebouwen in de regio tegen 2030, maar het is niet duidelijk hoeveel hiervan specifiek voor Delft zijn bedoeld.¹⁰² De relevante informatie voor Delft kan worden gevonden in de Omgevingsvisie. Er zijn plannen om 1.000 woningen op de TU-campus zelf te bouwen, hoewel er ook wordt gesuggereerd dat sommige daarvan geen studentenwoningen moeten zijn om de verbinding tussen de stad en de campus te verbeteren.¹⁰³

¹⁰⁰ 'Omzettingsvergunning Kamerverhuur | Gemeente Delft', Geraadpleegd 18 April 2023, <https://www.delft.nl/wonen/wonen-delft/huren-en-kopen/omzettingsvergunning-kamerverhuur>.

¹⁰¹ 'TU Delft wants to grow to 40 thousand students', Geraadpleegd 18 April 2023, <https://www.delta.tudelft.nl/article/tu-delft-wants-grow-40-thousand-students>

¹⁰² 'Haaglanden Gaat Voor 75.000 Woningen | Gemeente Delft', Geraadpleegd 18 April 2023, <https://www.delft.nl/nieuws/haaglanden-gaat-voor-75000-woningen>.

¹⁰³ W.J. Daggenvoorde, S. Zondervan, and J.J. Verhoeven, 'Omgevingsvisie Delft' (Delft: Gemeente Delft), Geraadpleegd 18 April 2023, <https://delft.raadsinformatie.nl/document/10134903/1>. p. VIII

In hetzelfde rapport staat dat Delft een toename van 15.000 woningen noodzakelijk acht tegen 2040, ofwel een toename van 30% van de huidige capaciteit.¹⁰⁴

7.4 Samenvatting Delft

Betaalbaarheid: 7^e (Afs: 8.7)

Adequaatheid: 10^e (Aqs: 9.14))

Toegankelijkheid: beperkt – de doorstroom van studenten is beperkt en het is lastig een woonplek te vinden.

Beleidsrichting: er zijn plannen om de campus van de Technische Universiteit in Delft uit te breiden en ook enkele woongelegenheden voor studenten toe te voegen in de stad zelf. Het aantal woningen dat specifiek voor de stad wordt gepland, is echter niet bekend in de Omgevingsvisie. Daarin worden alleen 1.000 woningen op de campus genoemd.

6 Arnhem

6.1 Algemene informatie

Arnhem is de thuisbasis van 11.700 studenten, het laagste aantal in Nederland. Hiervan wonen 10.000 studenten zelfstandig, wat 6,23% van de bevolking van Arnhem uitmaakt. De studenten in Arnhem genieten van relatief comfortabele woongelegenheden, met een gemiddeld oppervlakte van 20m² voor studentenkamers en 28m² voor studio's. De relatieve stressindicator op de Arnhemse markt geeft aan dat de instroom van nieuwe studenten in het bestaande aanbod in balans is, wat zich weerspiegelt in de gemiddelde prijzen die studenten in Arnhem betalen. Omdat Arnhem zich buiten de Randstad bevindt, is er natuurlijk minder concurrentie op de huizenmarkt in het algemeen. Bovendien zijn er minder studenten in verhouding tot de grootte van de stad dan in andere steden in Nederland, waardoor de gemeente Arnhem minder coördinatie van middelen nodig heeft.

6.2 Huisvesting per type

Een student die gebruikmaakt van gedeelde faciliteiten kan verwachten €410 per maand te betalen, maar als we kijken naar het gewogen gemiddelde van alle soorten accommodatie, betalen studenten in Arnhem gemiddeld €533 per maand. Dit verschil wordt veroorzaakt door het relatief grote aantal studenten dat in appartementen of accommodaties woont waar de huur gemiddeld €745 per maand bedraagt. Wanneer het gemiddelde gerapporteerde budget in Arnhem wordt vergeleken met andere steden, wordt duidelijk dat het gemiddelde gerapporteerde budget hoger is in vergelijking met een relatief lagere huur, waardoor het voor studenten zeer betaalbaar lijkt, terwijl Arnhem in werkelijkheid niet veel verschilt van andere steden van vergelijkbare grootte. Bijvoorbeeld: de gemiddelde huurprijzen in Nijmegen, een stad van vergelijkbare grootte, zijn gemiddeld €80 per maand goedkoper.

De studentenwoningmarkt in Arnhem lijkt relatief gezond, waarbij er niet veel verandering nodig is om een balans te behouden tussen de instroom en uitstroom van studenten. Het aandeel accommodaties met gedeelde faciliteiten is relatief hoog en de huisvesting is relatief betaalbaar. Natuurlijk is dit afhankelijk van een stabiele groei van het aantal studenten. Vanwege de ligging, omvang en de grootte van de studentenpopulatie in vergelijking met het totale aantal inwoners, is Arnhem een ideale locatie voor campusaccommodatie. **Als er groei plaatsvindt, is het belangrijk dat Arnhem zowel tijdens de intakeperiode als tijdens de herverdelingsperiode aandacht besteedt aan de groei, waarbij eerstejaarsstudenten verplicht zijn om meer permanente huisvesting te vinden in de vorm van een studentenkamer of studio, ter vervanging van accommodatie met een vast universiteitscontract.**

¹⁰⁴ W.J. Daggenvoorde, S. Zondervan, and J.J. Verhoeven, 'Omgevingsvisie Delft' (Delft: Gemeente Delft), Geraadpleegd 18 April 2023, <https://delft.raadsinformatie.nl/document/10134903/1>. Point 6.1.

6.3 Beleidsrichting

Er is beperkte mogelijkheid om kamers of appartementen te creëren door het omzetten van reguliere woningen, om buurten te beschermen. Het aanvragen van een vergunning hiervoor kost €819 in Arnhem.¹⁰⁵ Over het algemeen lijkt het huisvestingsbeleid in Arnhem in overeenstemming te zijn met de doelen die zijn vastgesteld in het LAP (Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting).¹⁰⁶ Er is echter beperkte beschikbaarheid van beleidsdocumentatie voor Arnhem, waardoor het moeilijk is om precies te zien wat de plannen zijn. Het is mogelijk dat als er niets misgaat, het beleid dit niet als een probleem identificeert dat een oplossing nodig heeft, en dat verklaart mogelijk het gebrek aan documentatie in dit geval.

6.5 Samenvatting Arnhem

Betaalbaarheid: 6^e (Afs: 8.10)

Adequaatheid: 3^e (AqS: 6.71)

Toegankelijkheid: beperkt – het vinden van een woonruimte is moeilijk, maar de doorstroom van studenten is relatief gelijk.

Beleidsrichting: niet erg opmerkelijk of interessant, maar als je studentenkamers wilt creëren, moet je dit aanvragen bij de gemeente. De instroom van studenten is gelijkmatig, ook al kan het relatief lastig zijn om accommodatie te vinden.

Top 5

Dan nu het moment waarop jullie allemaal hebben gewacht. De countdown van de top 5 studentensteden in Nederland begint hier. Simpel gezegd, deze steden zijn de meest betaalbare steden in Nederland voor studenten en presteren bijzonder goed op het gebied van betaalbaarheid in vergelijking met hun buursteden. Andere steden op deze lijst doen het bijzonder goed wat betreft de verdeling van het soort accommodaties. De winnaar van dit jaar presteert goed op alle metrieken, maar dit rapport zal hier later meer over vertellen.

5 Leeuwarden

5.1 Algemene informatie

Leeuwarden is de thuisbasis van 125.524 inwoners, waarvan 7,52% studenten zijn die onafhankelijk wonen, oftewel 9435 in totaal. Friezen staan erom bekend dingen net iets anders te doen - en dat geldt ook voor studentenhuisvesting, zoals we zullen onderzoeken. De gewogen gemiddelde huurprijs in Leeuwarden bedroeg €446 per maand, een cijfer dat op de 7e plaats staat, hoewel slechts €1 per maand duurder dan Breda en €5 meer dan Delft in het algemeen, net buiten de top 5 in deze metriek.

5.2 Huisvesting per type

Leeuwarden is een uniek geval als het gaat om huisvesting vanwege het ogenschijnlijke gebrek aan studentenkamers in vergelijking met andere steden in Nederland - slechts 40% van de studenten woont in studentenkamers. In plaats daarvan wonen veel van de studenten in Leeuwarden in appartementen, die goed zijn voor 35% van het totale woningaanbod. Echter, dit is betaalbaar voor studenten omdat ongeveer 21% van deze appartementen gedeeld wordt.¹⁰⁷ Op dit gebied lijkt Leeuwarden op Den Haag, hoewel het goedkoper is dan de politieke hoofdstad van Nederland. Studentenkamers in Leeuwarden kosten €390 per maand, een studio €475 per maand en een appartement gemiddeld €705 per maand - hoewel dat bedrag wordt verlaagd tot €353 wanneer het gedeeld wordt. Zowel studentenkamers als

¹⁰⁵ 'Regels woningsplitsing en verkamering', Geraadpleegd 18 April 2023,

https://www.arnhem.nl/Inwoners/bouwen_en_verbouwen/Regels_woningsplitsing_en_verkamering.

¹⁰⁶ 'Facetplan Woningplitsing En Verkamering', 2021, https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/transform/NL.IMRO.0202.959-0301/pt_NL.IMRO.0202.959-0301.xml#NL.IMRO.PT.s140.

¹⁰⁷ De LMS geeft aan dat 61% van de appartementen in Nederland gedeeld wordt. Deze aanname is toegepast op de 35% van de appartementen in Leeuwarden om tot dit cijfer te komen. Net als in Den Haag functioneren deze appartementen als studentenkamers.

appartementen, die onderling uitwisselbaar worden gebruikt, behoren tot de top 4 van meest betaalbare in Nederland. De maandelijkse prijs van studio's in Leeuwarden, die een kwart van het woningaanbod uitmaken, staat ook in de top 5. Leeuwarden maakt dus een sterke zaak voor een stabiele studentenstad, ook al is de verdeling mogelijk iets anders dan wat de LSVb als ideaal zou beschouwen met een beperkt aantal studentenkamers.

5.3 Beleidsrichting

Ondanks een groei in het totale aantal studentenhuysvestingscorporaties in de stad, heeft de gemeente Leeuwarden opgemerkt dat het de afgelopen jaren dezelfde fenomenen heeft ervaren als veel andere steden in Nederland met goedkope koopwoningen; particuliere investeerders kopen deze op en transformeren ze tot studentenwoningen om aan de vraag te voldoen.¹⁰⁸ Vanaf 2022 is besloten dat het niet mogelijk is om een vergunning aan te vragen om een woning om te bouwen tot studentenkamers, hoewel het wel mogelijk is om kamers van een huis te verhuren als de eigenaar dat huis als hoofdverblijf gebruikt.¹⁰⁹

Zelfs in plaatsen met minder intense concurrentie zoals Leeuwarden is er nog steeds concurrentie, waarbij de Hogeschool in Leeuwarden aanbeveelt om minstens 4 maanden van tevoren te beginnen met zoeken.¹¹⁰ De bouwontwikkeling van Leeuwarden is sinds ongeveer 2016 in evenwicht, toen de stad voor het laatst op grote schaal werd geanalyseerd.¹¹¹ In dit plan waren 2.750 nieuwe woningen opgenomen, waarvan ten minste 70 procent in de buurt van het centrum van Leeuwarden zelf zou worden gebouwd.¹¹² In 2022 slaagde men erin bijna 1.000 woningen te realiseren om tegemoet te komen aan de groeiende bevolking van de stad.¹¹³ Het is onduidelijk hoeveel hiervan bestemd waren voor studenten, en binnen het beleid van Leeuwarden lijkt het erop dat studenten over het algemeen onder de noemer 'jeugd' vallen, zonder dat er een specifieke verdeling is tussen studenten en andere jongeren.

5.4 Samenvatting Leeuwarden

Betaalbaarheid: 5^e (A/S: 5.60)

Adequatheid: 8^e (AqS: 8.28)

Toegankelijkheid: beperkt – de doorstroom van studenten door woningen is stabiel, alhoewel het vinden van een woning nog steeds vrij moeilijk is.

Beleidsrichting: studenten vallen onder de categorie 'jongeren' in Leeuwarden, en er lijkt geen specifiek beleid te zijn dat gericht is op studentenhuysvesting, afgezien van de beperking op particuliere investeerders. Op dit moment lijkt dit waarschijnlijk geen probleem te zijn, aangezien de doorstroming van studenten door de accommodatie in evenwicht lijkt te zijn. Daarom lijkt verdere huysvesting uitsluitend voor studenten op dit moment niet nodig te zijn. Op de lange termijn zou het echter zeker

¹⁰⁸ Gemeente Leeuwarden, 'Volkshuysvestingsvisie 2021 Leeuwarden: Ongedeeld En Vitaal!', 2021, https://www.leeuwarden.nl/wp-content/uploads/import/volkshuysvestingvisie_2021_ongedeeld_en_vitaal_lr_1.pdf, p. 45.

¹⁰⁹ 'Kamerverhuur', Gemeente Leeuwarden, Geraadpleegd 18 April 2023, <https://www.leeuwarden.nl/omgevingsvergunning/kamerverhuur/>.

¹¹⁰ 'Studentenhuysvesting Leeuwarden | NHL Stenden', Geraadpleegd 18 April 2023, <https://www.nhlstenden.com/studeren-bij-nhl-stenden/ontdek-studeren-in-leeuwarden/studentenhuysvesting-leeuwarden>.

¹¹¹ Gemeente Leeuwarden, 'Afwegingskader Woningbouw', June 2016, https://www.infomil.nl/publish/pages/120767/afwegingskader_woningbouw_in_pdf.pdf.

¹¹² Gemeente Leeuwarden, 'Afwegingskader Woningbouw', June 2016, https://www.infomil.nl/publish/pages/120767/afwegingskader_woningbouw_in_pdf.pdf, pp. 4-27.

¹¹³ Oproep Fryslan, 'Leeuwarden kreeg dit jaar meer dan duizend nieuwe woningen, maar ook veel meer inwoners', 23 December 2022, <https://www.omropfryslan.nl/nl/nieuws/1183822/leeuwarden-kreeg-dit-jaar-meer-dan-duizend-nieuwe-woningen-maar-ook-veel-meer-inwoners>.

ten goede komen aan Leeuwarden om sterkere mechanismen voor gegevensverzameling en rapportage te implementeren om verantwoording voor studenten in de stad te waarborgen, als die nog niet bestaan.

4 Wageningen

4.1 Algemene informatie

Op de vierde plaats hebben we dit jaar Wageningen, een stad zo klein dat de meeste Nederlanders niet zeker weten of het echt bestaat. Met een bevolking van 40.000 inwoners, waarvan ongeveer 13.000 studenten, is Wageningen de meest studentgerichte stad van Nederland. Alleen Groningen en Delft komen in de buurt van deze kleine stad, die ongeveer 8.300 zelfstandig wonende studenten herbergt. Wageningen is ongetwijfeld de goedkoopste studentenstad op deze lijst, met een gewogen huurprijs van €366 per maand. Dit betekent dat de gemiddelde student in Wageningen rondkomt met €715 per maand, wat Wageningen uniek betaalbaar maakt. Dit is echter niet bijzonder verrassend, aangezien de concurrentie voor woningen in Wageningen minder intens is dan in andere steden op deze lijst, die twee tot dertig keer groter zijn. De doorstroming door woningen in Wageningen lijkt stabiel te zijn, hoewel Studiekeuze¹²³ rapporteert dat het nog steeds relatief moeilijk is om huisvesting te vinden.

4.2 Huisvesting per type

Wageningen heeft naar verhouding de meeste studentenhuizen in Nederland. Ongeveer 70% van de woningvoorraad in Wageningen bestaat uit studentenkamers, iets waar de LSVb heel blij mee is. De studentenkamers en studio's in Wageningen hebben echter een nadeel: ze behoren tot de kleinste in Nederland. Ze staan op de op een na laatste plaats voor studentenkamers en laatste plaats voor studio's. Dat gezegd hebbende, zijn ze nog steeds het goedkoopst per vierkante meter, hoewel het verschil kleiner is dan bij de gewogen huurprijzen. Ongeveer een kwart van de woningvoorraad bestaat uit studio's, met een gemiddelde huurprijs van €395 per maand, en nog eens 5% bestaat uit appartementen. Wageningen voelt zich mogelijk benadeeld door de vierde plaats dit jaar, gezien de goede prestaties op het gebied van betaalbaarheid en het hoge aandeel studentenkamers ten opzichte van andere accommodaties. Wageningen scoort echter iets slechter wat betreft het percentage van het budget dat studenten rapporteren uit te geven, in vergelijking met onze top drie, en de kleine omvang van de stad ten opzichte van andere steden betekent dat, hoewel er over het algemeen minder middelen zijn, er proportioneel meer middelen kunnen worden besteed aan studenten, wat het ondersteunen van studenten relatief gemakkelijker maakt. Over het geheel genomen is de derde plaats bij de beoordeling van huisvesting tot nu toe positief. In werkelijkheid hoeft er niet veel te worden gedaan om ervoor te zorgen dat studentenhuysvesting in Wageningen op een goede plek blijft, een unieke positie ten opzichte van veel andere steden in Nederland.

4.3 Beleidsrichting

De gemeente Wageningen heeft het voordeel dat er een evenwichtige doorstroom is in de studentenhuysvesting. Dit betekent dat het grootste deel van het beleid gericht kan zijn op het handhaven en langzaam laten groeien van de woningvoorraad, in plaats van te streven naar uitbreiding, zoals in veel andere steden gebeurt.¹¹⁴ Dit komt tot uiting in de begrotingsplannen van Wageningen tussen 2021 en 2024, waarbij een groei van het aantal studenten wordt verwacht. De verwachting is dat er in 2022 742 studentenkamers zouden worden opgeleverd en nog eens 560 studentenwoningen voor het einde van 2024.¹¹⁵ Ze zijn ook begonnen met het zoeken naar locaties voor studentenhuysvesting op de lange termijn. De analyse van vraag en aanbod van studentenhuysvesting

¹¹⁴ Gemeente Wageningen. 'Programmabegroting 2021-2024 Programma 8 Wonen'. Geraadpleegd 9 Mei 2023. <https://wageningen.begrotingsapp.nl/Data/20a61ebd-cb65-4156-9ae7-945aad368efa/Public/Programmabegroting%202021%20-%20programma-8-wonen.pdf>. pp. 2-12.

¹¹⁵ Gemeente Wageningen. 'Programmabegroting 2021-2024 Programma 8 Wonen'. Geraadpleegd 9 Mei 2023. <https://wageningen.begrotingsapp.nl/Data/20a61ebd-cb65-4156-9ae7-945aad368efa/Public/Programmabegroting%202021%20-%20programma-8-wonen.pdf>. p. 5.

in voorgaande jaren heeft de gemeente Wageningen in een goede positie gebracht om voldoende huisvesting voor haar studenten te blijven bieden.

Net als andere steden is Wageningen gebonden aan opkoopbescherming. Huizen kunnen alleen worden gekocht om te verhuren als er een vergunning wordt aangevraagd voor het pand en het pand en de huurders voldoen aan de beperkingen die zijn vastgelegd in de huisvestingsverordening van de stad.¹¹⁶ Net als in andere steden beperkt dit het aantal studentenhuizen en daarmee het aantal kamers dat kan worden gecreëerd. Deze beperking geldt echter alleen voor accommodaties waarin drie of meer kamers worden verhuurd aan drie individuen - wat zeer gunstig is voor studenten die samen willen wonen om de kosten van huisvesting te delen.¹¹⁷ De beperking geldt ook wanneer studentenwoningen meer dan 5% van de woningen in een straat zouden vormen, dus uitbreiding van studentenhuisvesting is sterk afhankelijk van nieuwbouw.¹¹⁸

4.4 Samenvatting Wageningen

Betaalbaarheid: 1^e (A/S: 3.4)

Adequatheid: 13^e (AqS: 9.86)

Toegankelijkheid: beperkt – het vinden van accommodatie is nog steeds relatief moeilijk ondanks de huidige omstandigheden; alhoewel de doorstroom van studenten relatief stabiel is, wat een goed teken is.

Beleidsrichting: het handhaven van de huidige stand van huisvesting in Wageningen klinkt eenvoudiger dan het in de praktijk is. Het aantal studenten als percentage van de bevolking in Wageningen geeft aan dat studenten het kloppende hart van de stad vormen, en dat komt tot uiting in hoe prominent studentenhuisvesting is in de beleidsdocumenten van de gemeente Wageningen.

3 Zwolle

3.1 Algemene informatie

Dit jaar heeft Zwolle zich weten te plaatsen op de derde plaats vanwege de goede prestaties op het gebied van betaalbaarheid. Gemiddeld kostte een kamer in Zwolle de 6375 studenten €425 per maand. In totaal wonen er 21.950 studenten, hoewel slechts een derde daarvan zelfstandig woont in een stad met 130.000 inwoners. Met een percentage van 4,88% is Zwolle de op een na kleinste stad wat betreft studenten op deze lijst. Windesheim Hogeschool in Zwolle biedt breed onderwijs in het Nederlands, met twee bacheloropleidingen die in het Engels worden aangeboden.¹¹⁹

3.2 Huisvesting per type

Studentenkamers vertegenwoordigen 52% van de studentenaccommodatie in Zwolle, waarvan de gemiddelde kosten €380 per maand bedragen. Studio's maken nog eens 26% uit en kosten gemiddeld €425 per maand. Beide bedragen zijn relatief betaalbaar in absolute termen in vergelijking met andere steden op deze lijst, maar Zwolle presteert het beste wanneer het percentage van het budget wordt bekeken. Zwolle heeft het laagste percentage van het totale budget besteed aan zowel studentenkamers als studio's. Het moet worden opgemerkt dat dit ook verband houdt met het relatief hoge budget dat door studenten in Zwolle wordt gerapporteerd in vergelijking met andere steden. De lage kosten van studentenkamers in Zwolle dragen bij aan een comfortabele omgeving voor studenten. Bovendien

¹¹⁶ Gemeente Wageningen. 'Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Wageningen houdende regels omtrent huisvesting (Huisvestingsverordening Wageningen 2021)'. Regeling. Geraadpleegd 9 Mei 2023. <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR650344/1>.

¹¹⁷ Gemeente Wageningen. 'Huisvestingsverordening Wageningen 2022'. Regeling. Geraadpleegd 9 Mei 2023. <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR671998/1#d153304139e62>.

¹¹⁸ Gemeente Wageningen. 'Vergunning Kamerverhuur Aanvragen'. Geraadpleegd 9 Mei 2023. <https://www.wageningen.nl/direct-regelen/bouwen-wonen-groen/wonen/vergunning-kamerverhuur-aanvragen/>.

¹¹⁹ 'International Bachelor's Degrees'. Geraadpleegd 9 Mei 2023. <https://www.windesheim.com/study-programmes/bachelor-s-degrees>.

betekent het relatief kleine aantal studenten in Zwolle dat de concurrentie om studentenkamers in principe minder intens zou moeten zijn dan in sommige andere steden waar de omzet van studentenkamers hoger is. Echter, in werkelijkheid is dit niet het geval, aangezien het vinden van een kamer in Zwolle moeilijk blijft en de omzet iets trager verloopt dan in een ideale situatie.

3.3 Beleidsrichting

Het lijkt erop dat het in de gemeente Zwolle niet nodig is om een vergunning aan te vragen om huizen aan studenten te verhuren. Voor sommige eigendommen, zoals kantoren of scholen, is het wel nodig om een vergunning aan te vragen, wat €163 kost. Het is echter onduidelijk of dit per gebouw of per wooneenheid is. De gemeente Zwolle wil het aantal beschikbare woningen die opgesplitst zijn in kleinere wooneenheden beperken en probeert daarom het aantal woningen dat wordt opgesplitst in gedeelde wooneenheden te beperken.¹²⁰

De basis van de huisvestingsplannen van Zwolle is te vinden in paragraaf 2.2.3.2 van de gemeentelijke woonvisie 2017-2027, het overkoepelende plan voor stedelijke planning in de stad.¹²¹ In het plan wordt de behoefte aan groei van 550 tot 600 woningen per jaar in het algemeen beschreven. Dit document, in lijn met andere documenten van de gemeente Zwolle, vermeldt geen specifieke plannen voor studentenwoningen, waarschijnlijk vanwege de brede behoefte aan jeugd- en starterwoningen in de stad en het relatief lage aantal studenten dat er woont. Het lijkt erop dat specifiek beleid voor studentenhuysvesting pas echt noodzakelijk wordt zodra de studentenpopulatie een bepaalde omvang bereikt als percentage van de totale bevolking. Dit maakt de benadering in Zwolle bijzonder interessant, omdat de studentenpopulatie groeit, kan de gemeente het beleidskader aanpassen om rekening te houden met de behoeften op het gebied van studentenhuysvesting. De LSVb raadt aan dat de gemeente Zwolle dit punt opnieuw bekijkt om ervoor te zorgen dat de belangen van studenten op beleidsniveau worden vertegenwoordigd naarmate de studentenpopulatie groeit. Met name het bewustzijn van wat er moet gebeuren voor studenten als er meer cursussen beschikbaar komen voor internationale studenten is belangrijk.

3.4 Samenvatting Zwolle

Betaalbaarheid: 3^e (Afs: 4.2)

Adequatheid: 7^e (AqS: 8.0)

Toegankelijkheid: beperkt – doorstroom is beperkt maar de betaalbaarheid betekent dat het te doen is om iets anders te vinden.

Beleidsrichting: het beleid van Zwolle geeft geen specifieke vermelding van studenten. Uit het beleid blijkt dat het opsplitsen van woningen in afzonderlijke studentenkamers met gedeelde voorzieningen niet past binnen hun planning voor een betere cohesie binnen buurten.

2 Enschede

2.1 Algemene informatie

Op de tweede plaats hebben we opnieuw een vertegenwoordiger uit Overijssel - nogmaals, deze hoeveelheid aan vertegenwoordiging kan reflecteren dat veranderingen op lokaal niveau ook worden beïnvloed door beslissingen die op provinciaal niveau worden genomen, hoewel dit hier verder niet zal worden onderzocht. Enschede was de op één na meest betaalbare stad in Nederland in 2022, nog een flink stuk goedkoper dan 9 steden van vergelijkbare omvang, terwijl het toch 15.651 studenten huisvest.

¹²⁰ Gemeente Zwolle. 'Beleidsregel voor zelfstandige woonruimte'. Regeling. Geraadpleegd 9 Mei 2023.

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR628660>.

Gemeente Zwolle. 'Zwolle, Parapluplan Woningssplitsing: Toelichting. Geraadpleegd 9 Mei 2023.

https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0193.BP18004-0002/t_NL.IMRO.0193.BP18004-0002.html.

¹²¹ Gemeente Zwolle. 'Bestemmingsplan Zwolle, parapluplan woningssplitsing | Planviewer, het Nationale Locatie Platform'. Geraadpleegd 9 Mei 2023.

<https://www.planviewer.nl/bestemmingsplannen/view/NL.IMRO.0193.BP18004-0002>.

Een student in Enschede zou gemiddeld ongeveer €392 per maand betalen, slechts de tweede stad op deze lijst met een gemiddelde gewogen huurprijs van onder de €400 per maand. Studenten maken ongeveer 10% uit van de bevolking in Enschede, terwijl 53% van de studenten zelfstandig woont. Over het algemeen lijkt de studentenhuysvesting in Enschede relatief gezond te zijn, met name dankzij de stabiele doorstroom van studenten door de studentenhuysvesting. Studiekeuze123 heeft aangegeven dat het vinden van een kamer in Enschede nog steeds vrij moeilijk is, dus er lijkt nog enige ruimte voor verbetering te zijn, zelfs zo dicht bij de eerste plaats op deze lijst.

2.2 Huisvesting per type

In Enschede woont 63% van de studenten in studentenkamers, een gezond percentage dat boven het gemiddelde ligt. De gemiddelde kosten van een studentenkamer waren €345 per maand in 2022. Nog eens 17% van de woningvoorraad bestaat uit studio's. Een studio in Enschede kostte €495 per maand, wat onder het gemiddelde ligt in Nederland, maar relatief duurder is dan andere metingen met een 7e plaats in deze categorie alleen. Het laatste gedeelte bestaat uit appartementen, waar Enschede opnieuw betaalbaar was. Gemiddeld kostte een appartement €655 per maand, of €328 als het gedeeld werd.

2.3 Beleidsrichting

Het beleidsdocument met betrekking tot huysvesting in Enschede bevat geen details die de behoefte aan studentenhuysvesting onderzoeken.¹²² Enschede huysvest bijna 10.000 studenten en presteerde goed in de versie van dit rapport uit 2018 vanwege proactieve productie van studentenhuysvesting, zoals destijds opgemerkt.¹²³ De gemeente heeft echter niet veel werk te verrichten om dit te garanderen, omdat veel studenten op de campus van de Universiteit Twente wonen.¹²⁴ Het zal interessant zijn om te zien of de UT in de toekomst haar campus verder zal uitbreiden of campus- en stadsleven zal combineren voor onderwijs, aangezien campuswonen een financieel voordelige huysvestingsoplossing lijkt te bieden voor studenten.

2.4 Samenvatting Enschede

Betaalbaarheid: 2^e (AfS: 4.0)

Adequaatheid: 1^e (AqS: 5.86)

Beschikbaarheid: beperkt – het vinden van een woning is enigszins lastig en de doorstroom ook enigszins beperkt.

Beleidsrichting: niet nodig door huysvesting op de campus

1 Nijmegen

1.1 Algemene informatie

Nijmegen is de winnaar van de titel "Beste Studentenkamerstad van Nederland 2022". Nijmegen telt 46.971 studenten, waarvan 21.157 zelfstandig wonen. Hiermee is het de vijfde grootste studentenstad van Nederland, na Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Groningen. In tegenstelling tot die steden bedraagt de gemiddelde gewogen huurprijs per maand in Nijmegen €413. Nijmegen heeft een bevolking van 179.100 inwoners, wat betekent dat 11,81% van de bevolking uit studenten bestaat. Het enige nadeel dat onze metingen hebben kunnen identificeren, is de relatieve moeilijkheid om aanvankelijk een woonplek te vinden. Studiekeuze123 heeft vastgesteld dat het verkrijgen van huysvesting zeer moeilijk is en dat de doorstroming van woningen veel lager is dan nodig om alle nieuwe studenten te huysvesten. Ondanks deze felle concurrentie blijft Nijmegen zeer betaalbaar en presteert het goed op andere vlakken, zoals we hieronder zullen bekijken.

¹²² Mesevic, N, and E Harink. 'Beleidskader Vastgoed 2021'. *Mediabank gemeente Enschede / archief VBE*, 2021.

¹²³ Rik Visschedijk. 'Enschede Is "Beste Studentenkamerstad"', 8 Maart 2019.

<https://www.utoday.nl/news/66649/enschede-is-beste-studentenkamerstad>.

¹²⁴ Universiteit Twente. 'Onze campus | Campus'. Geraadpleegd 9 Mei 2023. <https://www.utwente.nl/campus/>.

1.2 Huisvesting per type

In Nijmegen bestaat het overgrote deel van de studentenhuisvesting, namelijk 67%, uit een studentenkamer. Met een gemiddelde huurprijs van €390 per maand staat Nijmegen op de vierde plaats wat betreft studentenkamers, hoewel het verschil in Nijmegen ten opzichte van sommige andere steden buiten de top 5 is dat een groot aantal studentenkamers ervoor zorgt dat de concurrentie relatief beperkt blijft ten opzichte van studio's. Interessant genoeg heeft Nijmegen relatief weinig studio's, met slechts 15% van het woningaanbod binnen dit accommodatietype. Een studio kost gemiddeld €435 per maand in Nijmegen, terwijl appartementen nog eens 18% van het aanbod uitmaken en een gemiddelde huurprijs hebben van €690. Ondanks de hoge druk op het beschikbare aanbod presteert Nijmegen zeer goed op het gebied van betaalbaarheid. Het is echter noodzakelijk dat deze goede prestaties worden voortgezet om ervoor te zorgen dat studentenhuisvesting betaalbaar blijft. Om aan de top te blijven, moet Nijmegen ervoor zorgen dat de druk op het beschikbare woningaanbod afneemt zonder sterke stijgingen van de huurprijzen, die ervoor zouden zorgen dat Nijmegen weer hoger op deze lijst zou komen in 2023.

1.3 Beleidsrichting

Vanwege een gebrek aan sociale huurwoningen heeft de gemeente Nijmegen in 2019 besloten dat het noodzakelijk was om een vergunning aan te vragen.¹²⁵ Dit beleid is in november 2022 uitgegroeid tot een volledig opkoopbeschermingsbeleid op gemeentelijk niveau.¹²⁶ Dit heeft Nijmegen er echter niet van weerhouden een goede plek te zijn om te wonen voor studenten, ondanks de uitdagingen waar de stad mee te maken heeft. De 21.157 studenten betalen relatief lage prijzen in vergelijking met andere steden in Nederland, ondanks het proportioneel grote aantal studenten in de stad en de problemen die worden veroorzaakt door het gebrek aan huisvesting. Een groot aantal studenten woont in studentenkamers. Daarom is de LSVb van mening dat als de huidige voorraad aan studentenkamers wordt beschermd zonder dat deze worden verkocht en vervangen, terwijl er langzamerhand meer studentenstudio's worden toegevoegd, de kwaliteit van de huisvesting in Nijmegen op een goed niveau zal blijven.

1.4 Samenvatting Nijmegen

Betaalbaarheid: 4^e (Afs: 4.9)

Adequaatheid: 6^e (AqS: 7.71)

Toegankelijkheid: erg slecht – de doorstroom van studenten is erg slecht en het vinden van een woning is moeilijk.

Beleidsrichting: hoewel de focus niet specifiek op studenten ligt, presteert de stad wel goed op het gebied van betaalbaarheid en blijft het redelijk toegankelijk, vooral gezien het aantal studenten dat in Nijmegen woont. De LSVb zou aanbevelen dat Nijmegen blijft werken aan het waarborgen van betaalbare, toegankelijke en adequate studentenhuisvesting in de komende jaren.

¹²⁵ Gemeente Nijmegen. 'Huisvestingsverordening Gemeente Nijmegen 2020'. Regeling. Geraadpleegd 9 Mei 2023. <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR630153/1>.

¹²⁶ Gemeente Nijmegen. 'Wijziging van de Huisvestingsverordening Gemeente Nijmegen 2020', 2 November 2022.

Conclusie

Het "Beste Studentenstad-rapport" is een jaarlijks terugkerend rapport dat wordt opgesteld door de LSVb (Landelijke Studentenvakbond). Het doel van het rapport is om te proberen te identificeren welke stad de beste leefomgeving biedt voor studenten, door middel van een combinatie van gegevensanalyse en beleidsanalyse. Voor studenten zijn met name de betaalbaarheid, adequaatheid en toegankelijkheid van huisvesting van belang. De betaalbaarheid en toegankelijkheid kunnen worden onderzocht aan de hand van gegevensmetingen, zoals de huurprijzen en budgetten van studenten in elke stad, om vast te stellen hoe betaalbaar de huisvesting is en hoe gemakkelijk studenten een kamer kunnen vinden. Dit rapport stelt dat beleidsbeslissingen die op gemeentelijk niveau worden genomen, een sturend mechanisme vormen voor lokale gebieden, wat resulteert in een impact op de leefomstandigheden van studenten in Nederlandse steden. Deze worden kwantitatief vergeleken in het rapport om te bepalen welke stad in 2022 het beste was voor studenten. Het rapport maakt gebruik van verschillende factoren om te bepalen hoe steden zich verhouden op het gebied van betaalbaarheid en geschiktheid van de huisvesting, waarbij wordt gekeken naar de kosten van studentenhuishuisvesting en de impact van de toegankelijkheid op de ervaringen van studenten. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ervaring op verschillende universiteiten relatief vergelijkbaar is in heel Nederland. Het rapport rangschikt de steden van de achttiende plaats tot de eerste plaats, en dit jaar is Nijmegen uitgeroepen tot winnaar.

Ondanks de lengte en het gedetailleerde niveau van dit rapport heeft het nog enkele verbeterpunten om een beter begrip van de studentenervaring te krijgen. Bijvoorbeeld, het kijken naar de verdeling van studenten onder de 23 jaar en boven de 23 jaar voor voorgaande jaren kan nuttig zijn, hoewel er plannen zijn om de grens naar beneden aan te passen naar 21 jaar. Vooral voor studenten jonger dan 21 jaar kan worden onderzocht om te zien wat de invloed is op het welzijn en de mobiliteit van studenten. Een ander verbeterpunt zou zijn om te onderzoeken hoeveel studentenkamers er zijn gesloopt, herbested of verbouwd in elke stad; echter lijkt het verzamelen van deze gegevens moeilijk te zijn, daarom zijn ze niet gebruikt in dit rapport. Bovendien zou het nuttig zijn om te onderzoeken of er een lokaal convenant voor huisvesting en een lokaal actieplan voor studentenhuishuisvesting zijn opgesteld, om zo inzicht te krijgen in de lokale impact van huisvesting voor studenten. Ten slotte kan er een scheiding worden gemaakt tussen internationale studenten en nationale studenten om te begrijpen hoe de huisvestingsomstandigheden op een rechtvaardige manier kunnen worden verbeterd voor beide groepen studenten.

Literatuur

- Aedes. 'Woningwaarderingstelsel (WWS)'. Geraadpleegd 8 Mei 2023.
<https://aedes.nl/huurbeleid-en-betalbaarheid/woningwaarderingstelsel-wws>.
- 'ArcGIS Web Application'. Geraadpleegd 9 Mei 2023.
<https://geo.tilburg.nl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=8d4e9d88cce440ba8a47b5a9b40a1342>.
- Centraal Bureau voor de Statistiek. '2. Kernbevindingen'. Webpagina. Centraal Bureau voor de Statistiek, 28 februari 2023.
<https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/aanvullende-statistische-diensten/2023/woningmarktontwikkelingen-rondom-het-groningenveld-resultatenrapport/2-kernbevindingen>.
- . 'Bijna 69 Duizend Nieuwbouwwoningen in 2021'. Geraadpleegd 8 Mei 2023.
<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/04/bijna-69-duizend-nieuwbouwwoningen-in-2021>.
- Cursor. 'Waar ligt de grens van groei voor Eindhoven?' This is news at TU/e, 3 februari 2023.
<https://www.cursor.tue.nl/nieuws/2023/februari/week-1/waar-ligt-de-grens-van-groei-voor-eindhoven/>.
- Document. 'Woonvisie gemeente Groningen', Juni 2020, 46.
- 'Dtv Nieuws - Gemeente Den Bosch wil betere voorlichting huurdersrecht en huurgeschillen voor studenten'. Geraadpleegd 8 Mei 2023.
<https://dtvnieuws.nl/nieuws/artikel/gemeente-den-bosch-wil-betere-voorlichting-huurdersrecht-en-huurgeschillen-voor-studenten>.
- 'Facts & Figures - - Maastricht University'. Geraadpleegd 8 Mei 2023.
<https://www.maastrichtuniversity.nl/about-um/organisation/facts-figures>.
- Gemeente Amsterdam. 'Volg het beleid: Bouwen'. Webpagina. Amsterdam.nl. Gemeente Amsterdam. Geraadpleegd 9 Mei 2023. <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/stedelijke-ontwikkeling/bouwen/>.
- Gemeente Arnhem. 'Facetplan Woningplitsing En Verkamering', 2021.
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/transform/NL.IMRO.0202.959-0301/pt_NL.IMRO.0202.959-0301.xml#NL.IMRO.PT.s140.
- . 'Regels woningsplitsing en verkamering'. Geraadpleegd 18 April 2023.
https://www.arnhem.nl/Inwoners/bouwen_en_verbouwen/Regels_woningsplitsing_en_verkamering.
- Gemeente Breda. 'Begroting 2022 - Duurzaam wonen in Breda', 2022.
<https://www.hetgeldvanbreda.nl/begroting-2022>.
- Gemeente Delft. 'Haaglanden gaat voor 75.000 woningen', Maart 2023.
<https://www.delft.nl/nieuws/haaglanden-gaat-voor-75000-woningen>.
- . 'Omzettingsvergunning Kamerverhuur'. Geraadpleegd 18 April 2023.
<https://www.delft.nl/wonen/wonen-delft/huren-en-kopen/omzettingsvergunning-kamerverhuur>.
- Gemeente Den Haag. 'Huisvestingsvergunning aanvragen', 2019.
<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/woonvergunningen/huisvestingsvergunning-aanvragen.htm>.

- . 'Studenten Huisvesting Op Orde Gemeente Den Haag'. Geraadpleegd 8 Mei 2023.
https://denhaag.raadsinformatie.nl/modules/6/moties,_amendementen_en_initiatieven/692601?parent_event=780632.
- Gemeente Eindhoven. 'Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing Eindhoven 2020'. Regeling. Geraadpleegd 8 Mei 2023. <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR640451>.
- . 'Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing Eindhoven 2021'. Officiële publicatie. artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht] | [1.0:c:BWBR0005537&artikel=4%3A81&g=2021-04-01. Eindhoven, 14 Mei 2021. <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2021-149892.html>.
- . 'Kamerverhuur'. Overheid:productbeschrijving. Geraadpleegd 8 Mei 2023. <https://www.eindhoven.nl/stad-en-wonen/wonen/huren-en-verhuren-in-eindhoven/kamerverhuur>.
- . 'Woningsplitsing'. Overheid:webpagina. Geraadpleegd 8 Mei 2023. <https://www.eindhoven.nl/stad-en-wonen/wonen/woningsplitsing>.
- . 'Woonruimte voor studenten'. Overheid:webpagina. Geraadpleegd 8 Mei 2023. <https://www.eindhoven.nl/stad-en-wonen/wonen/huren-en-verhuren-in-eindhoven/woonruimte-voor-studenten>.
- Gemeente Groningen. 'Begroting 2022'. Gemeente Groningen, 2022. <https://groningen.begroting-2022.nl/>.
- . 'Beleid Jongerenhuisvesting'. Geraadpleegd 9 Mei 2023. <https://gemeente.groningen.nl/beleid-jongerenhuisvesting>.
- . 'Huisvestingsverordening 2022'. Regeling. Geraadpleegd 8 Mei 2023. <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR673372>.
- . 'ONTWERPBEGROTING 2022'. Geraadpleegd 8 Mei 2023. <https://gemeente.groningen.nl/sites/groningen/files/2022-03/Begroting-2022.pdf>.
- . 'Voorwaarden Voor Kamerverhuur'. Geraadpleegd 9 Mei 2023. <https://gemeente.groningen.nl/voorwaarden-voor-kamerverhuur>.
- . 'Woonvisie'. Geraadpleegd 17 April 2023. <https://gemeente.groningen.nl/woonvisie>.
- . 'Woonvisie gemeente Groningen', June 2020.
- Gemeente Leeuwarden. 'Afwegingskader Woningbouw', June 2016. https://www.infomil.nl/publish/pages/120767/afwegingskader_woningbouw_in_pdf.pdf.
- . 'Kamerverhuur'. Gemeente Leeuwarden. Geraadpleegd 18 April 2023. <https://www.leeuwarden.nl/omgevingsvergunning/kamerverhuur/>.
- . 'Ontwerp Volkshuisvestingsvisie 2020'. Geraadpleegd 18 April 2023. <https://repository.officiele-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2020-45835/1/bijlage/exb-2020-45835.pdf>.
- . 'Volkshuisvestingsvisie 2021 Leeuwarden: Ongedeeld En Vitaal!', 2021. https://www.leeuwarden.nl/wp-content/uploads/import/volkshuisvestingsvisie_2021_ongedeeld_en_vitaal_lr_1.pdf.
- Gemeente Leiden. 'Rapportage Woningbouwmonitor Gemeente Leiden Meting 2022-1', 1 Juli 2022.
- . 'Samenvoegen, omzetten en onttrekken woonruimte'. Productbeschrijving. Leiden. Geraadpleegd 17 April 2023. <https://gemeente.leiden.nl/inwoners-en-ondernemers/wonen-en-bouwen/wonen/vergunningen-wonen/samenvoegen-omzetten-en-onttrekken-woonruimte/>.
- . 'Stedelijke Ontwikkeling | Programmabegroting 2023'. Geraadpleegd 9 Mei 2023. <https://programmabegroting.leiden.nl/beleidsbegroting/programmabegroting/programmaplan/stedelijke-ontwikkeling>.
- . 'Uitvoeringsagenda Wonen Leiden 2020-2023', 2020.

- <http://palleiden.nl/wp-content/uploads/2019/08/2019-08-15-190329-Uitvoeringsagenda-Wonen-Leiden-2020-2023.pdf>.
- . 'Vergunningen wonen'. Overzichtspagina. Leiden. Geraadpleegd 9 Mei 2023. <https://gemeente.leiden.nl/inwoners-en-ondernemers/wonen-en-bouwen/wonen/vergunningen-wonen/>.
- Gemeente Maastricht. 'Bestuursakkoord NL 2022-2026', 2022. <https://www.gemeentemaastricht.nl/sites/default/files/2022-06/Bestuursakkoord%20NL%202022-2026.pdf>.
- . 'Woning splitsen of omzetten naar kamers'. Geraadpleegd 9 Mei 2023. <https://www.gemeentemaastricht.nl/bouwen-en-verbouwen/woning-splitsen-omzetten-naar-kamers>.
- . 'Woonbeleid'. Geraadpleegd 9 Mei 2023. <https://www.gemeentemaastricht.nl/wonen-en-verhuizen/woonbeleid>.
- . 'Woonprogrammering 2021-2030-Infographic', 2021. <https://www.maastrichtbeleid.nl/beleidsinformatie/Raadsvoorstel/2020/Raadsvoorstel%20108-2020%20-%20Woonprogrammering%20Maastricht%202021-2030/Woonprogrammering%202021-2030-Infographic.pdf>.
- Gemeente Nijmegen. 'Huisvestingsverordening Gemeente Nijmegen 2020'. Regeling. Geraadpleegd 9 Mei 2023. <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR630153/1>.
- . 'Wijziging van de Huisvestingsverordening Gemeente Nijmegen 2020', 2 November 2022.
- Gemeente Rotterdam. 'Prestatieafspraken Woonstad 2022-2023', 2022. <https://backend-dvg.rotterdam.nl/media/1225?download=1>.
- . 'Rotterdamse aanpak woningtekort studenten'. *Gemeente Rotterdam Persberichten* (blog), 10 februari 2023. <https://persberichtenrotterdam.nl/persberichten/rotterdamse-aanpak-woningtekort-studenten/>.
- Gemeente 's-Hertogenbosch. 'Opkoopbescherming'. Geraadpleegd 8 Mei 2023. <https://www.s-hertogenbosch.nl/inwoner/bouwen-en-wonen/huur-of-koopwoning/opkoopbescherming>.
- Gemeente Tilburg. 'Kamerverhuur'. Gemeente Tilburg. Geraadpleegd 9 Mei 2023. <https://www.tilburg.nl/inwoners/vergunningen/kamerverhuur/>.
- Gemeente Utrecht. 'Afspraken Sociaal Huren - Omgevingsvisie', 2020. <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/thematisch-beleid/wonen/afspraken-sociaal-huren/>.
- . 'Beleid Voor Woningssplitsing En Omzetting - Omgevingsvisie'. Geraadpleegd 8 Mei 2023. <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/thematisch-beleid/woningssplitsing-en-omzetting/>.
- . 'Stadsakkoord Wonen', September 2019.
- . 'Woonbeleid Omgevingsvisie'. Geraadpleegd 8 Mei 2023. <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/thematisch-beleid/wonen/>.
- Gemeente Wageningen. 'Huisvestingsverordening Wageningen 2022'. Regeling. Geraadpleegd 9 Mei 2023. <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR671998/1#d153304139e62>.
- . 'Programmabegroting 2021-2024 Programma 8 Wonen'. Geraadpleegd 9 Mei 2023. <https://wageningen.begrotingsapp.nl/Data/20a61ebd-cb65-4156-9ae7-945aad368efa/Public/Programmabegroting%202021%20-%20programma-8-wonen.pdf>.
- . 'Vergunning Kamerverhuur Aanvragen'. Geraadpleegd 9 Mei 2023. <https://www.wageningen.nl/direct-regelen/bouwen-wonen-groen/wonen/vergunning-kamerverhuur-aanvragen/>.
- . 'Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Wageningen houdende regels omtrent huisvesting (Huisvestingsverordening Wageningen 2021)'. Regeling. Geraadpleegd 9

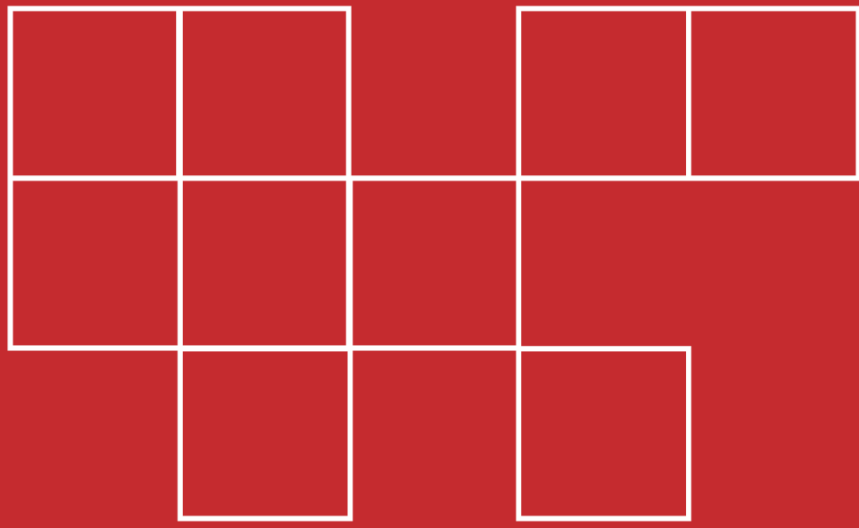
- Mei 2023. <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR650344/1>.
- Gemeente Zwolle. 'Beleidsregel voor zelfstandige woonruimte'. Regeling. Geraadpleegd 9 Mei 2023. <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR628660>.
- . 'Bestemmingsplan Zwolle, parapluplan woningsplitsing | Planviewer, het Nationale Locatie Platform'. Geraadpleegd 9 Mei 2023. <https://www.planviewer.nl/bestemmingsplannen/view/NL.IMRO.0193.BP18004-0002>.
- . 'Zwolle, Parapluplan Woningenplitsing: TOELICHTING'. Geraadpleegd 9 Mei 2023. https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0193.BP18004-0002/t_NL.IMRO.0193.BP18004-0002.html.
- Gerard Vos. 'In 2022 piekte het aantal nieuwbouwwoningen'. Bouw en Uitvoering, 1 februari 2023. <https://bouwuitvoering.nl/nieuwbouw/in-2022-piekte-het-aantal-nieuwbouwwoningen/>.
- 'Gewijzigd Initiatiefvoorstel Hart Voor Den Haag: Studentenhuisvesting Op Orde', 2022. <https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/10468740/4/20220908-RIS309841+Gewijzigd+initiatiefvoorstel+Hart+voor+Den+Haag+Studenten+huisvesting+op+orde>.
- Haag, Den. 'Opkoopbescherming in Den Haag, verhuurvergunning aanvragen'. Geraadpleegd 8 Mei 2023. <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/woonvergunningen/opkoopbescherming-in-den-haag-verhuurvergunning-aanvragen.htm>.
- Hart van Brabant. 'Perspectief op Wonen en Woningbouw', n.d.
- Hoger Onderwijs Persbureau. 'Studenten wachten steeds langer op woonruimte'. Cursor @ TU/e, 3 februari 2023. <https://www.cursor.tue.nl/nieuws/2023/februari/week-1/studenten-wachten-steeds-langer-op-woonruimte/>.
- Housing Covenant Noordoost-Brabant. 'Regionale Woondeal Noordoost-Brabant', 9 March 2023. <https://www.rnob.nl/programmas/wonen>.
- 'International Bachelor's Degrees'. Geraadpleegd 9 Mei 2023. <https://www.windesheim.com/study-programmes/bachelor-s-degrees>.
- Isabella Hesselink. 'Hoe de Groei van Studenten Op de Huisvesting van de UU Drukt | DUB'. Geraadpleegd 8 Mei 2023. <https://dub.uu.nl/nl/analyse/hoe-de-groei-van-studenten-op-de-huisvesting-van-de-uu-drukt>.
- KENCES. 'LMS - 1. Huidige Studentenpopulatie En Woonsituatie - Nederland', 8 September 2022. <https://studentenhuisvesting.incijfers.nl/mosaic/lms/1--huidige-studentenpopulatie-en-woonsituatie>.
- . 'LMS - 2. Betaalbaarheid - Nederland', 8 September 2022. <https://studentenhuisvesting.incijfers.nl/mosaic/lms/2--betaalbaarheid>.
- Kences. 'LMS - 4. Studentenwelzijn - Nederland', 8 September 2022. <https://studentenhuisvesting.incijfers.nl/mosaic/lms/4--studentenwelzijn>.
- KENCES, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, and ABF Research. 'LMS - Samenvatting - Nederland', 8 September 2022. <https://studentenhuisvesting.incijfers.nl/mosaic/lms/samenvatting>.
- Koninkrijksrelaties, Ministerie van Binnenlandse Zaken en. 'Landelijk actieplan studentenhuisvesting 2022-2030 - Rapport - Rijksoverheid.nl'. Rapport. Ministerie van Algemene Zaken, 7 September 2022. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/09/07/landelijk-actieplan-studentenhuisvesting-2022-2030>.

- Mesevic, N, and E Harink. 'Beleidskader Vastgoed 2021'. *Mediabank gemeente Enschede / archief VBE*, 2021.
- Ministerie van Algemene Zaken. 'Recht op huurtoeslag voor meer huurders met lage inkomens – Nieuwsbericht - Rijksoverheid.nl'. Nieuwsbericht. Ministerie van Algemene Zaken, 17 Februari 2023. <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/02/17/recht-op-huurtoeslag-voor-meer-huurders-met-lage-inkomens>.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. 'Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022 tot 2030'. Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting. Netherlands: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 7 September 2022. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/09/07/landelijk-actieplan-studentenhuisvesting-2022-2030>.
- Noord-Brabant. 'Brabantse Agenda Wonen'. Geraadpleegd 8 Mei 2023. <https://www.brabant.nl:443/onderwerpen/ruimtelijke-ontwikkeling/bevolking-en-wonen/wonen-in-brabant/programma-wonen>.
- Oproep Fryslan. 'Leeuwarden kreeg dit jaar meer dan duizend nieuwe woningen, maar ook veel meer inwoners', 23 December 2022. <https://www.omropfryslan.nl/nl/nieuws/1183822/leeuwarden-kreeg-dit-jaar-meer-dan-duizend-nieuwe-woningen-maar-ook-veel-meer-inwoners>.
- Pim Tiggeloven and Gemeente Maastricht. 'Huisvestingsverordening voor Maastricht?', 1 februari 2016, 1–24.
- Provincial Government Groningen. 'Provincie Groningen krijgt er komende jaren 28.500 nieuwe woningen bij', 5 October 2022. <https://www.provinciegroningen.nl/actueel/nieuws/nieuwsartikel/provincie-groningen-krijgt-er-komende-jaren-28500-nieuwe-woningen-bij/>.
- Provincie Noord-Brabant. 'Brabantse Agenda Wonen', September 2017. <https://www.brabant.nl:443/onderwerpen/ruimtelijke-ontwikkeling/bevolking-en-wonen/wonen-in-brabant/programma-wonen>.
- . 'SRBT-Woondeal 2022-2030', Maart 2023. <https://noordbrabant.bestuurlijkeinformatie.nl/Document/View/cc7f74a9-4ffb-4794-97cb-3c1ca027056e>.
- Rb. Den Haag. ECLI:NL:RBDHA:2022:13797, Rechtbank Den Haag, SGR 21/2175, No. ECLI:NL:RBDHA:2022:13797 (Rb. Den Haag 21 December 2022).
- Regio Noordoost-Brabant. 'Regionale Woondeal Noordoost-Brabant', 12 December 2022. https://www.rnob.nl/storage/cms/files/regionale_woondeal_nob_2023.pdf.
- Reinier Tromp. '8 van de 10 kamers op Kamernet zijn (veel) te duur'. VPRO, 22 October 2021. <https://www.vpro.nl/argos/lees/onderwerpen/wooncrisis/2021/8-van-de-10-kamers-op-Kamernet-zijn-veel-te-duur.html>.
- Rik Visschedijk. 'Enschede Is "Beste Studentenkamerstad"', 8 March 2019. <https://www.utoday.nl/news/66649/enschede-is-beste-studentenkamerstad>.
- Saskia Bonger. 'TU Delft wants to grow to 40 thousand students'. Geraadpleegd 18 April 2023. <https://www.delta.tudelft.nl/article/tu-delft-wants-grow-40-thousand-students>.
- Senay Boztas. 'Priced out: Young People Needing Housing Face a Closed Door'. *DutchNews.Nl* (blog), 20 February 2023. <https://www.dutchnews.nl/features/2023/02/priced-out-young-people-in-housing-need-face-a-closed-door/>.
- 's-Gravenhage. 'Huisvestingsverordening Den Haag 2019'. Regeling, 2019. <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR625553/5>.
- 's-Hertogenbosch. 'Huisvestingsverordening 's-Hertogenbosch 2021'. Regeling. Geraadpleegd 8

- Mei 2023. <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR663057/1>.
- Snell, K. D. M. 'The Rise of Living Alone and Loneliness in History'. *Social History* 42, no. 1 (2 January 2017): 2–28. <https://doi.org/10.1080/03071022.2017.1256093>.
- SSHx. 'Utrecht'. Geraadpleegd 8 Mei 2023. <https://www.sshxl.nl/nl/steden/utrecht>.
- Statista. 'Netherlands: Average House Rent 2010-2021'. Geraadpleegd 6 March 2023. <https://www.statista.com/statistics/612261/average-housing-rent-in-the-netherlands/>.
- Statistiek, Centraal Bureau voor de. 'Voorraad woningen en niet-woningen; mutaties, gebruiksfunctie, regio'. Webpagina. Centraal Bureau voor de Statistiek, 26 April 2023. <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/81955NED?q=huisvesting>.
- 'Studentengroei'. Geraadpleegd 17 April 2023. <https://www.universiteitenvannederland.nl/studentengroei.html>.
- 'Studentenhuisvesting Leeuwarden | NHL Stenden'. Geraadpleegd 18 April 2023. <https://www.nhlstenden.com/studeren-bij-nhl-stenden/ontdek-studeren-in-leeuwarden/studentenhuisvesting-leeuwarden>.
- studiekeuze123.nl. 'Over Studiekeuze123 - Studiekeuze123'. Geraadpleegd 9 Mei 2023. <https://www.studiekeuze123.nl/over-studiekeuze123>.
- studiekeuze123.nl. 'Studeren in Amsterdam - Studiekeuze123 - Studiekeuze123'. Geraadpleegd 6 februari 2023. <https://www.studiekeuze123.nl/steden/amsterdam>.
- 'The Netherlands: Provinces, Cities, Municipalities, Urban Centers, Conurbations - Population Statistics in Maps and Charts'. Geraadpleegd 6 februari 2023. <https://www.citypopulation.de/en/netherlands/>.
- Toeslagenaanvraag.nl. 'Huurtoeslageregels 2022', 2022. <https://www.toeslagenaanvraag.nl/huurtoeslageregels-2022/>.
- Universiteit Twente. 'Onze campus | Campus'. Geraadpleegd 9 Mei 2023. <https://www.utwente.nl/campus/>.
- Universiteit Utrecht. 'Universiteit Utrecht maakt afspraken over 200 extra woningen voor internationals bij start nieuwe collegejaar', 9 June 2022. <https://www.uu.nl/nieuws/universiteit-utrecht-maakt-afspraken-over-200-extra-woningen-voor-internationals-bij-start-nieuwe>.
- University of Amsterdam. 'Intake Numbers for Bachelor's and Master's Students Increase Again'. University of Amsterdam, 4 November 2021. <https://www.uva.nl/en/content/news/news/2021/11/intake-numbers-for-bachelors-and-masters-students-increase-again.html>.
- University of Groningen. 'Limited Growth in the Number of UG Students'. University of Groningen, 4 November 2021. <https://www.rug.nl/news/2021/11/beperkte-groei-aantal-rug-studenten>.
- . 'Limited Growth in the Number of UG Students', 4 November 2021. <https://www.rug.nl/news/2021/11/beperkte-groei-aantal-rug-studenten>.
- . 'Number of Enrolments at the UG Has Slightly Decreased'. University of Groningen, 7 November 2022. <https://www.rug.nl/news/2022/11/number-of-enrolments-at-the-ug-has-slightly-decreased>.
- University Utrecht. 'Herijkte Vastgoedstrategie Universiteit Utrecht', October 2021. https://students.uu.nl/sites/default/files/publieksversie_herijking_shp21_oktober21.pdf.
- Vrije Universiteit Amsterdam. 'Jaarverslag 2021'. Jaarverslag 2021, 2021. <https://jaarverslag.vu.nl/jaarverslag-2021/2-onderwijs/21-visie-en-kerncijfers>.
- Waterstaat, Ministerie van Infrastructuur en, and Welzijn en Sport Ministerie van Volksgezondheid. 'Kabinet investeert 1,2 miljard in infrastructuur voor het sneller bouwen van 135.000 nieuwe woningen - Nieuwsbericht - Rijksoverheid.nl'. Nieuwsbericht. Ministerie van Algemene Zaken, 23 June 2022.

<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/06/23/kabinet-investeert-12-miljard-in-infrastructuur-voor-het-sneller-bouwen-van-135.000-nieuwe-woningen>.

W.J. Daggenvoorde, S. Zondervan, and J.J. Verhoeven. 'Omgevingsvisie Delft'. Delft: Gemeente Delft. Geraadpleegd 18 April 2023. <https://delft.raadsinformatie.nl/document/10134903/1>.



Postadres:

Postbus 1335

3500 BH Utrecht

Bezoekadres:

Drieharingstraat 6

3511 BJ Utrecht

Contactgegevens:

030 231 6464

Lsvb@lsvb.nl