

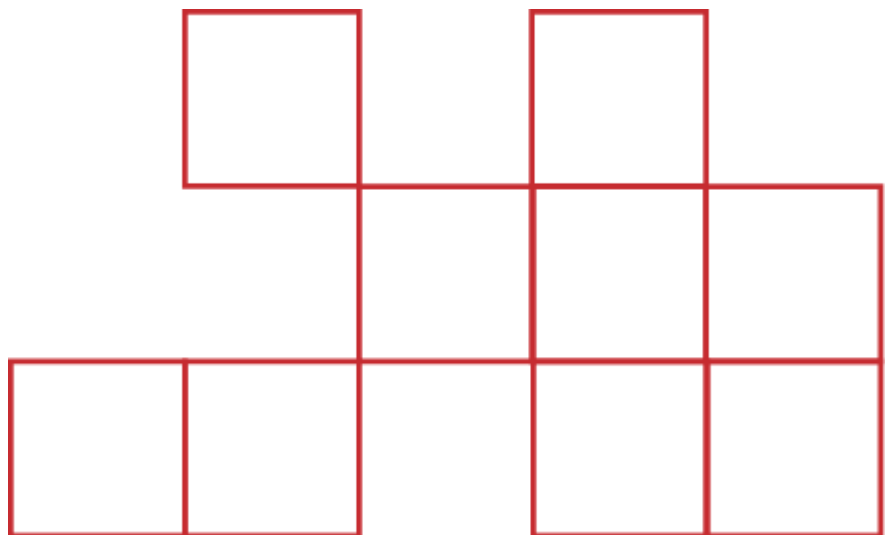


Beste Studentenkamer Stad 2023

Welke stad had in 2023 de meest betaalbare, toegankelijke en voldoende huisvesting?



landelijke studentenvakbond



This is a production of the Dutch National Student Union (LSVb). For questions or extra information please email at: lsvb@lsvb.nl.

Author: Sami Rahwangi-Beedham, Policy Advisor student housing
Editors: Job Vermaas, vice chairperson
Bor van Zeeland, Policy Advisor student housing

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

January 2024



Contents Page

Contents Page.....	3
Samenvatting.....	4
Inleiding.....	5
Literature Review.....	9
Te hoge huur & Betaalbaarheid van huisvesting.....	12
Factoren die van invloed zijn op de geschiktheid van huisvesting.....	13
Druk op het markt.....	15
Internationalisering en verder lokale druk.....	17
Methodologie.....	18
Rangschikking: betaalbaarheid en geschiktheid van kamers.....	21
Accommodatietype en gewogen huurprijzen.....	23
Besteedbaar budget per stad.....	23
Gemiddelde woonquote per stad.....	24
Betaalbaarheid, toegankelijkheid en welzijn.....	24
De effecten van beleid op studentenhuysvesting.....	25
Huisvesting in heel Nederland: Een korte samenvatting.....	25
Stad per Stad Ranglijst.....	31
Onderste 5:.....	31
18 Eindhoven.....	31
17 Amsterdam.....	33
16 Den Haag.....	36
15 Rotterdam.....	38
14 Maastricht.....	39
Middenmoot::.....	41
13 Leiden.....	42
12 Den Bosch.....	44
11 Delft.....	45
10 Utrecht.....	47
9 Tilburg.....	49
8 Groningen.....	50
7 Arnhem.....	52
6 Breda.....	53
Top 5:.....	55
5 Wageningen.....	55
4 Nijmegen.....	57
3 Zwolle.....	58
2 Leeuwarden.....	59
1 Enschede.....	60
Conclusion and final remarks.....	62
Bibliografie.....	63
Appendix.....	79

Samenvatting

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

De winnaar van dit jaar is Enschede, vanwege de goede algehele betaalbaarheid en toegankelijkheid.

Wat volgt in dit rapport is een analyse op basis van beschikbare gegevens van het ministerie van Binnenlandse Zaken en het ministerie van onderwijs, cultuur en wetenschap. Eerst zullen de verschillende datapunten uiteen gezet worden per studentenstad, gevolgd door een rangschikking van de 18 Nederlandse steden met minimaal 5.000 voltijdstudenten aan universiteiten (WO) of hogescholen (HBO), ook wel bekend als hoger onderwijs (HO).

Inleiding

Het einde van 2023 brengt ons de zesde jaarlijkse Nederlandse ranglijst van beste studentenkamerstad, gepubliceerd door de Landelijke Studentenvakbond (LSVb) in Nederland. Dit rapport beoogt vast te stellen welke stad het beste studentenhuusvestingsklimaat biedt wanneer dit wordt bekeken door een lens van betaalbaarheid en toegankelijkheid voor studenten. Dit wordt gedaan door elke stad (stedelijk Gemeenten) te rangschikken ten opzichte van de anderen op basis van de criteria die het belangrijkste lijken te zijn voor studenten.

Het jaar 2023 is een jaar geweest van ingrijpende veranderingen op het gebied van huisvesting. Om te beginnen trad het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) in werking tegen het einde van 2022, dat tot doel heeft om tegen 2030 60.000 nieuwe studentenwoningen te bouwen.¹ Hoewel dit op korte termijn de woningtekorten in Nederland niet zal oplossen, is het wel een belangrijke stap in heel Nederland om op de lange termijn het woningtekort voor studenten aan te pakken. Deze maatregelen zullen echter alleen effectief zijn als de lokale partijen, dat wil zeggen de provincies, gemeenten, universiteiten, woningcorporaties en particuliere verhuurders, samenwerken om ervoor te zorgen dat huisvesting toegankelijk, betaalbaar en van een kwaliteit blijft die de woningen toekomstbestendig maakt. Het LAS identificeert studenten als een groep die extra aandacht vereist op de woningmarkt vanwege beperkte studentenbudgetten en een beperkte beschikbaarheid van betaalbare huisvesting, een beleidsmaatregel die is doorgedrongen in het lokale en gemeentelijke huisvestingsbeleid. Naast het LAS zullen studenten profiteren van de nieuwe regels met betrekking tot de wet goed verhuurderschap en het mandaat dat deze wet geeft aan organen zoals de huurcommissie of huurteams. Deze wet is geïntroduceerd om het voor gemeenten gemakkelijker te maken om slecht gedrag van verhuurders aan te pakken, om de maximale som van borgsommen te beperken tot twee maanden huur en om servicekosten bovenop de huurprijzen te beperken.² Aangezien deze wet pas van kracht werd op 1 juli 2023, had de impact van deze wet geen effect op het academisch jaar 2022-2023, hoewel het een positieve stap is en naar verwachting de omstandigheden zal verbeteren zoals vermeld in dit rapport over een jaar tijd.

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>.

² Ministerie van Algemene Zaken, 'Welke nieuwe regels voor verhuurders en verhuurbemiddelaars gelden vanaf 1 juli 2023? - Rijksoverheid.nl', onderwerp (Ministerie van Algemene Zaken, 21 June 2023),

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/nieuwe-regels-voor-verhuurders-en-verhuurbemiddelaars-1-juli-2023>.

Het huisvestingsklimaat van een bepaalde stad wordt beïnvloed door vele verschillende factoren. Daarom wordt beleid hier begrepen als een stuurmechanisme dat sommige burgers ten goede kan komen, maar ook een beperkende factor kan zijn voor anderen, ondanks het onderzoeken van het beleid waaronder de specifieke omstandigheden in een stad opereren. De woningmarkt in Nederland staat onder druk in veel steden, met de vraag naar starterswoningen hoog op de politieke agenda, hebben behoeften van studenten op de huurmarkt mogelijk niet de aandacht gekregen die ze verdienen. Dit begint langzaam te veranderen, met veel gemeenten die hun beleidsrichting bijwerken in lijn met het LAS.

De richting van het beleid op nationaal niveau heeft geprobeerd ervoor te zorgen dat actoren zoals particuliere verhuurders, sociale huisvestingsinstanties en investeerders, in de grootst mogelijke mate, in staat worden gesteld om huisvesting te produceren om aan deze vraag op de vastgoedmarkt te voldoen; op de lange termijn is het voor iedereen gunstig dat de druk van de Nederlandse woningmarkt langzaam afneemt. Logischerwijs betekent dit dat het vervaardigen van studentenhuisvesting minder aantrekkelijk wordt voor investerende partijen en verhuurders die niet specifiek zijn opgericht om studentenhuisvesting te leveren, hoewel dit niet per se een probleem is als het Nederlandse kabinet en de universiteiten oplossingen kunnen vinden buiten de particuliere huurmarkt. In navolging hiervan is het belangrijk voor studenten in Nederland dat de samenwerking tussen lokale overheden, studentenhuisvestingscorporaties, particuliere investeerders en de andere partijen die bijdragen aan studentenhuisvesting zo soepel mogelijk verlopen. Bovendien is het belangrijk dat de communicatie tussen studenten (of hun vertegenwoordigers) en lokale gemeenten goed blijft, zodat het beleid nauwkeurig de specifieke huisvestingsbehoeften weerspiegelt die verband houden met de verschillende soorten studenten in die steden. Hoewel dit niet werd aangepakt in het rapport van 2022, zal deze samenwerking worden meegenomen in dit en volgende rapporten. De lokale gemeentelijke overheid in Nederland wordt in dit rapport begrepen als de lokale uitvoering van het nationale beleid, zij het met een specifiek karakter dat de behoefte op lokaal niveau weerspiegelt, in dit rapport gelijk aan gemeentelijke overheden. Dit rapport opereert binnen het kader van het Landelijk Actieplan voor Studentenhuisvesting (Landelijk actieplan Studentenhuisvesting, LAS), en volgt daarmee de stelling hieruit: "het is van groot belang dat actie plaatsvindt op lokaal niveau en op nationaal niveau" om de druk op studentenhuisvesting en

studentenhuisvestingsaanbieders te verminderen en de huisvestingssituatie voor studenten te verbeteren.³

De LSVb maakt zich zorgen over het tekort aan studentenkamers in sommige steden in Nederland. Dit tekort betekent dat een groep studenten geen geschikte huisvesting kan vinden op de huurmarkt tijdens hun studie, met name is er een knelpunt wat betreft huisvesting aan het begin van het academisch jaar. Dit treft allerlei soorten studenten; van eerstejaarsstudenten die op zoek zijn naar hun eerste studentenhuus; tot internationale studenten die hun landingsplekken bijna moeten verlaten; tot masterstudenten die mogelijk van universiteit zijn veranderd om hun academische carrière af te ronden; tot internationale studenten die komen voor een uitwisselingsprogramma van 6 maanden. De mate van druk verschilt per stad en in sommige steden is het beknelling erger dan in andere, en zodanig probeert dit rapport onderscheid te maken tussen de steden die het meest onder druk staan wat betreft huisvesting en om dit vervolgens binnen de context van de betaalbaarheid van de stad en de lokale beleidsrichting te plaatsen. Dit biedt ruimte voor een kritische analyse van de situatie per stad, evenals biedt het ruimte om de invloed van beleid als een stuurmechanisme te onderzoeken, met als uiteindelijk doel het aanscherpen van beleidsinstrumenten om beter om te kunnen gaan met de vraag naar studentenhuisvesting binnen een brede huizenmarkt. Betaalbare, adequate en veilige huisvesting gedurende de gehele periode van de studie staat centraal in het optimaal benutten van de tijd die een individu als student doorbrengt - wat zowel academische als persoonlijke ontwikkeling omvat. Adequate huisvesting biedt een omgeving die fysiek en mentaal welzijn garandeert. Gebrek aan betaalbare huisvesting is geïdentificeerd als een factor die stress bij studenten verhoogt, terwijl het type accommodatie invloed kan hebben op gevoelens van eenzaamheid. Minder stress zorgt voor betere academische prestaties en dus persoonlijke groei.

In Nederland is het Woningwaarderingstelsel (WWS) van kracht. Er zijn twee afzonderlijke kaders, voor woningen met gedeelde voorzieningen bestaat het WWS-O (onzelfstandig / kamers) en voor studio's het WWS-Z (zelfstandig). Deze voorschriften bepalen hoeveel een huurwoning onder de liberalisatiegrens mag kosten volgens de wet. Het is belangrijk om in gedachten te houden dat niet alle studenten in staat zijn om dit soort accommodatie te betrekken vanwege marktverzadiging. Daarom vermoeden we dat velen in particuliere huurwoningen wonen die over het algemeen aanzienlijk duurder zijn, dan het woningwaarderingstelsel toestaat. Het WWS-O en WWS-Z kennen

³ 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.

punten toe op basis van de grootte van de leefruimte, andere niet-gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen.⁴ Het aantal punten bepaalt een maximale huurprijs. Bij zogenaamde zelfstandige wooneenheden wordt ervan uitgegaan dat de individu(en) die in een pand wonen, één huishouden vormen. Zelfstandige wooneenheden omvatten studio's en appartementen en het WWS-Z is gebaseerd op de faciliteiten die beschikbaar zijn voor dit huishouden. Sommige woningen volgens de WWS-Z zijn onderhevig aan huurprijs regulatie, terwijl andere dat niet zijn. Als een bepaalde woning meer dan een bepaald aantal punten op de WWS-Z-schaal krijgt, wordt deze als geliberaliseerd beschouwd en is de huur niet langer begrensd.

Een wooneenheid die gedeelde voorzieningen heeft voor meerdere huishoudens, wordt beschouwd als onzelfstandig (ook wel kamers genoemd). Deze woonvorm wordt vrijwel exclusief gebruikt door studenten, maar wordt ook vaak bewoond door migrantenwerkers. Onzelfstandige wooneenheden zoals studentenkamers zouden altijd een huurprijs moeten hebben die in overeenstemming is met de WWS-O voorschriften en kent dus geen liberalisatiegrens. Het voorgeschreven prijsplafond lijkt te worden genegeerd door niet-KENCES of particuliere verhuurders; onderzoek uitgevoerd door ARGOS naar online huuradvertenties onthulde dat woningen aangeboden door particuliere verhuurders ongeveer €146 duurder per maand zijn in vergelijking met vergelijkbare huisvesting van sociale huisvestingsaanbieders.⁵ Huurders kunnen een verzoek indienen voor huurverlaging via de Huurcommissie. Als onderdeel van de wet goed verhuurderschap zijn de wettelijke bevoegdheden van de Huurcommissie uitgebreid om ook de middensector van de huurmarkt op te nemen, naast hun eerdere mandaat in de sociale sector.

Gemeenten hebben in het jaar 2023 geen wettelijke basis om boetes op te leggen aan verhuurders die het WWS niet naleven. Echter, dankzij de aanpassingen aan het WWS-O, die wellicht in 2024 van kracht zullen gaan, zullen gemeenten en provincies beter in staat zijn om verhuurders te bestraffen die de regels van de WWS-O overtreden. Dit heeft geleid tot verontwaardiging onder verhuurders en investeerders, die breed hebben aangegeven ontevreden te zijn over de veranderingen in het WWS-O. Veel particuliere verhuurders hebben aangegeven dat dit de winstgevendheid van het verhuren van een pand vermindert, echter, gezien de snelle stijging van de huurprijzen, moest er iets worden gedaan om de huurmarkt te reguleren om ervoor te zorgen dat deze betaalbaar blijft voor lagere inkomensgroepen. De veranderingen in het WWS-O, in combinatie met de wet goed verhuurderschap en de uitgebreide bevoegdheden van de

⁴ Such as balconies and other spaces.

⁵ 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>.

Huurcommissie, zijn bedoeld om de huurmarkt rechtvaardiger te maken. Studenten behoren tot de laagste inkomensgroep in Nederland, met een gemiddeld totaal besteedbaar maandelijks budget van €1070 voor studentenkamers, €1055 voor studio's en €1130 voor appartementen.⁶ Studentenbudgetten verschillen ook per stad en weerspiegelen waarschijnlijk de kosten van levensonderhoud in die steden.

Literature Review

Vanwege het bekende tekort aan studentenhuisvesting, zoals omschreven in het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS), is het van belang om kort de olifant in de kamer aan te pakken - elke stad heeft unieke huisvestingsuitdagingen die ter plaatse moeten worden aangepakt.⁷ Elke stad ervaart druk in verschillende mate en op verschillende momenten; dit rapport neemt een momentopname van de gerapporteerde druk in 2023 vanuit twee verschillende belangrijke bronnen (de eerste is de *Landelijkstudentenmonitor, LMS*⁸ 2023 en de tweede *Studiekeuze123*) om hiermee de genomen beleidskeuzes in de context van lokaal beleid te plaatsen en om beter te begrijpen wat de impact hiervan is op studenten en studentenhuisvesting. De huurprijzen in Nederland zijn in de loop van de laatste 10 jaar gestegen en zijn in 2023 nog verder gestegen.⁹ In 2023 werd het fundament gelegd voor het beperken van de druk op de huurmarkt, met plannen om bijna 1 miljoen woningen te bouwen tegen 2030, waarvan 60.000 bestemd zijn voor studenten. Er moet nog veel werk worden verzet om de huurmarkt te herstellen als gevolg van het vorige regeringsbeleid, dat veel voordeliger was voor huiseigenaren maar nog steeds iets te wensen overlaat voor de vele mensen die woningen huren, waaronder bijna alle studenten die niet thuis wonen.

De LSVb wil benadrukken dat zij van mening is dat voldoende, dat wil zeggen, veilige, verwarmde en goed onderhouden; en betaalbare studio's, appartementen en

⁶ KENCES, 'LMS - Betaalbaarheid', accessed 4 January 2024, <https://studentenhuisvesting.incijfers.nl/mosaic/lms/factsheet>; KENCES and ABF Research, 'Landelijke Monitor Studentenhuisvesting', 7 September 2023, <https://www.kences.nl/publicaties/landelijke-monitor-studentenhuisvesting-2023/>.

⁷ 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>.

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

⁹ Victoria Seveno, 'Dutch Rental Prices Continue to Rise, Reach Record Highs in 2022', IamExpat, accessed 13 March 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, accessed 6 March 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, accessed 6 March 2023, <https://www.statista.com/statistics/612261/average-housing-rent-in-the-netherlands/>; 'Netherlands: Housing Rent Change 1990-2022', Statista, accessed 6 March 2023, <https://www.statista.com/statistics/577189/housing-rent-increase-in-the-netherlands/>.

studentenkamers in huizen en studentencomplexen essentieel zijn voor het voortbrengen van goed opgeleide en veelzijdige studenten die klaar zijn om de volgende stap te zetten in de werkende wereld in Nederland. Betaalbaar wonen vereist dat een redelijk deel van de budgetten van studenten wordt besteed aan huur gedurende de studieperiode. De kosten van de huur worden begrepen als de huisvestingskosten inclusief servicekosten, zoals hierboven vermeld. De impact van een redelijk deel van het budget besteed aan huur voor studenten is tweeledig; ten eerste wordt de korte termijn stress van het betalen van hoge huur in verhouding tot het budget of inkomen verminderd - waardoor er meer ruimte overblijft voor studenten om zich te concentreren op hun studie of buitenschoolse activiteiten, die culturele en economische waarde toevoegen aan steden. Ten tweede vermindert een redelijk woontarief de druk op studenten om steeds grotere leningen af te sluiten om studiekosten en levensonderhoud te dekken. Vanaf het begin van het academiejaar 2023-2024 zal het hoger onderwijs terugkeren naar een beursstelsel, in plaats van een leenstelsel voor de financiering van hoger onderwijs.¹⁰ Daarom blijft het voorgaande punt ook voor dit rapport over het academisch jaar 2022-2023 van kracht. Sommige studenten hebben het geluk dat ze ouders hebben die financieel kunnen bijdragen aan hun opleiding, maar om ervoor te zorgen dat hoger onderwijs toegankelijk blijft, is het van het grootste belang dat deze financiële steun niet als vanzelfsprekend wordt beschouwd.

Zoals we kunnen zien in Tabel 1 hieronder, lijkt studeren aan een instelling voor hoger onderwijs duurder te zijn in vergelijking met voorgaande jaren, zelfs wanneer deze cijfers worden gecorrigeerd voor inflatie. De toename van de maandelijkse bijdrage voor ouders van 18- en 19-jarige studenten lijkt het meest ernstig te zijn. Dit maakt hoger onderwijs minder toegankelijk voor velen. Het gemiddelde gezin in Nederland verdient €40.200 per jaar, terwijl het modale gezin €36.100 verdient in een jaar.¹¹ Als we aannemen dat de gemiddelde en modale gezinnen €10.080 betalen voor de ondersteuning van een eerstejaars student, dan zal het gemiddelde Nederlandse gezin 25% van hun jaarinkomen besteden aan het ondersteunen van een kind tijdens het eerste jaar van hoger onderwijs. Dit daalt naar 22% in het tweede jaar. Een alleenstaande ouder verdient gemiddeld €27.700 per jaar, terwijl de modale alleenstaande ouder €24.700 verdient.¹²

¹⁰ Ministerie van Algemene Zaken, 'Invoering basisbeurs voor alle studenten in hoger onderwijs - Nieuwsbericht - Rijksoverheid.nl', nieuwsbericht (Ministerie van Algemene Zaken, 25 March 2022), <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/03/25/invoering-basisbeurs-voor-alle-studenten-in-hoger-onderwijs>.

¹¹ Centraal Bureau voor de Statistiek, 'Verdeling gestandaardiseerd inkomen', webpagina, Centraal Bureau voor de Statistiek, 21 maart 2023, <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/inkomensverdeling>.

¹² Centraal Bureau voor de Statistiek, 'Verdeling gestandaardiseerd inkomen', webpagina, Centraal Bureau voor de Statistiek, 21 maart 2023, <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/inkomensverdeling>.

Table 1: Gemiddelde maandelijkse ouderlijke bijdrage per leeftijdscategorie: 2021-2022 en 2022-2023

Leeftijd	Bijdrage van de ouder(s) in 2022	2022 Ouderlijke bijdrage inflatie gecorrigeerd	Ouderlijke bijdrage 2023	Totale gemiddelde ouderlijke bijdrage 2023	Gemiddelde toename ouderlijke bijdrage (maandelijk)
18	€615	€683	€840	€10,080	€157
19	€515	€571.65	€745	€8,940	€173
20	€495	€549	€590	€7,080	€41
21	€385	€427	€500	€6,000	€73
22	€370	€411	€495	€5,940	€84
23	€300	€333	€400	€4,800	€67
24	€325	€361	€370	€4,440	€9
25	€260	€289	€320	€3,840	€31

Deze cijfers benadrukken dat het ideaal van toegankelijk hoger onderwijs in Nederland verre van realiteit is, waarbij de kosten van levensonderhoud de mogelijkheden van studenten om aan een hogeronderwijs-traject te beginnen aanzienlijk kunnen beperken - waar slechts ongeveer 50% van de personen in staat is om na het voortgezet onderwijs verder te gaan, en het percentage Nederlandse studenten dat hoger onderwijs volgt, is afgenomen in vergelijking met 10 jaar geleden.¹³ Het is misschien niet noodzakelijk voor iedereen om hoger onderwijs af te ronden, maar dat debat staat los van het debat dat betrekking heeft op de toegankelijkheid van hoger onderwijs - dat idealiter niet beperkt zou moeten worden door financiële omstandigheden.

Hoewel dit rapport zich bewust is van de veranderingen in het studieleningstelsel die zullen worden toegepast vanaf het academiejaar 2023-2024, is het noodzakelijk om in gedachten te houden dat studenten die hun studie hebben afgerond met het leenstelsel zoals dat bestond vanaf het begin van het academiejaar 2015, leningschulden hebben opgebouwd bovenop de ouderlijke bijdrage - een dubbele last voor degenen van wie de ouders minder in staat waren hen te ondersteunen tijdens

¹³ Nederlands Jeugdinstituut, 'Cijfers over Onderwijsprestaties', accessed 5 January 2024, <https://www.nji.nl/cijfers/onderwijsprestaties>.

hun studie. Het is duidelijk dat een groot deel van dat inkomen naar huurwoningen zal zijn gegaan, daarom benadrukt de LSVb opnieuw dat het waarborgen van de betaalbaarheid van huurwoningen direct van invloed is op de toegankelijkheid en kwaliteit van hoger onderwijs in Nederland. Dit vereist dat de Nederlandse overheid en gerelateerde lokale instellingen ervoor zorgen dat huurwoningen betaalbaar blijven - ofwel door prijsplafonds of subsidies, of een combinatie van beide. Dit vereist ook dat dezelfde instellingen investeren in huisvestingsinfrastructuur, wat al het geval is onder de voorwaarden van het LAS, hoewel deze momenteel geen verplichtingen zijn maar eerder zachte doelstellingen. De LSVb heeft contact opgenomen met de wethouders van de respectieve steden om te identificeren hoeveel vooruitgang er tot nu toe is geboekt om aan deze doelstellingen te voldoen, wat de LSVb zal meenemen in de daaropvolgende rangschikking.

Te hoge huur & Betaalbaarheid van huisvesting

Huisvesting, zoals gerapporteerd door de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO), is essentieel voor inclusieve groei die bijdraagt aan een verhoogde sociale mobiliteit en verminderde vermogensongelijkheid; jongeren zijn over het algemeen oververtegenwoordigd in de groep mensen die gedwongen zijn te huren, wat leidt tot een sterke toename van de vermogensongelijkheid tussen generaties. Een te hoge woonquote wordt over het algemeen begrepen als "het percentage van de bevolking dat in huishoudens woont waar de totale huisvestingskosten meer dan 40% van het besteedbare inkomen vertegenwoordigen".¹⁴ Dit cijfer is met name van belang met betrekking tot de betaalbaarheid van steden, om te begrijpen hoe verschillende steden presteren op het gebied van betaalbaarheid. Larrimore en Schuetz stellen het als volgt: "huishoudens die weinig inkomen overhouden na het betalen van de huur, kunnen zich andere noodzakelijkheden, zoals voedsel, kleding, gezondheidszorg en transport, mogelijk niet veroorloven." Het grote deel van het inkomen dat nodig is voor huisvesting beperkt ook de mogelijkheid om te sparen en vermogen op te bouwen".¹⁵ De KENCES Landelijke Monitor Studentenhuisvesting geeft aan dat veel studenten in Nederland bijna 45% van hun maandbudget kwijt zijn aan huurgerelateerde kosten;¹⁶ Een bijzonder moeilijke situatie voor studenten die niet kunnen rekenen op financiële steun van hun ouders, vooral vanwege de extreme concurrentie op de huizenmarkt in sommige steden in Nederland. Dit is gedaald van 50% in de versie van dit rapport uit

¹⁴ 'Glossary:Housing Cost Overburden Rate', accessed 27 February 2023, https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Housing_cost_overburden_rate.

¹⁵ 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-2017-1222.html>.

¹⁶ KENCES and ABF Research, 'Landelijke Monitor Studentenhuisvesting', 7 september 2023, <https://www.kences.nl/publicaties/landelijke-monitor-studentenhuisvesting-2023/>.

2022, hoewel dit over het algemeen komt doordat studentenbudgetten zijn gestegen, wat vervolgens verband houdt met een toename van de ouderlijke bijdrage in plaats van een vermindering van uitgaande kosten. De LSVb verwacht dat dit cijfer weer zal toenemen zodra de beurs ter ondersteuning van studenten aan het begin van het volgende academische jaar wordt stopgezet.

Toegenomen concurrentie binnen een lokale markt verhoogt over het algemeen de druk (met andere woorden: prijzen) in een hoger tempo dan in andere steden. Het is de verwachting van dit rapport dat de behandelde steden zich niet uitsluitend zullen richten op het zorgen voor huisvesting voor studenten, omdat de gemeente- en provincieraden zich waarschijnlijk zullen concentreren op het oplossen van de problemen waarmee de bredere huizenmarkt wordt geconfronteerd. Echter, 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 hoeveelheid wooneenheden wordt gerealiseerd 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. Vanaf 2023 zal het gemakkelijker worden nieuwbouwprojecten in Nederland te volgen, dankzij informatie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken (datawonen.nl).¹⁷

Factoren die van invloed zijn op de geschiktheid van huisvesting

Dit rapport bouwt voort op het onderzoek dat al is uitgevoerd door Kences naar het effect van verschillende factoren, waaronder: de afstand tot het centrum/campus; het type woningeigenaar (privaat/sociale huur); de huurprijs; de relaties met huisgenoten of burens; de relaties met de eigenaar of beheerder; het goede onderhoud van de woning; en tot slot het niveau van geluidsoverlast.¹⁸ De belangrijkste factoren die door studenten worden genoemd, zijn lage huurprijzen en een goede relatie met hun huisgenoten en burens - wat aangeeft dat prijs en gezelligheid twee uiterst belangrijke factoren zijn bij het beoordelen van de impact van huisvesting op het leven van studenten.¹⁹ Deze kennis stelt ons in staat om drie belangrijke criteria voor dit rapport te selecteren, namelijk betaalbaarheid, toegankelijkheid en geschiktheid van de woning. Andere factoren, zoals een goede relatie met verhuurders, goed onderhoud en het

¹⁷ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 'Datawonen - Kerncijfers Woningbouw', accessed 5 January 2024, <https://datawonen.nl/dashboard/dashboard/kerncijfers-woningbouw>.

¹⁸ Kences, LMS - 4. Studentenwelzijn - Nederland', 8 September 2022, <https://studentenhuisvesting.incijfers.nl/mosaic/lms/4--studentenwelzijn>.

¹⁹ See Table 2. p. 14.

ontbreken van geluidsoverlast zijn factoren die een goed verhuurderschap en respectvolle gemeenschappen vereisen - en vallen daarom niet binnen de reikwijdte van dit rapport. De afstand tot het centrum van de campus zou veel meer gegevens vereisen dan waar dit rapport toegang toe heeft, en valt daarom ook buiten de reikwijdte van dit rapport.

Er zijn verschillende soorten studentenpopulaties in Nederland. De eerste groep studeert op HBO-niveau, waarbij het merendeel van de studenten bij hun ouders woont. De overgrote meerderheid van de studenten die op zichzelf wonen, zijn studenten die studeren aan de universiteit, of 'WO-niveau'. Het totale aantal Nederlandse studenten in het hoger onderwijs daalde tussen 2021-22 en 2022-23 van 768.200 naar 754.500. Deze daling van 13.300 studenten is waarschijnlijk het gevolg van de herinvoering van het beursstelsel aan het begin van het academiejaar 2023-2024, wat de druk op studenten als gevolg van het eerdere leenstelsel zal verlichten. Dit zou echter ook kunnen worden toegeschreven aan het feit dat er gewoon minder jonge Nederlanders zijn.²⁰ Deze daling deed zich voornamelijk voor op HBO-niveau, terwijl het aantal studenten op WO-niveau gelijk bleef.

Dit maakt deel uit van een groeitrend aan Nederlandse universiteiten, met jaarlijkse toename gedurende de afgelopen 11 jaar, waarbij het aantal studenten toenam van 243.200 naar 337.400. Groei wordt over het algemeen beschouwd als een goede zaak, hoewel voortdurende groei van WO-studenten waarschijnlijk betekent dat huisvestingskosten en beschikbaarheid problematisch zullen blijven in steden die moeite hebben om aan de vraag naar studentenhuysvesting te voldoen. Om ervoor te zorgen dat huisvesting toegankelijk in de breedte 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 bestaan tussen de universiteiten en gemeenten om jonge individuen te beschermen en te ondersteunen die vaak hun eerste stappen buiten huis zetten.

²⁰ Volksgezondheid en Zorg, 'Bevolking 'Bevolkingsomvang'', accessed 5 January 2024, <https://www.vzinfo.nl/bevolking/bevolkingsomvang>.

Tabel 2: Perceptie van de impact op het welzijn van studenten per factor en type accommodatie.²¹

Factor gerelateerd aan welzijn	Kamer	Studio
Afstand tot de campus	Neutraal	Positief
Type huisbaas	Neutraal	Neutraal
Lage Huurprijs	Zeer positief	Positief
Goede verhoudingen met huisgenoten ofwel burens	Zeer positief	Zeer positief
Goede verhouding met de huisbaas	Positief	Zeer positief
Goed onderhoud van de woning	Positief	Neutraal
Geen geluidsoverlast	Zeer positief	Zeer positief

Druk op het markt

De LMS van Kences biedt een drukindicator - die identificeert waar studenten op zoek zijn naar accommodatie. Deze indicator geeft aan hoeveel studenten in de stad wonen of op zoek zijn naar accommodatie, waarbij individuen worden afgetrokken die van plan zijn te verhuizen, terug te gaan naar hun ouders of elders te gaan wonen, en degenen die binnen 6 maanden geen student meer zullen zijn. 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 balans in de instroom en uitstroom van Huisvesting" tot "Huisvesting is moeilijk te verkrijgen". 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. In algemene termen leidt hogere druk tot een competitieve huurmarkt, wat op zijn beurt van invloed is op hoe studenten de studentenhuusvesting in de stad zullen ervaren. Over 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 metrics in dit rapport. Daarom zal goed presteren in een moeilijke situatie lof krijgen vanwege het goed presteren tegen de verwachtingen in - hoewel dit gepaard gaat met de kanttekening dat er op korte termijn stappen moeten worden ondernomen

²¹ Kences, LMS - 4. Studentenwelzijn - Nederland', 8 september 2022, <https://studentenhuusvesting.incijfers.nl/mosaic/lms/4--studentenwelzijn>.

om de resultaten van langdurige lokale druk op de huurmarkt te verminderen. Over het algemeen is de druk in Nederlandse steden in 2023 ofwel gelijk gebleven of toegenomen, waarbij 5 steden een toename van de druk op de lokale studentenhuisvestingsmarkt hebben gezien. Dit geeft aan dat ondanks de doelstellingen van het LAS, we waarschijnlijk pas tegen 2030 significante veranderingen zullen zien, eerder dan op korte termijn. De toename van de druk in deze 5 steden betekent dat in 9 van de 18 steden op deze lijst het verkrijgen van accommodatie aanzienlijk moeilijk is, in 5 steden is het moeilijk en in de 4 overige steden is de markt in evenwicht.

Tabel 3: Indicator voor huurdruk op de huizenmarkt per stad.²²

Stad	Druk indicator	Verandering	Stad	Druk indicator	Verandering
Amsterdam	++	Geen	Leiden	++	Geen
Arnhem	o	Geen	Maastricht	+	Toename(+)
Breda	+	Geen	Nijmegen	++	Geen
Delft	++	Toename(+)	Rotterdam	++	Geen
The Hague	+	Geen	Den Bosch	++	Geen
Eindhoven	++	Toename(+)	Tilburg	o	Geen
Enschede	o	Geen	Utrecht	++	Geen
Groningen	+	Geen	Wageninge n	+	Toename(+ _n)
Leeuwarden	o	Geen	Zwolle	++	Toename(+)

Studenten melden dat prijs en beschikbaarheid de keuzes beperken die ze hebben om een woning te verwerven buiten hun huidige leefomstandigheden, waarbij 48% van de studenten die thuis wonen kosten identificeert als een beperkende factor om elders naartoe te verhuizen, terwijl nog eens 20% van dezelfde groep kosten als beperkende factor identificeert.²³ Naar aanleiding hiervan gaat de LSVb ervan uit dat de populatie van studenten die op zoek zijn naar een kamer groter is dan de totale huidige capaciteit

²² KENCES, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, and ABF Research. 'LMS - Samenvatting - Nederland', 8 september 2023. <https://studentenhuisvesting.incijfers.nl/mosaic/lms/samenvatting>.

²³ KENCES and ABF Research, 'Landelijke Monitor Studentenhuisvesting', 7 September 2023, <https://www.kences.nl/publicaties/landelijke-monitor-studentenhuisvesting-2023/>.

van bezette kamers. Dit geeft de LSVb de veronderstelling dat de daadwerkelijke capaciteit van studentenhuysvesting moet worden uitgebreid voorbij de huidige doelen die zijn vastgesteld door het LAS om de huisvestingscrisis daadwerkelijk aan te pakken, aangezien de personen die nog thuis wonen, ongeveer de helft van de totale populatie, ook op zoek zullen zijn naar huisvesting zodra zij hun studie hebben afgerond en proberen de arbeidsmarkt te betreden als starter op de normale of huurwoningmarkt. Dit betekent dat de toegenomen concurrentie voor woningen de kosten van huurwoningen verder zal opdrijven - dus de LSVb verwacht dat de tijd die wordt besteed aan het zoeken naar een woning in steden waar de druk al hoog is, zal toenemen. Bovendien, als vertegenwoordiger van de student, vindt de LSVb het noodzakelijk om te benadrukken dat meer studenten dan momenteel mogelijk zelfstandig willen wonen, een beperkende factor voor velen tijdens hun studie.

Internationalisering en verder lokale druk

Het is relevant om de specifieke impact van internationale studenten op lokale markten aan te pakken. Internationale studenten hebben vaak kleinere budgetten dan hun Nederlandse collega's, terwijl ze vaak meer betalen voor accommodatie. Dit wordt vaak toegeschreven aan internationale studenten die gemeubileerde accommodatie nodig hebben voor de duur van hun verblijf. De LSVb wil echter benadrukken dat dit alleen geldt voor uitwisselingsstudenten en mogelijk ook voor masterstudenten die een eenjarige opleiding volgen.²⁴

Tabel 4: Internationale studenten per stad; het percentage internationale studenten als percentage van het totale aantal studenten in die stad²⁵

Stad	Ingeschreven aantal studenten	Internationale studenten	Internationale studenten als percentage van het geheel.
Maastricht	26,066	12,095	62.96%
Wageningen	13,055	3,099	36.95%
Delft	30,375	6,733	35.53%
Leiden	38,442	6,491	33.32%
Amsterdam	127,484	19,898	26.79%
Enschede	29,475	4,046	25.85%
Tilburg	31,491	4,442	24.71%

²⁴ "Studiepunt mobiele studenten"

²⁵ 'Aantal ingeschreven studenten 'Universiteiten van Nederland', accessed 9 January 2024, <https://www.universiteitenvannederland.nl/onderwerpen/onderwijs/aantal-ingeschreven-studenten>.

Groningen	63,583	9,422	22.29%
Rotterdam	73,399	7,739	18.46%
Eindhoven	35,738	3,089	16.49%
Utrecht	68,943	5,482	15.54%
Nijmegen	46,971	2,703	12.78%

Internationale studenten die gedurende de volledige duur van een driejarige bacheloropleiding blijven, geven waarschijnlijk de voorkeur aan de goedkopere, ongemeubileerde alternatieven. Dit komt doordat hun budget, zoals eerder besproken, over het algemeen kleiner is dan dat van hun Nederlandse collega's. De LSVb zal kort de impact van internationale studenten bespreken waar we de impact van internationale studenten aan Nederlandse instellingen kunnen identificeren.

In deze categorie bedient de Universiteit Maastricht het grootste aantal internationale studenten in verhouding tot het totale aantal studenten. Vanwege het hoge percentage internationale studenten dat is ingeschreven aan haar instellingen, moet de stad Maastricht daarom specifieke huisvestingsdiensten bieden die passen bij de unieke demografie van studenten in de stad. Dat gezegd hebbende, hebben ook andere steden een toename gezien van het aantal internationale studenten. Groningen en Amsterdam hebben aanzienlijke aantallen internationale studenten, terwijl ook Delft, Leiden en Wageningen de afgelopen jaren een stijging hebben gezien in het aantal internationale studenten. Ongeveer 25% van alle studenten in Nederland is een international.²⁶

Methodologie

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, dus dit rapport probeert zo breed mogelijk te zijn in de variabelen die het onderzoekt, met behoud van nauwkeurigheid voor zover mogelijk. Als startpunt is het nuttig om de steden financieel te onderzoeken; waar is huisvesting het meest betaalbaar in vergelijking met andere steden in Nederland? Betaalbaarheid heeft ongetwijfeld invloed op hoe studenten huisvesting ervaren, een hoge huur leidt tot financiële onzekerheid en vermindert de

²⁶ KENCES and ABF Research, 'Landelijke Monitor Studentenhuisvesting', 7 september 2023, <https://www.kences.nl/publicaties/landelijke-monitor-studentenhuisvesting-2023/>.

toegankelijkheid. In deze dataset lijkt toegankelijkheid ook op macro-niveau een rol te spelen. Waar er meer druk op de markt is, lijken de huurprijzen voor studentenkamers het meest opmerkelijk te zijn gestegen, zij het met enkele uitzonderingen. We gebruiken toegankelijkheid om ons verder te informeren over de situatie in elke stad voor vergelijking. De adequaatheid van studentenhuysvesting speelt ook een rol, hoewel dit moeilijk kwantitatief te meten is.

De adequaatheid van huisvesting kan onder meer omvatten of een woning voldoende geïsoleerd is tegen temperatuur en geluid, vrij is van schimmel en ongedierte, of de huisvesting zich op redelijke afstand van de universiteiten bevindt, en zelfs het type huisvesting in kwestie. De adequaatheid van studentenhuysvesting in dit rapport wordt dus grofweg gemeten aan de hand van de beschikbaarheid van studentenkamers in vergelijking met studio's en appartementen, evenals aan de grootte van deze woningen. Aangezien het lijkt dat studio's financieel aantrekkelijker zijn voor investeerders, is de productie van studio's toegenomen in vergelijking met het aantal studentenkamers. Dit effect is versterkt door het nationale beleid om het aantal woningen dat mag worden verkocht en omgezet in gedeelde voorzieningen voor eenpersoonshuishoudens te beperken. Dit is problematisch vanwege de toegenomen eenzaamheid die studenten ervaren wanneer ze in studio's wonen. De verdeling van huisvestingstypen wordt dus gebruikt als een proxy om de kans op eenzaamheid aan te geven; dit is geen perfecte maatstaf en wordt daarom minder zwaar gewogen dan de metrieken voor betaalbaarheid en adequaatheid.

Dus: Waar is huisvesting het beste geregeld?

- Waar huisvesting betaalbaar is;
- Waar huisvesting toegankelijk is; en
- Waar huisvesting adequaat is.

Gegevens over huurprijzen zijn afkomstig van <https://www.studiekeuze123.nl/steden> en van de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2023 (LMS 2023) <https://studentenhuisvesting.incijfers.nl/>. Gegevens over bevolkingsaantal zijn afkomstig van <https://www.citypopulation.de/> voor het jaar 2022.

Om deze drie variabelen te bepalen, voert dit rapport een korte casestudy uit van elke stad waar het aantal studenten in het hoger onderwijs meer dan 5000 bedraagt. Dit wordt gedaan door te proberen antwoord te geven op belangrijke vragen die de LSVb definieert als de studentenhuysvestingservaring in elke stad.

1. In de volgende stad in kwestie;
 - a. Wat is de staat van de huizenmarkt, met andere woorden, de context waarin de lokale gemeentelijke overheid haar stuurmechanisme toepast?
 - i. Wat is de gemiddelde huurprijs voor de verschillende soorten huisvesting (studentenkamers, studio's, appartementen)?
 1. Wat is het verschil tussen de gemiddelde huurkosten en de kosten die verwacht worden op basis van het puntensysteem van WWS-O? Dit is gebaseerd op de score van 2023, vóór de herziening van het WWS-O.
 2. Is er sprake geweest van aanzienlijke groei die heeft bijgedragen aan de relatieve schaarste aan huisvesting voor studenten?
 3. 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 of beperkt gemaakt in de betreffende stad? Dit wordt gemeten aan de hand van de drukte in de stad, waarbij de andere gemiddelde scores worden vermenigvuldigd om tot een uiteindelijke score van alle factoren samen te komen.

 - i. Dit omvat huisvestingskosten en druk op de markt. Hogere huisvestingskosten verminderen mobiliteit. Hogere druk betekent dat de vraag groter is dan het aanbod; dit wordt ontleend aan de LMS en studiekeuze¹²³.
 - ii. Hoeveel woningen zijn er gebouwd? Dit wordt gedaan door contact op te nemen met de wethouders van de betreffende stad om de aantallen gebouwde woningen te bevestigen in vergelijking met het LAS. Aangezien niet alle steden hebben gereageerd, is het moeilijk om dit als een consistente maatstaf te gebruiken in dit rapport. Daarom hoopt de LSVb dat dit in de toekomst beter geïntegreerd kan worden.
 1. Druk wordt gezien als een indicator van de beperkingen van de huidige lokale woningmarkt.
 2. Verder onderzoek is vereist om te kijken naar het aandeel studentenkamers dat wordt geproduceerd in vergelijking met studio's en appartementen.

3. Verder onderzoek is ook nodig om te onderzoeken hoeveel studentenkamers verloren gaan door verkoop of sloop, aangezien de productie van studio's in plaats van studentenkamers financieel aantrekkelijker is voor investeerders. Dit lijkt op dit moment niet mogelijk te zijn, hoewel dit idealiter op een later tijdstip zou worden voltooid.
- iii. In hoeverre zijn nieuwe studentenhuizen toegestaan onder het huidige beleid?
 1. Dit hangt voornamelijk af van de vraag of er een vergunning nodig is om accommodatie op te splitsen in studentenkamers en de kosten die gepaard gaan met het verkrijgen van een dergelijke vergunning. In de meeste steden is de mogelijkheid om kamers te creëren van koopwoningen zeer beperkt.
 - c. Zijn er wijzigingen geweest in het beleid op het gebied van huisvesting in het algemeen?
 - i. Als het antwoord ja is, wat waren de veranderingen?
 - ii. En welke impact heeft dit op studenten?

Rangschikking: betaalbaarheid en geschiktheid van kamers

De volgende analyse zoekt niet naar een causaal verband, maar neemt in plaats daarvan cijfers die in 2023 zijn gerapporteerd 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 studentenhuishvesting, maar probeert een beeld te schetsen van hoe de ervaring van studenten in Nederland eruit zag op het gebied van huisvesting en in hoeverre de omgeving waarin ze leven die ervaring vormgeeft. Om de taak van het identificeren van de beste stad op het gebied van betaalbaarheid uit te voeren, rangschikt dit rapport elke stad van 1 tot 18 op basis van 9 variabelen, waaronder:

- De gemiddelde huur gewogen voor het aanbod van accommodatietype;
- De prijs van studentenkamers;
- De prijs van studio's;
- De prijs van appartementen;
- Het verschil tussen de WWS-O en de werkelijke gemiddelde huren voor studentenkamers;²⁷

²⁷ Calculated for the average size of a student room in the respective city according to the data found on Studiekeuze123 for each city in question. Check completed with the use of the huurcommissie rental tool <https://checkjeprijs.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-en-punten/huurprijscheck-en-puntentelling>.

- Het verschil tussen de WWS-Z en de werkelijke gemiddelde huren voor studio's;²⁸
- Het percentage van het gemiddelde maandelijkse budget besteed aan een studentenkamer;
- Het percentage van het gemiddelde maandelijkse budget besteed aan een studio;
- Het percentage van het gemiddelde maandelijkse budget besteed aan een appartement;
- De kosten per vierkante meter van kamers, studio's en appartementen.

De LSVb is van mening dat het meten van de betaalbaarheid op deze manier een duidelijk en nauwkeurig beeld geeft van de werkelijke situatie op de woningmarkt voor studenten, wat op zijn beurt een basis biedt om de opvallend verschillende steden in Nederland met elkaar te vergelijken. Hierna zal dit worden aangeduid als de betaalbaarheidsscore. Deze score zal proberen om de impact van internationale studenten op de gemiddelde budgetbesteding te adresseren, hoewel de LSVb opmerkt dat internationale studenten, net als andere studenten, gedwongen worden door huurprijzen om hun eigen budgetten en budgetbestedingen aan te passen afhankelijk van de prijs van accommodatie, eerder dan andersom.

Vergelijkbaar met de betaalbaarheidsscore, worden ook voor de mate van geschiktheid van verschillende soorten studentenhuisvesting een reeks criteria gebruikt om een basislijn vast te stellen. Deze omvatten:

- De gemiddelde grootte van een studentenkamer;
- De gemiddelde grootte van een studio;
- De gemiddelde grootte van een appartement;
- Het percentage studentenkamers;²⁹ en
- Het percentage studio's.³⁰

Hierbij wordt deze score aangeduid als de *betaalbaarheidsindicator*.

De score is gewogen om de betaalbaarheid van studentenkamers en studio's meer te vertegenwoordigen dan appartementen, omdat de meerderheid van de studenten in studentenkamers of studio's woont, vooral jongere studenten die hun eerste stappen zetten in een wereld van huisvesting buiten de deur van hun ouders en waarschijnlijk meer ondersteuning nodig hebben van ouderlijke figuren of autoriteiten. Elk criterium kent elke stad een rang toe tussen 1 en 18, waarbij 1 een goede relatieve prestatie

²⁸ Calculated for the average size of a studio in the respective city according to the data found on Studiekeuze123 for each city in question. Check completed with the use of the huurcommissie rental tool

<https://checkjeprijs.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-en-punten/huurprijscheck-en-puntentelling>.

²⁹ Hoe hoger, hoe beter.

³⁰ Hoe lager, hoe beter.

vertegenwoordigt en 18 een slechte relatieve prestatie. Het gemiddelde van al deze metingen gecombineerd resulteert in de betaalbaarheidsindicator.

Het is hier belangrijk om te onthouden dat studio's onder de €452,20 per maand huursubsidies kunnen ontvangen voor studenten onder de 23, terwijl dit bedrag €808,06 is voor studenten ouder dan 23.³¹ De gemiddelde leeftijd van een student in Nederland is 22,6 jaar, wat aangeeft dat ongeveer de helft van de studenten alleen in aanmerking komt voor huursubsidies als de huur onder de €452 per maand ligt.³² Daarom zullen steden met huren voor studio's die hoger zijn dan deze waarde nauwlettender worden bekeken wat betreft betaalbaarheid dan die waar de huren onder deze waarde liggen.

Accommodatietype en gewogen huurprijzen

Dit rapport identificeert drie soorten studentenhuurwoningen: studentenkamers, studio's en appartementen. Elk heeft een andere prijs in elke stad. In sommige steden wordt het gebruik van appartementen door studenten vaak gedeeld met één of twee anderen, net zoals bij studentenkamers, in plaats van in grotere groepen, wat vaak het geval is bij veel studentenkamerpanden. 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 gebruikte gegevens hiervoor, evenals de studentenaantallen, zijn afkomstig van de informatie-database van Studiekeuze123. Dit wordt vergeleken met gegevens uit de LMS 2023 om gemiddelde besteedbaar budgetten en dus percentages van budgetuitgaven hieronder te bepalen. Bijvoorbeeld, dit cijfer werd berekend voor Amsterdam door de studentenpopulatie (74270) te nemen, het cijfer te vermenigvuldigen met elk percentage huurders (45% studentenkamers - 33422 studenten die gemiddeld €545 uitgeven; 35% studio's - 22995 studenten die gemiddeld €535 uitgeven; 7,8% enkele appartementen - 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 huur betaalt op elk prijspunt om een nauwkeuriger beeld te geven van de kosten voor het huren van studentenaccommodatie in elke stad.

³¹ 'Huurtoeslageregels 2023', Toeslagenaanvraag.NI (blog), accessed 9 January 2024, <https://www.toeslagenaanvraag.nl/huurtoeslageregels-2023/>.

³²KENCES, LMS - 2. Betaalbaarheid - Nederland', 8 September 2022, <https://studentenhuisvesting.incijfers.nl/mosaic/lms/2--betaalbaarheid>.

Besteedbaar budget per stad

De figuur 'gemeld besteedbaar budget' is het bedrag dat studenten zelf hebben aangegeven dat ze elke maand kunnen uitgeven. Deze gegevens zijn afkomstig van de LMS, die elke budgetbesteding relateert aan de stad waarin de student studeert. Dit stelt ons in staat een ruwe schatting te maken van de betaalbaarheid van elke stad in termen van huur. Dit wordt gedaan door het besteedbare budget te vergelijken met de gemiddelde huurprijzen voor studentenkamers, studio's en appartementen, evenals door het gemiddelde besteedbare budget te vergelijken met de gewogen huur voor elke stad. Aangezien de dataset die in dit rapport wordt gebruikt gebaseerd is op zelfgerapporteerde budgetten, wat studenten zelf aan de enquête hebben gerapporteerd, is het mogelijk niet volledig nauwkeurig voor alle studenten in alle steden. Het is echter de best beschikbare bron en kan daarom op zijn minst een startpunt bieden bij het vaststellen van de mate van betaalbaarheid in heel Nederland.

Gemiddelde woonquote per stad³³

Het percentage dat de woonquote maakt komt overeen met de huurkosten in een stad, gedeeld door het gemiddelde besteedbare budget voor die stad. Dit geeft een nauwkeurige weerspiegeling van de huur die wordt betaald in elke stad door studenten met de beschikbare gegevens. Dit zorgt er dus voor dat de gegevens de situatie op lokaal 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 beeld te geven van de situatie in 2023. Dit wordt berekend met het besteedbare budget van elke stad en de gemiddelde gewogen huur van elke stad.

Betaalbaarheid, toegankelijkheid en welzijn

Wanneer toegankelijkheid wordt gecontrasteerd 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 huisvesting. Dit kader is een nuttig instrument om de achtergrond van een stad te begrijpen in vergelijking met andere. De meest voorkomende soorten huisvesting mogen niet worden vergeten in dit soort analyses; terwijl betaalbaarheid het leven van studenten financieel definieert, kan het type huisvesting 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 alleen wonen in studio's dan in studentenkamers, hoewel deze periode van verhoogde eenzaamheid zich

³³ Mentioned in the LMS 2022 as the woonquote. Our data differs in the sense that it examines the budget spent for each city, rather than looking at it for all students as a whole.

voordeed tijdens de COVID-19-pandemie en kan afnemen zolang er geen verdere lockdown-maatregelen nodig zijn, hoewel dit onzeker is.³⁴

Met dit kader van betaalbaarheid, toegankelijkheid en beleid zal de volgende analyse elke stad bekijken en de winnaar identificeren van de beste studentenstad van 2023.

De effecten van beleid op studentenhuisvesting

De LSVb is van mening dat het 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 uitgangspunt zijn om de toegankelijkheid te begrijpen, is er geen causaal verband tussen de twee - alleen dat er wel of geen druk op de woningmarkt was in 2023 in de betreffende stad. Dit rapport gaat niet dieper in op waarom deze druk is ontstaan; echter, elke stad krijgt 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 2023.

Met deze criteria, evenals de criteria uiteengezet in de methodologie sectie, zal de LSVb bepalen wat de Beste Studentenkamerstad in Nederland is voor 2023.

Huisvesting in heel Nederland: Een korte samenvatting

In 2022 werd besloten om grote bedragen te investeren om de productie van vastgoed voor huisvesting te versnellen.³⁵ Dit heeft zich gemanifesteerd in onder andere het programma Een Thuis Voor Iedereen en het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS).³⁶ ³⁷ Door het hele land worden investeringen gedaan om ervoor te zorgen dat er meer woningen in het algemeen zijn, hoewel de focus met name ligt op studentensteden. Voor studenten betekent dit dat op middellange tot lange termijn de druk langzaam zou moeten afnemen op de Nederlandse huizenmarkt, hoewel dat weinig troost biedt aan huidige studenten. In feite hebben we gezien dat het aantal

³⁴ 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>.

³⁵ 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 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>.

³⁶ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 'Programma Een thuis voor iedereen - Home | Volkshuisvesting Nederland', onderwerp (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 5 October 2023), <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/programma-een-thuis-voor-iedereen>.

³⁷ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, '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>.

studenten stagneert omdat jongeren proberen het huidige leenstelsel en de huisvestingscrisis te omzeilen. Studenten die proberen accommodatie te vinden bij sociale studentenhuisvesters lijken ook weinig geluk te hebben; de wachtrijen blijven groeien, en de wachttijd voor huisvesting is het afgelopen jaar in heel Nederland toegenomen.³⁸ Kences heeft opgemerkt dat in 2022-2023 de gemiddelde tijd die wordt besteed aan het zoeken naar huisvesting 5 maanden was.³⁹ Dit is problematisch en vereist zo snel mogelijk aandacht, een gebrek aan accommodatie heeft een negatieve invloed op de toegankelijkheid van onderwijsinstellingen, zoals eerder besproken in dit rapport.

Niet alles is kommer en kwel - de Nederlandse huursector is in 2023 met 45.133 woningen gegroeid.⁴⁰ Teleurstellend genoeg werd het nationale doel van 100.000 woningen, nodig om op schema te blijven voor de realisatie van 1 miljoen nieuwe woningen tegen 2030, niet gehaald. Op het moment van schrijven waren er slechts 67.077 nieuwe gebouwen gerealiseerd.⁴¹ Er is dus nog een lange weg te gaan om de schade te herstellen die is toegebracht door de beperkte productie in de jaren na de financiële crisis van 2007-2008.⁴² Helaas is het door de manier waarop de gegevens zijn verzameld en gepresenteerd, onduidelijk op nationaal niveau hoeveel van deze woningen specifiek voor studenten en jongeren zijn, hoewel de LSVb enigszins in staat is om in de lokale gegevens te duiken om te onderzoeken hoe elke gemeente het op dit gebied heeft gedaan. De hoeveelheid informatie over huisvesting is verbeterd dankzij de focus op huisvesting, hoewel de rapportage zich richt op huisvestingsproductie in het algemeen en niet voor een bepaalde groep.⁴³ In plaats daarvan richt de rapportage zich op de verdeling van de productie voor verkoop of verhuur en per modale inkomensgroep, waarvan 30% van de productie voor verhuur voor de laagste inkomensgroep is, met andere woorden betaalbare accommodatie voor studenten. Idealiter zou de LSVb graag meer inzicht hebben in de demografie van studentenhuisvesting, waardoor structurele veranderingen mogelijk zijn, zoals

³⁸ Hoger Onderwijs Persbureau. 'Studenten wachten steeds langer op woonruimte'. Cursor @ TU/e, 3 February 2023. <https://www.cursor.tue.nl/nieuws/2023/februari/week-1/studenten-wachten-steeds-langer-op-woonruimte/>.

³⁹ KENCES and ABF Research, 'Landelijke Monitor Studentenhuisvesting', 7 september 2023, <https://www.kences.nl/publicaties/landelijke-monitor-studentenhuisvesting-2023/>.

⁴⁰ 'Datawonen - Huursector', accessed 10 januari 2024, <https://datawonen.nl/dashboard/dashboard/huursector>.

⁴¹ 'Datawonen - Kerncijfers Woningbouw', accessed 10 January 2024, <https://datawonen.nl/dashboard/dashboard/kerncijfers-woningbouw>.

⁴² 'In 2022 piekte het aantal nieuwbouwwoningen', Bouw en Uitvoering, 1 February 2023, <https://bouwuitvoering.nl/nieuwbouw/in-2022-piekte-het-aantal-nieuwbouwwoningen/>; 'Bijna 69 Duizend Nieuwbouwwoningen in 2021', accessed 8 May 2023, <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/04/bijna-69-duizend-nieuwbouwwoningen-in-2021>.

⁴³ 'Home - Datawonen', accessed 9 January 2024, <https://datawonen.nl/>.

huurondersteuning voor studenten die momenteel niet in aanmerking komen voor dergelijke ondersteuning vanwege hun leefomstandigheden.

In 2023 was Amsterdam opnieuw de duurste stad voor studenten, met een gemiddelde kostprijs van €613,57 per maand. De gemiddelde huurprijs is tussen 2022 en 2023 gestegen. Gecorrigeerd voor inflatie is de gemiddelde huurprijs met €37,64 gestegen, of ongeveer 7,55% vergeleken met 2022. De grootste stijging tussen 2022 en 2023 was in Wageningen, waar de huurprijzen met 15% zijn gestegen, of €58,85 per maand per accommodatie. Maastricht had opnieuw het hoogste gemiddelde woonquote (als % van totaal gerapporteerd budget, per stad) met 55,24%.⁴⁴

Tabel 5: Huurvergelijking tussen 2022 en 2023 per stad

Stad	Gewogen gemiddelde huur 2022	Gewogen gemiddelde huur 2023	Toename (€)	Toename (%)
Amsterdam	€594.18	€613.57	€19.39	3.26%
Arnhem	€521.22	€568.77	€47.54	9.12%
Breda	€481.01	€533.06	€52.05	10.82%
Delft	€461.47	€504.49	€43.01	9.32%
Den Bosch	€528.11	€566.83	€38.72	7.33%
Den Haag	€580.95	€614.10	€33.15	5.71%
Eindhoven	€497.18	€547.57	€50.39	10.14%
Enschede	€425.18	€465.82	€40.64	9.56%
Groningen	€492.71	€531.66	€38.95	7.91%
Leeuwarden	€508.69	€536.37	€27.68	5.44%
Leiden	€495.06	€527.67	€32.61	6.59%
Maastricht	€528.94	€545.45	€16.50	3.12%
Nijmegen	€444.16	€487.56	€43.40	9.77%
Rotterdam	€580.13	€617.84	€37.71	6.50%
Tilburg	€489.37	€542.51	€53.14	10.86%
Utrecht	€504.98	€524.65	€19.67	3.90%
Wageningen	€368.92	€427.77	€58.85	15.95%
Zwolle	€468.35	€501.48	€33.13	7.07%

⁴⁴ KENCES, 'LMS - Betaalbaarheid', accessed 4 January 2024, <https://studentenhuisvesting.incijfers.nl/mosaic/lms/factsheet>.

Maastricht is niet significant duurder dan andere Nederlandse steden en is een uitzondering in die zin, omdat het grote aantal internationale studenten over het algemeen een lager budget heeft dan vergelijkbare Nederlandse studenten. Zoals eerder besproken, is de gemiddelde woonquote lager in vergelijking met 2022, hoewel dit voornamelijk te wijten is aan een grotere bijdrage van ouders dan aan goedkopere huisvesting. Deze informatie wordt ook gepresenteerd in de vorm van een grafiek in appendix 1.⁴⁵

Over het algemeen varieert de woonquote (% van het totale gerapporteerde budget) tussen 41,83% in Breda en 54,25% in Maastricht. Studenten zijn per definitie huishoudens met een laag inkomen, waarbij een groot deel van hun tijd die ze zouden kunnen besteden aan werk, in plaats daarvan wordt gebruikt om te studeren. Huur is daarom een aanzienlijke financiële last, met name voor studenten.⁴⁶ Dit is problematisch - de gemiddelde student in elke stad in Nederland wordt tijdens zijn studieperiode geconfronteerd met overbelasting van de huur. In de LMS 2023 meldden studenten dat lagere huurkosten aanzienlijk bijdragen aan een beter welzijn van studenten, hoewel de cijfers met betrekking tot studentenhuren lijken aan te geven dat huren allesbehalve betaalbaar is en als de huidige trends zich voortzetten, zullen de prijzen alleen maar blijven stijgen, wat de betaalbaarheid voor studenten verder zal verslechteren.⁴⁷ Natuurlijk is dit iets waar geen enkele stad alleen iets aan kan doen, hoewel provinciale overheden prikkels bieden die de productie en aanpassing van woningvoorraad in lokale gebieden stimuleren, evenals het beslissen welke eigendommen mogen worden bewoond door studenten en andere kwetsbare demografische groepen. De LSVb stelt voor dat door de noodzaak voor een vergunning om eigendommen specifiek voor gebruik door studenten te splitsen, te verwijderen of de vergunning betaalbaarder te maken, er een grotere prikkel zal zijn om dit te doen, terwijl er minder initiële impuls nodig is om te investeren in studentenhuurvesting voor particuliere verhuurders.

⁴⁵ See appendix

⁴⁶ 'Glossary:Housing Cost Overburden Rate', accessed 27 February 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-2017-1222.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 May 2021), <https://doi.org/10.5089/9781513570204.087.A001>; OECD, *Housing and Inclusive Growth* (OECD, 2020), <https://doi.org/10.1787/6ef36f4b-en>.

⁴⁷ Kences, LMS - 4. Studentenwelzijn - Nederland', 8 september 2022, <https://studentenhuurvesting.incijfers.nl/mosaic/lms/4--studentenwelzijn>.

Tabel 6: Gemiddelde landelijke huur per type woning

Type Woning	Gemiddelde huur (€)
Kamer	460
Studio	555
Appartement	767

Zoals te zien is in *figuur 2*, betalen studenten die een kamer huren over het algemeen het minst voor hun woning, hoewel dit in de Randstad vaak meer dan €500 per maand is.⁴⁸ Steden met een hoger percentage studentenkamers hebben een lagere gemiddelde huurprijs, zoals we kunnen zien in *figuur 3*. Dit is niet verrassend, maar het geeft aan de LSVb aan dat lokale gemeentelijke en provinciale overheden moeten kijken naar studentenkamers als een financieel verstandige oplossing voor het probleem van studentenhuisvesting. Dit kan onder meer huisvestingstypen omvatten met kleinere slaapkamers maar grotere ruimtes om te socialiseren, zoals woonkamers. Dit wordt het duidelijkst weerspiegeld in steden als Wageningen en Enschede, waar het percentage studentenkamers ten opzichte van studio's hoog blijft. Daarentegen zijn Amsterdam, Den Haag en 's-Hertogenbosch voorbeelden waar het tegenovergestelde waar is; een hoog percentage duurdere studio's betekent dat de huurprijzen over het algemeen hoger zijn in die steden.

Rotterdam is een uitzondering in dit opzicht, aangezien het de enige stad op deze lijst is waar een studentenkamer gemiddeld duurder is dan een studio. Dit is uitermate problematisch. Zoals eerder besproken zijn studentenkamers gunstig voor de geestelijke gezondheid van studenten, terwijl studio's een hogere kans op eenzaamheid lijken te hebben in vergelijking met studentenkamers, en tot dit jaar wereldwijd betaalbaarder waren dan studio's. Als dit de norm wordt in heel Nederland, kunnen er gevolgen zijn die verder gaan dan betaalbaarheid en toegankelijkheid van huisvesting, die een negatieve invloed hebben op de geestelijke gezondheid van studenten en daardoor op onderwijsresultaten.

Figuur 2 geeft aan dat studentenkamers nog steeds het ideale type zijn qua betaalbaarheid, terwijl *figuur 7* aangeeft dat de toegankelijkheid van dat type accommodatie varieert van 69% marktverzadiging in Wageningen tot slechts 39% marktverzadiging in Leeuwarden.⁴⁹ Zoals te zien is in *figuur 7*, heeft elke stad in Nederland een uniek huisvestingslandschap, waarin elk type huisvesting in verschillende mate vertegenwoordigd is. Deze cijfers zijn hergebruikt van een jaar

⁴⁸ See appendix

⁴⁹ See appendix

geleden omdat de LSVb niet kan vaststellen of dit significant is veranderd in die periode. Leeuwarden, Arnhem en Den Bosch zijn uniek als het gaat om het aantal appartementen dat door studenten wordt bewoond. Deze drie steden zijn de enige steden waar meer dan 30% van de woningen worden ingenomen door appartementen.

Figuur 4 geeft de gemiddelde huurprijs tegenover het percentage internationale studenten weer in de stad. Er lijkt geen correlatie te zijn.⁵⁰ Maastricht is, zoals hierboven opgemerkt, uniek wat betreft het percentage internationale studenten, met 66% van de studenten in de stad die afkomstig zijn uit Nederland. Anders varieert het percentage internationale studenten tussen de 10% en 40%, zoals te zien in *figuur 6*. Er lijkt een perceptie te zijn dat meer internationale studenten leiden tot een stijging van de huurprijzen, hoewel deze cijfers lijken aan te geven dat het effect van internationale studenten niet zo significant is als het totale aantal studenten in de stad.⁵¹

Omgekeerd kunnen we in *figuur 5* zien dat er een correlatie is tussen het totale aantal studenten en de huur die door studenten in elke stad wordt betaald. Dit leidt ons tot de hypothese dat het totale aantal studenten waarschijnlijker een factor is bij het verklaren van huurprijsstijgingen dan een toestroom van internationale studenten. De grotere proportie Nederlandse studenten die thuis wonen, is hoogstwaarschijnlijk te wijten aan de toegenomen concurrentie als gevolg van de aanwezigheid van meer internationale studenten, hoewel de LSVb suggereert dat de prijsstijgingen zouden hebben plaatsgevonden ongeacht het aantal internationale studenten.

Zoals te zien is in *figuur 6*, lijkt er een correlatie te zijn tussen het aantal studio's en de kosten van levensonderhoud in de betreffende stad.⁵² De correlatie tussen studio's en de prijs van de stad lijkt minimaal te zijn, hoewel dit waarschijnlijk komt omdat studio's vaker onderhevig zijn aan huurbepalingen volgens de WWS-Z-regels, wat aangeeft dat sterke regulering goed werkt om ervoor te zorgen dat huisvesting betaalbaar blijft. Wat dit ook kan aangeven, is dat waar studentenkamers schaars zijn, studenten op zoek gaan naar andere, duurdere huisvestingsoplossingen. Bovendien zal dit waarschijnlijk de huizenprijzen verder opdrijven, aangezien verhuurders van studentenkamers hun huurprijzen kunnen vergelijken met studio's en appartementen die per definitie duurder zijn. De LSVb moedigt studenten aan om hun huurprijzen te controleren bij de huurcommissie om ervoor te zorgen dat het huurbedrag correct is. Elke stad wordt dus gerangschikt van 1 tot 18 voor het percentage studentenkamers, terwijl ze omgekeerd worden gerangschikt van 18 tot 1 voor het percentage studio's en appartementen.

⁵⁰ See appendix

⁵¹ See appendix

⁵² See appendix

Stad per Stad Ranglijst

Nu dat er een breder raamwerk is gelegd voor het vergelijkend onderzoeken van de verschillende steden, zal dit rapport nu elke stad afzonderlijk bekijken om ze in situ te plaatsen en om te beslissen over de Beste Studentenkamerstad van 2023. Deze sectie zal aftellen van positie 18 naar nummer 1, waarbij de winnaar van de Beste Studentenkamerstad in 2023 wordt geïdentificeerd.

Onderste 5:

Om deze countdown te beginnen, zal deze lijst beginnen met de 5 steden waar het studentenleven het meest moeilijk wordt gemaakt vanwege de huisvestingssituatie. Het oplossen van de huisvestingsproblemen in Nederland zal ongetwijfeld een langdurig en moeizaam proces zijn vanwege de moeilijkheden waarmee het hele land wordt geconfronteerd. Wat absoluut en overduidelijk is, is dat er te weinig woningen zijn in heel Nederland. De gemeenten werken met onvolledige informatie en beperkte middelen om ervoor te zorgen dat een deuk kan worden gemaakt 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 aanbod van woningen is voor lage inkomensgroepen, zoals studenten, omdat deze het meest 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. De LSVb wil benadrukken dat zij gelooft dat de gemeenten werken aan het verbeteren van het studentenleven in hun steden en dat de volgende ranglijst niet bedoeld is om overdreven kritisch te zijn, maar om te werken met de beschikbare informatie om te bepalen waar het goed gaat en waar het minder goed gaat in vergelijking met alle andere steden.

18 Eindhoven

18.1 Algemene informatie

Elk jaar eindigt één stad als laatste in het rapport over de Beste Studentenkamerstad, en dit jaar is die stad Eindhoven. De prijs voor studentenhuisvesting in de stad steeg naar een gemiddelde van €547,57 per maand in 2023, een stijging van €50,39 of 10,14% vergeleken met 2022, de 3e hoogste stijging in Nederland. De gemiddelde woonquote van Eindhoven was 54,5%, het op één na hoogste van alle steden in Nederland. De combinatie van relatief grote prijsstijgingen, evenals het grote aandeel studio's en appartementen in Eindhoven, betekent dat de stad gemiddeld een lage rangschikking heeft over de variabelen die in dit rapport worden gebruikt. Dit wordt verergerd door de moeilijkheden veroorzaakt door de algemene hoge druk op de huizenmarkt in

Eindhoven. Hoewel Eindhoven niet de slechtste is in een enkele variabele, heeft het te kampen met een consequent lage plaatsing op bijna alle betaalbaarheidsvariabelen, wat resulteert in de laagste betaalbaarheidsscore, ondanks het feit dat Eindhoven objectief gezien betaalbaarder was dan de Randstad-reuzen Amsterdam, Rotterdam en Den Haag. De LSVb is van mening dat als Eindhoven erin slaagt de druk te verminderen door de productie van studentenhuysvesting te verhogen, Eindhoven snel weer zal stijgen op de ranglijsten.

Slechts 55% van de studentenwoningen in Eindhoven zijn studentenkamers, terwijl 25% studio's zijn en de overige 20% appartementen. Studentenkamers in Eindhoven zijn met €450 per maand geprijsd onder het gemiddelde, echter wordt dit gecompenseerd doordat er een laag percentage studentenkamers in Eindhoven is, en het vinden van accommodatie erg moeilijk blijkt vanwege de hoge druk. Studio's in Eindhoven behoren tot de duurste in Nederland, met een gemiddelde van €640 per maand, waar 25% van de accommodatie in Eindhoven uit bestaat. Een student die in een studio in Eindhoven woont, kan verwachten 64% van zijn maandelijkse budget aan huisvesting te besteden, terwijl dit 74% is voor een appartement. De ervaringen van studenten zullen ongetwijfeld negatief zijn beïnvloed door het relatief hoge percentage studio's en appartementen in Eindhoven.

18.2 Beleidsrichting

De gemeente Eindhoven erkent dat de stad meer huisvesting nodig heeft om de groeiende bevolking aan te kunnen, met name voor individuen tussen de 20 en 40 jaar oud. De productie van huisvesting in Eindhoven is in voorgaande jaren achtergebleven bij de noodzakelijke niveaus om ervoor te zorgen dat huisvesting toegankelijk blijft.⁵³ Het doel is om tot 2040 40.000 woningen te bouwen, inclusief studentenwoningen.⁵⁴

Het lijkt moeilijk te zijn om de productie te verhogen tot 600 nieuwe woningen per jaar, hoewel de gemeente haar best doet om de productie boven dit niveau te verhogen. In 2023 is het VB -gebouw opgeleverd met 4506 onzelfstandige eenheden voor studenten. Vestide zal in 2024 735 zelfstandige en zelfstandige studenteneenheden opleveren en probeert ook de productie uit te breiden naar andere locaties in Eindhoven. Hopelijk zal dit de druk op de studentenhuysvesting in Eindhoven verminderen, hoewel de

⁵³Gemeente Eindhoven, Woonbedrijf, 'thuis, Trudo, Wooninc. en PEK., 'Prestatieafspraken 2023-2026', 8 February 2023, https://www.eindhoven.nl/sites/default/files/2023-02/WEBTX_Prestatieafspraken%20ondertekend%202023-2026.pdf. pp. 5-6.

⁵⁴ Gemeente Eindhoven, Woonbedrijf, 'thuis, Trudo, Wooninc. en PEK., 'Prestatieafspraken 2023-2026', 8 February 2023, https://www.eindhoven.nl/sites/default/files/2023-02/WEBTX_Prestatieafspraken%20ondertekend%202023-2026.pdf. p. 8. Dank aan de gemeente Eindhoven voor deze cijfers.

resultaten nog moeten worden afgewacht.⁵⁵ Het totale aantal sociale huurwoningen dat beschikbaar is in Eindhoven is tussen het begin van 2023 en 2024 afgenomen, wat waarschijnlijk niet heeft geholpen de concurrentie om huisvesting in de stad te verminderen. Dit blijkt uit de verwachte 'zoektijd' van voor woningen van woningcorporaties, die in 2023 in Eindhoven 18,7 maanden bedroeg.⁵⁶ De gemeente Eindhoven wil echter graag benadrukken dat er andere partners, zoals Vestide en marktpartijen zijn die werken aan studentenhuusvesting, daar zijn wachttijden wat minder.

In het algemeen is de LSVb tevreden over de aandacht voor sociale huisvesting in Eindhoven op het beleidsniveau, maar de studentenervaring in werkelijkheid bleek moeilijk te zijn in de focusjaren van dit rapport. De LSVb is van mening dat Eindhoven op zijn minst de keuze aan studentenkamers in de stad moet verbreden, terwijl de kosten van veel van de studio's moeten worden aangepakt, aangezien de LSVb zich voorstelt dat hoge kosten veel druk leggen op studenten in Eindhoven.⁵⁷

18.3 Eindhoven Samenvatting

Stad	Rank	Gemiddelden met drukvermenigvuldiger	Drukvermenigvuldiger	Druk op de woningmarkt	Gemiddelde betaalbaarheid- en kamerscore	Betaalbaarheid Indicator	Geschiktheids indicator voor accommodatie
Eindhoven	18de	14.9	1.2	Zeer hoog	12.4	12.94	11.83

17 Amsterdam

17.1 Algemene informatie

Voor het tweede jaar op rij is de Nederlandse hoofdstad Amsterdam op de 17e plaats geëindigd. Het zal niemand verbazen dat Amsterdam een van de duurste studentensteden in Nederland is, alleen achter Rotterdam en Den Haag. Gemiddeld kost accommodatie €613,57 per maand in de stad, hoewel de stijging ten opzichte van een jaar geleden slechts €19,39 of 3,26% bedroeg. Studenten in de stad hadden een budget van gemiddeld €1.255 nodig om in Amsterdam te kunnen wonen, €179 meer dan het landelijk gemiddelde. Dit grote gemiddelde budget maakt Amsterdam relatief goedkoper lijken dan het werkelijk is als we rekening houden met de huurlast van 48,9%, maar dit is beslist niet het geval. Amsterdam is een unieke uitschieter in de

⁵⁵ Gemeente Eindhoven, Woonbedrijf, 'thuis, Trudo, Wooninc. en PEK., 'Prestatieafspraken 2023-2026', 8 February 2023, https://www.eindhoven.nl/sites/default/files/2023-02/WEBTX_Prestatieafspraken%20ondertekend%202023-2026.pdf. p. 30.

⁵⁶ Dank aan de gemeente Eindhoven voor deze cijfers.

⁵⁷ Gemeente Eindhoven, 'Vaststellen Woonprogramma Eindhoven 2021 t/m 2025', Inboeknummer 20bst01705 (Eindhoven: Gemeente Eindhoven), accessed 6 March 2024, <https://www.eugenefranken.nl/wp-content/uploads/2020/12/woonprogramma-eindhoven-2020-2025.pdf>. pp. 1-2.

Nederlandse studentenwereld vanwege zijn omvang en studentenpopulatie, met bijna 100.000 studenten is de concurrentie om woonruimte hevig. Dit komt tot uiting in de prijs van studentenhuysvesting, een studentenkamer kostte €605 per maand in 2023; dit is de eerste keer dat een kamer in gedeelde accommodatie de €600-grens heeft doorbroken. Amsterdam herbergt een relatief hoog percentage internationale studenten, met 26,8% van de studenten aan twee universiteiten afkomstig uit het buitenland, wat mogelijk een extra factor is waarom studentenkamers zo sterk in prijs stijgen, hoewel de schuld niet volledig bij internationale studenten kan worden gelegd.

Amsterdam heeft duidelijk een probleem met de beschikbaarheid van studentenkamers, die slechts 45% van alle studentenwoningen in de stad vertegenwoordigen, in vergelijking met de 35% die wordt ingenomen door studio's. Voor degenen die bekend zijn met studentenhuysvesting en de huizenmarkt, volgt dit een duidelijke trend naar studio's en weg van studentenkamers, ondanks het feit dat studentenkamers over het algemeen beter geschikt zijn voor de eisen van het studentenleven, omdat ze ervoor zorgen dat studenten beter kunnen socialiseren en efficiënter gebruik kunnen maken van de leefruimte, aangezien keukens en badkamers kunnen worden gedeeld door meerdere huurders. Studentenkamers waren tot nu toe exclusief de goedkoopste vorm van studentenhuysvesting. Een studio in Amsterdam was aanzienlijk goedkoper dan een studentenkamer, met €575 per maand, slechts €20 meer dan het landelijke gemiddelde. De relatieve aantrekkelijkheid van studio's voor investeerders zorgt voor de toename van studio's in de stad. De LSVb suggereert dat de gemeenten die deel uitmaken van de Metropoolregio Amsterdam ervoor moeten zorgen dat er meer gedeelde huysvesting wordt geproduceerd en beschikbaar wordt gesteld om ervoor te zorgen dat er een geschikte keuze is in de stad, met name door de productie van studentenkamers te stimuleren die zich richten op studenten om ervoor te zorgen dat het percentage eenzaamheid en isolement niet groeit.

17.2 Beleidsrichting

De Gemeente Amsterdam heeft vastgesteld dat huysvesting problematisch is in de stad. Geen enkele andere stad in Nederland wordt geconfronteerd met de groeisnelheid zoals die wordt gezien in de hoofdstad, en als zodanig moeten oplossingen worden ontwikkeld die op maat zijn gemaakt voor de stad. Net als veel andere steden in Nederland, als onderdeel van het bredere LAS, heeft Amsterdam studenten geïdentificeerd als een groep die aandacht nodig heeft.⁵⁸

⁵⁸ Gemeente Amsterdam, 'Documenten beleid Stedelijke Ontwikkeling = Woningbouwplan 2018-2025', webpagina, Amsterdam.nl (Gemeente Amsterdam), accessed 6 March 2024, <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/stedelijke-ontwikkeling/documenten/>. p. 8.

Nieuwe studentenhuysvesting zal worden gerealiseerd door studentenhuysvestingsorganisaties. Deze organisaties zijn onder andere De Key en DUWO.⁵⁹ De beleidsrichting van Amsterdam lijkt niet te zijn bijgewerkt sinds de eerder genoemde veranderingen in het *Woningbouwplan* van 2018, hoewel de regelgeving in de stad streng blijft om ervoor te zorgen dat de vele diverse groepen in onze samenleving in staat zijn om huysvesting in de stad te vinden.⁶⁰ Ondanks dat elke 1 op de 10 Amsterdammers een student is, worden ze niet genoemd in de documentatie die de ontwikkeling van de stad zelf bespreekt.⁶¹ Er lijkt bezorgdheid te zijn binnen huysvestingsorganisaties en studentenorganisaties in Amsterdam dat de gemeente Amsterdam niet voldoet aan de huidige reeks beloftes om ervoor te zorgen dat studenten in Amsterdam in staat zijn om accommodatie te vinden en te betalen.⁶² Het LAS heeft ons geïnformeerd dat tussen de 13.840 en 16.450 nieuwe studentenwoningen nodig zijn in de stad tegen 2029-2030 om het lokale woningtekort aan te pakken. De LSVb heeft hier geen verwijzing naar kunnen vinden in de huidige beleidsdocumenten, en zou idealiter willen zien dat de gemeenten die deel uitmaken van de metropoolregio Amsterdam dit zo snel mogelijk aanpakken.

17.3 Amsterdam Samenvatting

Stad	Rank	Gemiddelden met druk vermenigvuldiger	Druk Vermenigvuldiger	Druk op de woningmarkt	Gemiddelde betaalbaarheid en kamerscore	Betaalbaarheid Indicator	Geschiktheids indicator voor accommodatie
Amsterdam	17de	14.4	1.2	Zeer hoog	12.0	11.25	12.67

16 Den Haag

16.1 Algemene informatie

Den Haag is de thuisbasis van het Nederlandse parlement, de Hogeschool en de op één na duurste studentenaccommodatie in Nederland. Studentenhuisvesting in de stad kost gemiddeld €614,10 per maand en studenten hebben een gemiddeld budget van €1.175 per maand nodig om daar te kunnen studeren, het op drie na hoogste in het land. Net

⁵⁹ Gemeente Amsterdam, 'Documenten beleid Stedelijke Ontwikkeling = Woningbouwplan 2018-2025', webpagina, Amsterdam.nl (Gemeente Amsterdam), accessed 6 March 2024, <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/stedelijke-ontwikkeling/documenten/>. p. 12.

⁶⁰ Amsterdam, 'Volg het beleid: Wonen', webpagina, Amsterdam.nl (Gemeente Amsterdam), accessed 6 March 2024, <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/stedelijke-ontwikkeling/wonen/>.

⁶¹ Amsterdam, 'Volg het beleid: omgevingsvisie'. Webpagina. Amsterdam.nl. Gemeente Amsterdam. Accessed 18 March 2024. <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/stedelijke-ontwikkeling/>.

⁶² 'Gemeente Amsterdam pakt wooncrisis aan, maar doet weinig beloftes aan studenten - HvanA', accessed 18 March 2024, <https://hvana.nl/lees/50666/gemeente-amsterdam-pakt-wooncrisis-aan-maar-doet-weinig-beloftes-aan-studenten>; Jesper Roele, 'Amsterdam stapt, zonder overleg, uit samenwerking voor bestrijden wooncrisis studenten', Het Parool, 29 November 2022, <https://www.parool.nl/amsterdam/amsterdam-stapt-zonder-overleg-uit-samenwerking-voor-bestrijden-wooncrisis-studenten-b795db99/>.

als in Eindhoven en Amsterdam kunnen studenten in Den Haag verwachten dat ze meer dan de helft van hun budget aan huur besteden, met een huurlast van 52,3%. De huren in Den Haag zijn niet zo sterk gestegen als in andere steden, met een stijging van 5,71% op jaarbasis, maar nog steeds boven de streefwaarde van 4% voor sociale huurwoningen. De druk op de huizenmarkt in de stad is hoog, wat relatief beter is dan in de 9 steden waar de druk op de markt zeer hoog is, hoewel dit natuurlijk verre van ideaal is.

De verdeling van de woningen in Den Haag weerspiegelt waarschijnlijk de primaire functie van de stad als politiek centrum, waar slechts ongeveer 5,6% van de bevolking student is. Hoewel de meerderheid van de studenten in studentenkamers woont, 43%, is dit het op één na laagste percentage van alle steden. De LSVb suggereert dat de gemeente Den Haag onderzoek doet naar het verbreden van het aanbod aan studentenkamers voor studenten, mogelijk door verdere investeringen in woningcorporaties voor sociale huisvesting om hen in staat te stellen hun woningvoorraad uit te breiden. Het lage percentage studentenkamers heeft geleid tot een gemiddelde huurprijs van €555 per maand voor studentenkamers, de op één na duurste studentenkamers in Nederland na Amsterdam, aangezien de prijzen in de stad zich naar de kosten van studio's begeven, die 29% van de studentenhuishuizing uitmaken en gemiddeld €575 kosten. De gemiddelde kosten van een appartement in Den Haag bedroegen €785 per maand, dicht bij het landelijk gemiddelde dan de andere vormen van accommodatie, maar natuurlijk nog steeds duurder.

16.2 Beleidsrichting

De gemeente Den Haag heeft vastgesteld dat er zowel te weinig koopwoningen als te weinig huurwoningen in de stad zijn. Daarom is het de bedoeling om de doelen die op nationaal niveau zijn gesteld met betrekking tot de woningproductie te overtreffen. Den Haag heeft het voornemen om deze problemen aan te pakken door de woningproductie op te schalen van 2.500 nieuwe woningen per jaar naar 4.000 per jaar, waarvoor een extra bedrag van €50 miljoen beschikbaar is gesteld. Daarnaast zijn er verdere maatregelen genomen in de stad om ervoor te zorgen dat mensen die in bepaalde soorten accommodatie wonen, verhuizen naar accommodatie die beter past bij de ruimte die ze gebruiken. Vanaf 2022 is er in de stad een bescherming voor kopers van eigen woningen ingesteld. Dit soort bescherming is bedoeld om woningen te beschermen voor kopers, maar beperkt de keuzes in de particuliere huursector aanzienlijk. Desalniettemin biedt de particuliere huursector vaak woningen aan tegen huurprijzen die buiten het budget van studenten vallen, en richt zich meer op toeristen dan op studenten. Daarom staat de LSVb neutraal tegenover dergelijke maatregelen, maar verwacht niet dat deze maatregelen zullen leiden tot meer huurwoningen in de

stad.⁶³ Den Haag verwacht dat de woningcorporaties het voortouw zullen nemen om ervoor te zorgen dat er voldoende sociale huurwoningen in de stad zijn. De LSVb dringt er bij de gemeente op aan om deze instellingen te blijven ondersteunen om ervoor te zorgen dat sociale huisvesting toegankelijk en betaalbaar blijft.⁶⁴

Den Haag heeft opgemerkt dat studenten specifieke huisvestingsbehoeften hebben, en daarom wil de gemeente naast de 30% van de huisvestingsproductie die is vastgesteld als de basislijn voor sociale huisvesting, nog meer studentenwoningen toevoegen. Het interne doel van de gemeente was om tegen 2023 1.000 studentenwoningen toe te voegen, wat zou stijgen tot 3.000 woningen tegen 2026. Dit zou aan de meeste doelstellingen in het LAS voldoen, en de LSVb prijst de gemeente Den Haag voor het hoge streefcijfer dat zij zichzelf heeft gesteld, hoewel het onduidelijk is of de stad op koers ligt om deze doelstellingen te halen. Bovendien zal de stad tegen 2030 minstens nog eens 250 woningen moeten toevoegen om de doelstellingen van het LAS te halen.⁶⁵

Er lijkt nog geen bijgewerkte huisvestingsvisie of huisvestingsagenda te zijn voor Den Haag. De LSVb raadt aan dat de gemeente dit zo snel mogelijk aanpakt. De LSVb waardeert dat Den Haag van plan is prestatiedoelen voor 5 jaar op te stellen, die jaarlijks worden onderzocht om hun functionaliteit te waarborgen.⁶⁶

16.3 Den Haag Samenvatting

Stad	Ranking	Gemiddelden met drukvermindering	Drukvermindering	Druk op de woningmarkt	Gemiddelde betaalbaarheid en kamerscore	Betaalbaarheid Indicator	Geschiktheids indicator voor accommodatie
Den Haag	16de	12.7	1.1	Hoog	11.6	11.94	11.17

15 Rotterdam

15.1 Algemene informatie

Op de 15e plaats dit jaar hebben we Rotterdam, misschien wel de duurste studentenstad als het gaat om huren in heel Nederland. Gemiddeld kostte het huren in Rotterdam €617,84 per maand in 2023, hoewel het niet verder naar beneden op deze lijst zakt vanwege het feit dat accommodatie iets groter lijkt te zijn dan op andere

⁶³ Gemeente Den Haag, 'Maatregelen problemen woningmarkt', Den Haag, accessed 6 March 2024, <https://www.denhaag.nl/nl/wonen-en-bouwen/maatregelen-problemen-woningmarkt/>.

⁶⁴ 'Woonagenda 2020 - 2023', Wonen in Den Haag (blog), 1 februari 2021, <https://wonenindenhaag.nl/nieuws/woonagenda-2020-2023/>.

⁶⁵ Gemeente Den Haag, 'Woonagenda 2020-2023 - Haags samen wonen', July 2020, 40. https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/9011727/1/RIS305711_Bijlage_Woonagenda_2020-2023.

⁶⁶ Martijn Balster, 'Aanpak Actualisering Woonbeleid: Woonvisie/Woonagenda', 20 September 2022, <https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/11848721/2/RIS313200+Aanpak+actualisering+woonbeleid+woonvisie+woonagenda>.

plaatsen, en daarom iets meer waar voor je geld biedt als we de prijs per vierkante meter in overweging nemen. Huisvesting in Rotterdam lijkt €37,71 duurder te zijn dan een jaar geleden, een stijging van ongeveer 6,50%. De druk op de woningmarkt in Rotterdam is zeer hoog, met veel meer studenten die op zoek zijn naar huuraccommodatie dan wat er beschikbaar is.

Studenten in Rotterdam kunnen verwachten dat ze een budget van ongeveer €1.260 per maand nodig hebben, waarvan ze 49% kunnen verwachten uit te geven aan huur. Studentenkamers maken een relatief hoog percentage uit van de studentenhuishuisvesting in Rotterdam, namelijk 57%. De relatieve omvang en het hoge percentage studentenkamers in de mix van studentenhuishuisvesting in Rotterdam hebben de stad boven Eindhoven, Amsterdam en Den Haag opgeheven, ondanks het feit dat Rotterdam ongetwijfeld duurder is voor studenten. Studios maken slechts 17% uit van de studentenhuishuisvesting in Rotterdam, het op drie na laagste percentage, terwijl appartementen de resterende 26% uitmaken. Elke maand kunnen studenten €550 uitgeven aan een studentenkamer, €635 aan studio's en €795 aan appartementen. Kamers en studio's in Rotterdam liggen ruim boven het landelijk gemiddelde, met ongeveer €100, terwijl appartementen €45 duurder zijn.

15.2 Beleidsrichting

Veel werk is nodig in Rotterdam. Er moet veel worden gedaan om de betaalbaarheid aan te pakken als de duurste studentenstad; ook wat betreft toegankelijkheid omdat de druk op de markt hoog is. Dit betekent dat de productie van huurwoningen moet worden opgeschaald en maatregelen moeten worden genomen om ervoor te zorgen dat wonen in Rotterdam weer betaalbaar wordt voor studenten. Rotterdam heeft zijn visie op wonen voor de komende jaren afgerond in oktober 2023, te laat om een impact te hebben op dit rapport, hoewel het een belangrijke stap is in de goede richting.⁶⁷ Rotterdam erkent dat studenten een grote groep vormen die behoefte heeft aan huisvesting voor mensen met een laag inkomen, waarbij ongeveer de helft van de 55.000 studenten zelfstandig in de stad woont.⁶⁸

Rotterdam is van plan het aantal huurwoningen in de stad tegen 2030 te verhogen van 299.800 naar 316.000, hoewel dat aantal zal worden bereikt door het aantal woningen in het middelste en bovenste segment van de markt aanzienlijk te verhogen, met 35.800 woningen, terwijl het meest betaalbare onderste segment van de markt een daling zal zien van 19.600 woningen. Dit baart de LSVb zorgen, aangezien hoewel veel studenten

⁶⁷ 'Woonvisie', Gemeente Rotterdam, accessed 6 March 2024, <https://www.rotterdam.nl/woonvisie>.

⁶⁸ Gemeenteraad Rotterdam, 'Woonvisie Rotterdam', 2030, https://e15rotterdam.nl/pdf/2016_Woonvisie-Rotterdam-2030.pdf. p. 9.

in speciaal gebouwde studentenaccommodatie wonen, dat niet voor alle studenten geldt. De vermindering van beschikbare woningen kan leiden tot verdere druk op het gebied van studentenkamers in de stad. De LSVb begrijpt dat Rotterdam dit wil bereiken door middel van ingrijpende regeneratie van oudere wijken in de stad, wat noodzakelijk is voor een gezonde en moderne stad, hoewel zij haar bezorgdheid wil uiten over de vermindering van de woningvoorraad in het betaalbare segment. Dit komt vooral door het feit dat nieuwe studentenwoningen beperkt zullen zijn tot de transformatie van leegstaande panden in het centrum, waardoor de mogelijkheden voor nieuwe studentenhuisvesting beperkt worden tot ruimtes waar dit bijdraagt aan de leefomgeving.⁶⁹ Over het algemeen is de LSVb tevreden met de prominente rol van studenten in de visie voor de stad, en erkent zij het belang van het stimuleren van afgestudeerden om naar starter- en jongerenwoningen te verhuizen om ervoor te zorgen dat er beweging is op de woningmarkt.⁷⁰

15.3 Samenvatting Rotterdam

Stad	Rank	Gemiddelden met drukvermenigvuldiger	Drukvermenigvuldiger	Druk op de woningmarkt	Gemiddelde betaalbaarheid- en kamerscore	Betaalbaarheid Indicator	Geschiktheids indicator voor accommodatie
Rotterdam	16de	12.4	1.2	Zeer hoog	10.3	12.56	5.83

14 Maastricht

14.1 Algemene informatie

Maastricht is de Nederlandse hoofdstad van internationale studenten, met 63% van de studenten in Maastricht afkomstig uit het buitenland, terwijl het ook de eerste van de echte studentensteden op deze lijst is. Dit vormt een unieke uitdaging voor zowel de universiteit als beleidsmakers. Studenten uit het buitenland hebben over het algemeen een kleiner budget dan studenten uit Nederland, met name omdat internationale studenten niet direct in aanmerking komen voor een studielening in Nederland en tijd nodig hebben om een netwerk op te bouwen en te beginnen met werken om zichzelf te onderhouden naast hun studie. Accommodatie in Maastricht kost gemiddeld €545,45, een stijging van €16,50 of 3,12% ten opzichte van een jaar eerder. Dit is de laagste stijging in vergelijking met andere steden, hoewel de accommodatie nog steeds iets boven het landelijk gemiddelde kost. Studenten kunnen verwachten dat ze 55,94% van hun budget aan accommodatie in Maastricht besteden. Hoewel deze huurlast procentueel gezien de hoogste is in Nederland, komt dit door de relatief kleinere

⁶⁹ Gemeenteraad Rotterdam, 'Woonvisie Rotterdam', 2030, https://e15rotterdam.nl/pdf/2016_Woonvisie-Rotterdam-2030.pdf. p. 20.

⁷⁰ Gemeenteraad Rotterdam, 'Woonvisie Rotterdam', 2030, https://e15rotterdam.nl/pdf/2016_Woonvisie-Rotterdam-2030.pdf. p. 20.

budgetten van het hoge percentage internationale studenten in plaats van objectief hoge huren; het gemiddelde budget van €975 per maand is een van de laagste in Nederland. De druk op de huizenmarkt blijft hoog, net als een jaar geleden.

Studentenkamers in Maastricht vormen 63% van de accommodatie in de stad en kosten €470 per maand. De LSVb is verheugd over het grote aantal betaalbare studentenkamers in Maastricht, ondanks dat studentenkamers gemiddeld de op drie na duurste zijn in vergelijking met het landelijke gemiddelde, zijn ze aanzienlijk goedkoper dan in de drie grootste steden. Studio's vormen nog eens 24% van de accommodatie in Maastricht en kosten €600 per maand, terwijl appartementen de overige 13% vormen en een landelijk hoog gemiddelde van €850 per maand kosten, wat het gemiddelde totaalbedrag aan huur in de stad aanzienlijk verhoogt. De LSVb moedigt de gemeente Maastricht aan om ervoor te zorgen dat studentenhuisvesting hoog op de agenda blijft staan, en beschouwt verdere ontwikkeling van studentenkamers als een belangrijke stap om de druk te verminderen en de stad betaalbaar te houden voor studenten. De LSVb bedankt de gemeente Maastricht voor hun medewerking bij het delen van cijfers over de ontwikkeling van studentenhuisvesting, waaruit blijkt dat er in 2022 691 woningen zijn voltooid en in 2023 nog eens 566 - wat betekent dat ze op schema liggen om hun doelstelling uit het LAS te halen als het huidige bouwtempo aanhoudt.

14.2 Beleidsrichting

Maastricht, net als veel andere steden in Nederland, probeert het aantal woningen dat beschikbaar is voor verhuur te beperken. Dit gebeurt om woningen te beschermen voor starters, zodat een gezond deel van de wijken in de stad eigen bewoning heeft. Dit wordt benadrukt door de bescherming van kopers die eigenaar-bewoners zijn, die begin 2022 van kracht ging.⁷¹ Er lijkt niet veel veranderd te zijn op beleidsniveau in Maastricht ten opzichte van een jaar geleden. Het huidige huisvestingsplan loopt tot 2026, wanneer de volgende planningsfase van kracht wordt. Maastricht heeft een duidelijke focus op de productie van permanent betaalbare huurwoningen, waarvan 1.800 van de 3.500 woningen bestemd zijn voor sociale huisvesting, met nog eens 1.075 tijdelijke woningen gepland, bovenop 2.400 studentenwoningen voor 2030.⁷²

Het blijft nog te bezien of Maastricht deze doelstellingen kan halen, maar de LSVb hoopt dat de gemeente kan blijven doorgaan met ontwikkelingen zoals die in 2022 en 2023, zoals hierboven vermeld. Dit kan moeilijk zijn vanwege de strikte omgevingsvergunning

⁷¹ 'Woonbeleid | Gemeente Maastricht', accessed 6 March 2024, <https://www.gemeentemaastricht.nl/wonen-en-verhuizen/woonbeleid>.

⁷² Gemeente Maastricht, 'Woonprogrammering 2021-2030-Infographic', accessed 6 March 2024, <https://www.maastrichtbeleid.nl/beleidsinformatie/Raadsvoorstel/2020/Raadsvoorstel%20108-2020%20-%20Woonprogrammering%20Maastricht%202021-2030/Woonprogrammering%202021-2030-Infographic.pdf>.

die nodig is om huurwoningen te vestigen, hoewel de LSVb hoopt dat de regulering in de stad starters in staat zal stellen om woningen te vinden en beweging op de woningmarkt zal stimuleren om een effectieve doorstroom van studenten via passende woningen te herstellen en zo de zoektocht naar huisvesting te verkorten.⁷³ Maastricht heeft een online portaal gecreëerd voor toegang tot studentenhuysvesting, dat toegankelijk is via de gemeentelijke website. De LSVb beschouwt dit als gunstig voor studenten, met name internationale studenten, die mogelijk moeite hebben met het verzamelen en doorzoeken van de vele websites die vaak nodig zijn om studentenhuysvesting te vinden.⁷⁴

14.3 Maastricht Samenvatting

Stad	Rank	Gemiddelden met drukvermindering	Drukvermindering	Druk op de woningmarkt	Gemiddelde betaalbaarheid- en kamerscore	Betaalbaarheid Indicator	Geschiktheids indicator voor accommodatie
Maastricht	15de	11.4	1.1	Hoog	10.4	12.44	6.33

Middenmoot::

De volgende 8 steden waren bijzonder moeilijk objectief te rangschikken in een samenhangende volgorde. De gemiddelde huurprijzen voor deze steden vielen in een vergelijkbare bandbreedte, tussen €505 en €570 per maand gemiddeld, gewogen naar het type accommodatie. De druk in de meeste van deze steden is hoog of zeer hoog, waarbij alleen de woningmarkten in Arnhem en Tilburg in evenwicht blijven. Dat gezegd hebbende, ondanks vergelijkbare druk, is er een merkbaar verschil in betaalbaarheid tussen deze steden en steden in de onderste 5.

13 Leiden

13.1 Algemene informatie

Leiden is de tweede echte studentenstad op deze lijst, met 15,6% van de bevolking van de stad die uit studenten bestaat. Net als Delft heeft Leiden de ondankbare taak om ervoor te zorgen dat huysvesting toegankelijk blijft terwijl het binnen pendelafstand van Amsterdam, Rotterdam en Den Haag ligt. Deze factoren samen zorgen voor een unieke uitdaging voor de gemeente en de universiteit om aan te pakken. Leiden lijdt onder het feit dat de druk op de huysmarkt erg hoog is; er zijn meer studenten op zoek naar accommodatie dan er beschikbaar is, en de wachttijden zijn lang. De gemiddelde huurprijs in Leiden was €527,67, een stijging van €32,61 per maand of 6,59% in 2022.

⁷³ 'Woonbeleid | Gemeente Maastricht', accessed 6 March 2024, <https://www.gemeentemastricht.nl/wonen-en-verhuizen/woonbeleid>.

⁷⁴ 'Home | Maastrichthousing.Com - The Portal for Student Housing in Maastricht', accessed 6 March 2024, <https://maastrichthousing.com/>.

Leiden is weliswaar een van de voordeligere steden op deze lijst; studenten hebben slechts €1.070 per maand nodig, waarvan ze gemiddeld 49,3% aan huur besteden. Leiden wint het van Maastricht voor de 13e plaats, voornamelijk dankzij het feit dat het betaalbaarder is, ondanks een relatief slechter landschap en omvang van de woningmarkt. Het moet ook worden opgemerkt dat 33,3% van de studenten in Leiden internationale studenten zijn, een factor die leidt tot een lager gemiddeld besteedbaar budget van studenten in de stad en dus een relatief hogere woonquote over het algemeen.

Studentenkamers vormen 57% van de accommodatie in Leiden, waarvoor studenten gemiddeld €460 per maand betalen, wat overeenkomt met het landelijk gemiddelde. Studio's maken 22% van de woningen uit en kosten gemiddeld €500, terwijl appartementen de overige 21% van de woningen uitmaken en gemiddeld €780 kosten. Over de hele linie presteert Leiden goed als het gaat om betaalbaarheid, maar scoort in de breedte lager vanwege het feit dat de druk in de stad hoog is en de prijs van de accommodatie relatief hoog is in vergelijking met de vloeroppervlakte. Deze laatste factor hangt natuurlijk samen met het feit dat Leiden een historische stad is en dat studentenkamers in oudere gebouwen over het algemeen kleiner zijn en dus niet te streng moeten worden beoordeeld, desondanks wil de LSVb benadrukken dat de vloeroppervlakte van de woning moet overeenkomen met de prijs van de accommodatie, zoals blijkt uit het Woningwaarderingstelsel.

De politiek in Leiden heeft niet stilgezeten terwijl de studentenpopulatie is gegroeid; Leiden slaagde erin om 253 woningen toe te voegen in 2022 en nog eens 1.388 woningen in 2023. De LSVb wil de gemeente Leiden en alle andere betrokken partijen feliciteren met hun harde werk bij het plannen en ontwikkelen van de meeste studentenwoningen van alle steden in 2023. De LSVb beschouwt dit als een belangrijke stap naar een toegankelijke en betaalbare woonomgeving voor studenten. Gezien deze goede prestatie lijkt het misschien streng dat Leiden slechts op de 13e plaats is geëindigd op deze lijst, maar het moet worden opgemerkt dat de concurrentie in de middenmoot sterk is en dat Leiden, als het erin slaagt de druk te verminderen en dus de toegankelijkheid te verbeteren, zichzelf in de komende jaren hoger op de ranglijst zou moeten zien stijgen. De LSVb bedankt de relevante partijen in Leiden voor hun medewerking aan dit rapport, en is zeer dankbaar voor de sterke rapportage mechanismen, zoals het online schema *Bouwprojecten op de kaart*.⁷⁵

⁷⁵ Leiden, 'Bouwprojecten op de kaart', webpagina (Leiden), accessed 6 March 2024, <https://gemeente.leiden.nl/inwoners-en-ondernemers/wonen-en-bouwen/bouwprojecten-op-de-kaart/>.

13.2 Beleidsrichting

In november 2019 heeft de Leidse gemeenteraad het actieplan voor 2020-2023 geïnstalleerd, waar de woonagenda voor de periode 2020-2023 onder valt, die nog steeds geldt voor het academisch jaar 2022-2023.⁷⁶ De LSVb waardeert dat de gemeente Leiden studentenwoningen met gedeelde woon- en keukenruimtes heeft geïdentificeerd als een effectieve maatregel om huisvesting voor studenten te bieden.⁷⁷ Veel van de nieuwe maatregelen in Leiden zullen vanaf 2024 van kracht worden, dus de LSVb kan niet veel veranderingen identificeren ten opzichte van 2022 op dit gebied. De LSVb is verheugd op te merken dat de gemeente hun doel van 1.283 woningen heeft weten te overtreffen, zoals vermeld in het rapport van Best Student Housing City uit 2022.⁷⁸

De visie voor de stad van 2020 tot 2030 identificeert dat het aantal studentenwoningen in de stad zal moeten groeien om de groeiende studentenpopulatie in de stad te huisvesten. De LSVb beschouwt recente ontwikkelingen als een stap in de richting van dit doel en hoopt dat Leiden deze trend zal voortzetten. De visie voor de stad merkt op dat internationale studenten vaak behoefte hebben aan een gemeubileerde kamer.⁷⁹ De LSVb wil erop wijzen dat dit vaak alleen geldt voor uitwisselingsstudenten; studenten die voor langer durende opleidingen in Nederland verblijven, geven mogelijk de voorkeur aan ongemeubileerde kamers, omdat deze vaak goedkoper zijn dan gemeubileerde kamers.⁸⁰ Een vergunning was nog steeds nodig om woningen op te splitsen in studentenkamers, op kosten van de eigenaar van het pand, wat de kans op het verhogen van het aantal beschikbare woningen op de particuliere huurmarkt beperkte.⁸¹

⁷⁶ Gemeente Leiden. 'Stedelijke Ontwikkeling | Programmabegroting 2023'. Accessed 9 May 2023.

<https://programmabegroting.leiden.nl/beleidsbegroting/programmaplan/stedelijke-ontwikkeling>.

⁷⁷ 'Stedelijke Ontwikkeling | Programmabegroting 2024', accessed 6 March 2024,

<https://programmabegroting.leiden.nl/beleidsbegroting/programmaplan/stedelijke-ontwikkeling>.

⁷⁸ Sami Rahwangi-Beedham, Midas Bosman, and Elizabeth van Het Riet, 'The Best Student Accommodation City 2022', 2022, <https://lsvb.nl/wp-content/uploads/2023/06/EN-Best-student-accommodation-city-2022-1.pdf>, p. 46.

⁷⁹ Gemeente Leiden. 'Woonvisie Leiden 2020-2030 - Goed Wonen in Leiden'. Accessed 6 March 2024. <https://palleiden.nl/wp-content/uploads/2019/08/2019-08-15-190329-Woonvisie-Leiden-2020-2023-Goed-Wonen-in-Leiden.pdf>.

⁸⁰ Gemeente Leiden, 'Woonvisie Leiden 2020-2030 - Goed Wonen in Leiden', accessed 6 March 2024, <https://palleiden.nl/wp-content/uploads/2019/08/2019-08-15-190329-Woonvisie-Leiden-2020-2023-Goed-Wonen-in-Leiden.pdf>.

⁸¹ Gemeente Leiden, 'Woning splitsen', productbeschrijving (Leiden), accessed 6 March 2024, <https://gemeente.leiden.nl/inwoners-en-ondernemers/wonen-en-bouwen/omgevingsvergunningen/woning-splitsen-aanvragen/>.

13.3 Leiden Samenvatting

Stad	Rank	Gemiddelden met drukvermenigvuldiger	Drukvermenigvuldiger	Druk op de woningmarkt	Gemiddelde betaalbaarheid en kamerscore	Betaalbaarheid Indicator	Geschiktheids indicator voor accommodatie
Leiden	13de	11.4	1.2	Zeer hoog	9.5	8.69	11.17

12 Den Bosch

12.1 Algemene informatie

Een plaats hoger dan een jaar geleden, is Den Bosch gestegen naar de 12e plaats - voornamelijk omdat Eindhoven is gezakt in de ranglijst, aangezien de LSVb niet veel veranderingen in de stad heeft kunnen identificeren. Het leefklimaat in Den Bosch is uniek in Nederland vanwege het feit dat een groot deel van de studenten in de stad in een appartement woont, met 37% van de studenten in de stad die een appartement als thuis beschouwen. Den Bosch huisvest slechts circa 6.000 zelfstandig wonende studenten, waarbij de meerderheid van de circa 20.000 studenten in de stad nog steeds bij hun ouders woont. Dit komt voornamelijk door het grote aantal HBO-studenten in de stad, die over het algemeen nog thuis wonen. De gemiddelde huurprijs voor studenten was € 566,83 in 2023, een stijging van € 38,72 of 7,33% ten opzichte van 2022. Vanwege het lage percentage studenten in de stad (studenten maken slechts 3,75% van de inwoners uit) en het feit dat Den Bosch dus van nature niet studentgericht is, is het moeilijk om Den Bosch als zodanig te beoordelen in vergelijking met 'echte' studentensteden.

45% van de wooneenheden voor studenten bestaan uit kamers in Den Bosch, die gemiddeld €445 per maand kosten. Dit is een vrij aanzienlijke stijging van €380 per maand ten opzichte van 2022, €65 meer per kamer per maand. Hierdoor behoren de studentenkamers in Den Bosch nu tot net onder het landelijk gemiddelde. 18% van de studentenwoningen bestaan uit studio's en kosten €525 per maand. Zoals eerder opgemerkt, vormen appartementen 37% van alle woningen en kosten gemiddeld €775 per maand. Studio's lijken goedkoper te zijn geworden, terwijl studentenkamers duurder lijken te zijn geworden, waardoor de verschillende soorten woningen meer op één lijn liggen. Appartementen blijven de duurste vorm van wonen.

12.2 Beleidsrichting

Studenten worden in het beleid van Den Bosch erkend als een groep met specifieke huisvestingsbehoeften, en de gemeente werkt samen met woningcorporaties om de doorstroom van studenten door middel van accommodatie te beïnvloeden en de ontwikkeling van flexibele woningen tijdelijk aan te passen aan de behoeften van

studenten, totdat er een permanente voorziening beschikbaar is.⁸² Aangezien er relatief weinig studenten in Den Bosch wonen, heeft de stad geen specifiek doel gesteld voor het LAS. Desondanks is de gemeente wel van plan om het aanbod studentenwoningen tegen 2025 uit te breiden met 307 woningen, waarvan de LSVb hoopt dat dit de druk op de markt in Den Bosch kan verminderen.

12.3 Den Bosch summary

Stad	Rang	Gemiddelden met drukvermenigvuldiger	Drukvermenigvuldiger	Druk op de woningmarkt	Gemiddelde betaalbaarheid en kamerscore	Betaalbaarheid Indicator	Geschiktheids indicator voor accommodatie
Den Bosch	12de	11.27	1.2	Zeer hoog	9.4	9.00	10.17

11 Delft

11.1 Algemene informatie

Delft is met 4 plaatsen gezakt op de lijst in verhouding tot de *Beste Studentenkamerstad* 2022, grotendeels vanwege de relatief hoge prijsstijgingen voor studentenhuysvesting in de stad, evenals de aanhoudend hoge druk op de lokale markt. De gemiddelde huurprijs in Delft in 2023 was €504,49, een stijging van €43,01 of 9,32% in 2022, waardoor Delft een van de meest betaalbare steden op deze lijst is. Studenten in Delft hadden slechts een budget van €990 per maand nodig om in de stad te kunnen leven, hoewel dit gemiddelde wordt beïnvloed door het grote aantal internationale studenten aan de onderwijsinstellingen, die 33,53% van de studenten in Delft uitmaken. Aangezien de stad de op een na grootste studentenpopulatie heeft als percentage van alle inwoners, zou de LSVb verwachten dat Delft ook studentenwoningen meer prioriteit geeft dan we van andere steden zouden verwachten.

Delft, net als andere steden met een groot aantal studenten, huisvest het merendeel van zijn studenten in studentenkamers, waarvan velen op de campus van de TU Delft wonen. Delft is op dit gebied uniek, aangezien er niet veel campusuniversiteiten zijn in Nederland. Ongeveer 64% van de studenten in Delft woont in studentenkamers, die gemiddeld €465 per maand kosten. Het grote aantal studentenkamers stemt ons tevreden, waarbij nog eens 25% van de studenten in studio's woont en slechts 11% in appartementen. Studio's in Delft zijn aanzienlijk betaalbaarder dan in andere steden in de middenmoot van deze lijst. De prijzen zijn meer in lijn met steden in de top 5, namelijk €515 per maand. Dit geldt ook voor appartementen, met een gemiddelde huurprijs van €685 per maand. Delft lijkt relatief duur als we naar de woonquote kijken, hoewel dit deels te verklaren is door het hoge percentage internationale studenten dat

⁸² Roy Geers, 'Woonvisie 's-Hertogenbosch', 2020, <https://www.s-hertogenbosch.nl/wp-content/uploads/Woonvisie-s-Hertogenbosch.pdf>.

waarschijnlijk het algehele gemiddelde budget omlaag brengt. Bovendien betekent het feit dat Delft een campusuniversiteit is dat veel diensten op de campus aanwezig zijn, waardoor studenten minder geld hoeven uit te geven aan vervoer bijvoorbeeld. Als Delft in staat is het probleem van de druk op de woningmarkt aan te pakken door te zorgen voor voldoende aanbod, verwacht de LSVb dat Delft in de toekomst mogelijk zal stijgen op de lijst van beste steden voor studentenhuisvesting.

11.2 Beleidsrichting

Delft heeft voor het academisch jaar 2022-2023 geen wijzigingen doorgevoerd in haar huisvestingsbeleid, met veranderingen in de visie voor de stad die plaatsvond aan het einde van 2023.⁸³ Daarom wordt ervan uitgegaan dat de huisvestingssituatie in Delft vergelijkbaar is met die van een jaar eerder, waar de gemeente Delft zoveel mogelijk woningen wilde behouden voor gezinnen, ten koste van de huurmarkt van de stad. Aangezien de Technische Universiteit Delft van plan is om de capaciteit van de universiteit uit te breiden naar 40.000 studenten tegen 2030, zal de woningmarkt snel moeten groeien om aan deze vraag te voldoen. Tot en met 2022 en 2023 heeft Delft zijn huisvestingscapaciteit voor studenten niet uitgebreid, ondanks dat er minstens 750 woningen per jaar nodig zijn om het doel van het LAS tegen 2030 te halen. De LSVb is teleurgesteld over deze vooruitgang en hoopt dat Delft in staat zal zijn om aantallen te behalen die dichterbij de doelen liggen die zijn vastgesteld door het LAS om de druk op de lokale woningmarkt te verminderen. De woonvisie van 2023 tot 2028 stelt dat Delft streeft naar uitbreiding van de studentenhuisvesting met 3.500 woningen tegen 2030, terwijl ook omliggende gemeenten worden verwacht bij te dragen aan het minimum van 5.260 woningen voor de regio Delft zoals vastgelegd in het LAS.⁸⁴

Een vergunning is nodig om studentenkamers te creëren uit bestaande woningen, zoals eerder besproken, dit beperkt studentenkamers ten gunste van andere sociale groepen.⁸⁵ De Technische Universiteit Delft verdient lof voor haar uitgebreide lijst van huisvestingsaanbieders op haar website, aangezien dit een zeer nuttig hulpmiddel biedt voor aankomende studenten.⁸⁶

⁸³ Gemeente Delft, 'Goed Wonen in Delft - Woonvisie Delft 2023-2028', accessed 6 March 2024, <https://www.delft.nl/sites/default/files/2024-02/Woonvisie-Delft-2023-2028.pdf>.

⁸⁴ Gemeente Delft, 'Goed Wonen in Delft - Woonvisie Delft 2023-2028', accessed 6 March 2024, <https://www.delft.nl/sites/default/files/2024-02/Woonvisie-Delft-2023-2028.pdf>.

⁸⁵ 'Omzettingsvergunning Kamerverhuur | Gemeente Delft', accessed 6 March 2024, <https://www.delft.nl/omzettingsvergunning-kamerverhuur>.

⁸⁶ 'Huisvesting / Op kamers', TU Delft, accessed 6 March 2024, <https://www.tudelft.nl/onderwijs/praktische-zaken/huisvesting-op-kamers?amp%3B%253bL=1&cHash=a539f3781704e805cf08b2c50ad883e7>.

11.3 Delft samenvatting

Stad	Rang	Gemiddelden met drukvermenig vuldiger	Drukvermenig vuldiger	Druk op de woningmarkt	Gemiddelde betaalbaarheid- en kamerscore	Betaalbaarheid Indicator	Geschiktheids indicator voor accommodatie
Delft	11de	11.20	1.2	Zeer hoog	9.3	10.00	8.00

10 Utrecht

10.1 Algemene informatie

De stad Utrecht is erin geslaagd om 4 plaatsen te stijgen ten opzichte van een jaar geleden, voornamelijk vanwege de lage stijging van de gemiddelde huurprijs in de stad, hoewel het vinden van een woning nog steeds erg moeilijk is vanwege de hoge druk. Hoewel Utrecht iets duurder is dan steden zoals Den Bosch of Leiden, heeft het grote aantal studentenkamers en de relatief kleine prijsstijging in de stad Utrecht boven hen verheven. Gemiddeld kost een woning in Utrecht €524,65 per maand in 2023, een stijging van €19,67 of 3,90%, de op 3 na kleinste stijging landelijk. Dat gezegd hebbende, het gemiddelde budget dat nodig is om in Utrecht te leven was €1.180 per maand, wat aangeeft dat de stad zelf relatief duur kan zijn in vergelijking met andere kleinere universiteitssteden, aangezien dit het op 3 na hoogste budget per maand is. Utrecht presteert bijzonder slecht als het gaat om de waarde per vierkante meter voor een studio, hoewel de stad elders over het algemeen redelijk goed presteert.

Een studentenkamer in Utrecht kost €450 per maand en maakt 68% uit van de studentenhuisvesting in Utrecht. Dit cijfer is relatief laag voor een stad in de Randstad, vooral vergeleken met de andere drie grotere steden Amsterdam, Rotterdam en Den Haag. Studio's vormen nog eens 18% van de accommodatie en zijn aanzienlijk duurder met €635 per maand, terwijl appartementen het laatste 14% uitmaken en €785 per maand kosten. Studenten vormen een relatief groot deel van de bevolking in Utrecht met 9,75%, waarvan 15,54% internationale studenten zijn.

10.2 Beleidsrichting

Om te beginnen heeft de gemeente Utrecht geïdentificeerd dat studenten meer studentenkamers nodig hebben in de stad, en dit is wat ze van plan zijn te creëren om ervoor te zorgen dat de stad haar doelen bereikt zoals uiteengezet in het LAS. De bedoeling in Utrecht is om ervoor te zorgen dat minstens 70% van de nieuwe studentenhuisvesting bestaat uit studentenkamers. De LSVb is verheugd met deze beleidsrichting, omdat zij van mening is dat studentenkamers goede betaalbaarheid bieden en momenteel de beste optie zijn om de mentale gezondheid van studenten te verbeteren.

De gemeente Utrecht heeft ook opgemerkt dat er niet genoeg geschikte huisvesting is voor afgestudeerden en starters die hun studie afronden. Het verstrekken van voldoende van dit type huisvesting staat ook hoog op de agenda.⁸⁷ De LSVb is over het algemeen tevreden met hoe de gemeente Utrecht haar huisvestingsbeleid heeft gestructureerd, aangezien er een duidelijke en gestructureerde focus is om verandering te brengen in de lokale huizenmarkt. Dit omvat projecten zoals innovatieve woonvormen en het effectief aanpakken van de problemen die gepaard gaan met een onder druk staande huizenmarkt.⁸⁸

De gemeente merkt ook op dat ze samenwerken met studentenvertegenwoordigers van onderwijsinstellingen, studentenhuisvestingscorporaties en de lokale studentenvakbond om ervoor te zorgen dat de huisvestingsbehoeften van studenten worden geïdentificeerd en aangepakt.⁸⁹ De LSVb merkt op dat niet alle steden ervoor zorgen dat communicatie met studenten hoog op de agenda staat, een aspect van het bestuur van studentenhuisvesting dat vaak over het hoofd wordt gezien maar cruciaal is om ervoor te zorgen dat studenten worden vertegenwoordigd door genoemde bestuursorganen bij de uitvoering van beleid.⁹⁰

10.3 Utrecht Samenvatting

Stad	Rang	Gemiddelden met drukvermenigvuldiger	Drukvermenigvuldiger	Druk op de woningmarkt	Gemiddelde betaalbaarheid en kamerscore	Betaalbaarheid Indicator	Geschiktheids indicator voor accommodatie
Utrecht	10	10.83	1.2	Zeer hoog	9.0	9.88	7.33

9 Tilburg

9.1 Algemene informatie

De stad Tilburg eindigt precies in het midden van de beste Nederlandse Studentenkamerstad van 2023. Tilburg is de eerste stad op deze lijst waarvan de doorstroom van studenten door studentenhuisvesting in balans is, en dus ondanks dat

⁸⁷ Gemeente Utrecht, 'Woonvisie Utrecht beter in balans', July 2019, https://omgevingsvisie.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/zz-omgevingsvisie/thematisch-beleid/wonen/2019-07-Woonvisie_Utrecht_beter_in_Balans_incl_amendementen_-_schoon.pdf, p. 32.

⁸⁸ Gemeente Utrecht, 'Woonvisie Utrecht beter in balans', July 2019, https://omgevingsvisie.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/zz-omgevingsvisie/thematisch-beleid/wonen/2019-07-Woonvisie_Utrecht_beter_in_Balans_incl_amendementen_-_schoon.pdf pp. 27-29.

⁸⁹ Gemeente Utrecht, 'Woonvisie Utrecht beter in balans', July 2019, https://omgevingsvisie.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/zz-omgevingsvisie/thematisch-beleid/wonen/2019-07-Woonvisie_Utrecht_beter_in_Balans_incl_amendementen_-_schoon.pdf p. 33.

⁹⁰ Gemeente Utrecht, 'Woonvisie Utrecht beter in balans', July 2019, https://omgevingsvisie.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/zz-omgevingsvisie/thematisch-beleid/wonen/2019-07-Woonvisie_Utrecht_beter_in_Balans_incl_amendementen_-_schoon.pdf, p. 33.

het iets duurder is dan de vorige 4 steden, door een betere toegankelijkheid erin is geslaagd zijn positie op de 9e plaats te behouden. De druk op de huizenmarkt in Tilburg is verbeterd in vergelijking met een jaar geleden, toen de druk nog hoog was en het vinden van accommodatie relatief moeilijk was. Studentenhuisvesting kostte gemiddeld €541,85 in 2023, een stijging van €52,48 of 10,72% ten opzichte van 2022. Dit is een relatief grote stijging en komt meer overeen met de onderste helft van de lijst wat betreft betaalbaarheid. Het gemiddelde besteedbaar budget in Tilburg was €1.095, wat betekent dat de woonquote ongeveer 49,48% van het inkomen bedroeg. Ongeveer een kwart van de 17.979 studentenbevolking is international, wat mogelijk een lichte invloed heeft op het gemiddelde besteedbaar budget.

Studentenkamers vormen 57% van de studentenhuisvesting in Tilburg en kosten gemiddeld €420 per maand. Dit zijn enkele van de goedkoopste kamers landelijk, achter alleen Wageningen, Leeuwarden en Enschede. Echter, studio's in Tilburg vormen nog eens 26% van de accommodatie en kosten een bovengemiddelde van €650 per maand, waardoor het gewogen totale gemiddelde voor de stad omhoog gaat. Ten slotte kosten appartementen €850 per maand en vormen ze de laatste 17%. Appartementen in Tilburg behoren tot de duurste, wat aangeeft dat de stad een van de uitersten is als het gaat om studentenhuisvesting. De LSVb adviseert de stad ervoor te zorgen dat het aanbod van studentenkamers gelijk blijft in verhouding tot de groei van het aantal studenten aan de onderwijsinstellingen, anders kan de druk opnieuw toenemen samen met de prijs, wat opnieuw een negatieve invloed kan hebben op de betaalbaarheid en toegankelijkheid.

9.2 Beleidsrichting

Het creëren van meer studentenkamers uit de huidige voorraad vereist een vergunning. Nieuwe kamers zijn niet toegestaan binnen 25 of 50 meter van bestaande studentenkamers, afhankelijk van de locatie in de stad. De locaties, waar kamerdelen wel en niet zijn toegestaan, zijn duidelijk weergegeven op een kaart van Tilburg.⁹¹ De LSVb gelooft dat dit een effectief instrument is om verhuurders duidelijkheid te verschaffen over waar studentenhuisvesting kan worden ontwikkeld. Het huidige huisvestingsbeleid in Tilburg wordt uitgelegd in de woonagenda 2020-2025. Daarin is vastgesteld dat er meer dan 950 woningen per jaar moeten worden gebouwd in de

⁹¹ 'Kamerverhuurpanden per 1-9-2022', accessed 11 March 2024, <https://geo.tilburg.nl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=8d4e9d88cce440ba8a47b5a9b40a1342>.

stad.⁹² Tilburg constateert dat de stad groeit door economische migranten en internationale studenten die naar de stad komen, in plaats van door interne groei.⁹³

Volgens de cijfers in het LAS moeten tussen de 350 en 450 van deze gebouwen studentenhuisvesting zijn om het doel van 2.420 tot 3.130 woningen tegen 2030 te halen. Het is nog onduidelijk of Tilburg dit doel zal halen met de huidige plannen op gemeentelijk niveau. De LSVb dringt er bij Tilburg op aan om duidelijker te maken hoe ze deze doelen willen bereiken, omdat het niet duidelijk is hoe ze dit binnen de huidige wetgeving willen doen.

9.3 Tilburg samenvatting

Stad	Rang	Gemiddelden met drukvermenigvuldiger	Drukvermenigvuldiger	Druk op de woningmarkt	Gemiddelde betaalbaarheid- en kamerscore	Betaalbaarheid Indicator	Geschiktheids indicator voor accommodatie
Tilburg	9	10.69	1.0	In balans	10.7	11.38	9.33

8 Groningen

8.1 Algemene informatie

Groningen, een unieke studentenstad in Nederland, gelegen te midden van het noordelijke platteland, is dit jaar drie plaatsen gestegen naar de 8e positie. De stad telt 42.270 uitwonende studenten, waarvan 22,29% internationale studenten zijn. De gemiddelde kosten per maand bedragen €531,66, een stijging van €38,95 of 7,91% vergeleken met 2022. Een student in Groningen had gemiddeld €1.075 te besteden, waarvan 49,46% aan huur werd uitgegeven. De druk op de huizenmarkt in Groningen blijft hoog, wat aangeeft dat er meer werk nodig is om de toegankelijkheid in de stad te verbeteren.

Groningen presteert over het algemeen redelijk gemiddeld, zonder echte negatieve aspecten te benadrukken, in vergelijking met andere steden in Nederland. Maar ook geen enkele individuele meting springt positief uit - Groningen is gemiddeld over de hele linie. Een gemiddelde studentenkamer kost €445 per maand en vormt 60% van de woningen in de stad. Studio's kosten gemiddeld €585 per maand en vormen nog eens 22% van de woningen, terwijl appartementen de overige 18% vormen en gemiddeld €795 per maand kosten.

⁹² Gemeente Tilburg, 'Woonagenda 2020-2025', 2020, <https://www.sbo-tilburg.nl/images/Wetenswaardig/Woonagenda%202020-2025.pdf>, p. 3.

⁹³ Gemeente Tilburg, 'Woonagenda 2020-2025', 2020, <https://www.sbo-tilburg.nl/images/Wetenswaardig/Woonagenda%202020-2025.pdf>, p. 5.

8.2 Beleidsrichting

Bouwen, bouwen, bouwen is de kern van het huisvestingsbeleid van de gemeente Groningen.⁹⁴ De gemeente Groningen heeft geconstateerd dat veel van de problemen waarmee studenten in de regio worden geconfronteerd te maken hebben met hoge huren, slecht onderhoud, illegale verhuur en zelfs intimidatie bij de toegang tot huurrechten. De gemeente is van plan deze kwesties aan te pakken via het meldpunt ongewenst huurbedrag. De LSVb ziet dit als een belangrijke stap in het aanpakken van deze problemen.⁹⁵

Groningen is van plan om zijn noodstudentenhuisvesting met 400 woningen uit te breiden, die kunnen worden uitgebreid tot 800 woningen tijdens piekmomenten wanneer het moeilijk is om accommodatie te vinden, hoewel deze gebouwen pas gereed zullen zijn in 2024. De LSVb is benieuwd naar hoe het pilotproject voor piekmomenten in accommodatie zal functioneren, omdat het een voorbeeld kan bieden voor studentenhuisvesting voor internationale studenten in andere steden. Het project is afhankelijk van het delen van een kamer door twee studenten, waarbij de twee studenten de huur van de accommodatie samen betalen. Dit is financieel voordelig en zorgt ervoor dat minder studenten dakloos zijn aan het begin van het jaar. De gemeente Groningen heeft gedeeld dat ze in 2022 en 2023 nog eens 290 studentenwoningen hebben toegevoegd, hoewel dit enigszins onder het minimum van 380 per jaar ligt dat nodig is om het minimumdoel van 2.660 nieuwe woningen tegen 2030 te bereiken, hoewel de gemeente verwacht dat dit aantal zal groeien zoals eerder opgemerkt. De LSVb bedankt de gemeente Groningen voor hun samenwerking bij het delen van deze cijfers.

8.3 Groningen Samenvatting

Stad	Rang	Gemiddelden met drukvermenigvuldiger	Drukvermenigvuldiger	Druk op de woningmarkt	Gemiddelde betaalbaarheid- en kamerscore	Betaalbaarheid Indicator	Geschiktheids indicator voor accommodatie
Groningen	8	10.51	1.1	Hoog	9.6	10.50	7.67

⁹⁴ Gemeente Groningen, 'Woonvisie gemeente Groningen - Een thuis voor iedereen', 2020, 88. <https://gemeente.groningen.nl/file/woonvisie-groningen>.

⁹⁵ Gemeente Groningen, 'Woonvisie gemeente Groningen - Een thuis voor iedereen', 2020, 88. <https://gemeente.groningen.nl/file/woonvisie-groningen>. p. 53.

7 Arnhem

7.1 Algemene informatie

Op de zevende plaats dit jaar hebben we Arnhem, een andere stad die neigt naar een hogere prijsklasse in de middenmoot van de lijst, hoewel een betere toegankelijkheid betekent dat Arnhem één plaats zakt vanaf de zesde plaats in 2022. De gemiddelde huurprijs in Arnhem in 2023 was €567,77, een stijging van €47,54 of 9,12%. Dit is een verrassend steile stijging gezien het evenwichtige aantal studenten in verhouding tot het aantal woningen. Arnhem telt ongeveer 10.000 studenten die gemiddeld €1.145 per maand te besteden hebben, waarvan ze 49,67% aan huur besteden. Arnhem is traditioneel geen studentenstad, met studenten die 6,23% van de bevolking van de stad uitmaken. Dit wordt misschien weerspiegeld in het type accommodatie dat studenten bewonen in de stad.

Studentenkamers vormen 52% van de woningen in Arnhem, deze kamers zijn relatief betaalbaar met een gemiddelde prijs van €435 per maand. Echter, doordat deze kamers een relatief laag aandeel van de huisvesting in de stad beslaan, is de gemiddelde gewogen huurprijs aanzienlijk hoger. Studio's vormen nog eens 15% van de woningen, met een gemiddelde prijs van €545 per maand, en appartementen vormen de resterende 33%, met een gemiddelde prijs van €830 per maand. De grote hoeveelheid appartementen bewoond door studenten in Arnhem is uniek; Leeuwarden is de enige andere stad met een vergelijkbare verdeling van typen studentenhuishuisvesting. Deze verschillen in huisvestingsverdeling worden misschien weerspiegeld in het gemiddelde studentenbudget, dat een van de hoogste is buiten de Randstad. Arnhem lijkt een goede prijs-kwaliteitverhouding te bieden, ondanks dat de accommodatie relatief duur is. In vergelijking met de kosten volgens de WWS-Z en WWS-O regels die van kracht waren in 2023, staat Arnhem respectievelijk op de 2e en 7e plaats.

7.2 Beleidsrichting

Het omzetten van woningen naar kamers of appartementen is beperkt in de stad om buurten te beschermen. Het aanvragen van een vergunning kost €819 in Arnhem. Over het algemeen is het huisvestingsbeleid in Arnhem in lijn met de doelstellingen zoals vermeld in het LAS. Tussen 2022 en 2023 zijn er ontwikkelingen geweest in de ontwikkeling van een leefbaarheidsvisie voor Arnhem, resulterend in de planning voor 2024-2029. Het LAS stelt geen doelcijfers vast voor studentenhuishuisvesting in Arnhem, dus de gemeente kan zelf beslissen wat nodig is in de stad. Op basis van het meest recente onderzoek zijn er voldoende studentenwoningen in Arnhem. De huidige stand van zaken betekent dat de gemeente Arnhem op korte termijn geen verdere woningen hoeft toe te voegen. Echter, tijdens piekmomenten kan het lastig zijn om accommodatie

te vinden in Arnhem, vooral voor internationale studenten aan het begin van het schooljaar.⁹⁶

De LSVb beveelt aan dat Arnhem onderzoekt of een proef zoals in Groningen geschikt zou zijn voor de behoeften van studenten in Arnhem, aangezien dat twee studenten tijdelijk op een kamer die ook de huur delen een effectieve manier lijkt te zijn om de capaciteit van huisvesting uit te breiden zonder noodzakelijkerwijs bewoners het hele jaar door op volle capaciteit te vereisen. Arnhem heeft ook het unieke probleem dat studenten uit Nijmegen proberen gebruik te maken van de verschillende regelgeving in Arnhem. Omdat particuliere verhuurders in Arnhem geen campuscontracten aanbieden, kunnen studenten in dezelfde accommodatie blijven nadat ze hun studie hebben afgerond. Dit wijst op een ander probleem, namelijk dat er te weinig betaalbare woningen zijn voor studenten en jongeren om in te trekken nadat ze hun studie hebben afgerond, hoewel dit niet alleen het geval is in Nijmegen. Dit is een zeer duidelijk voorbeeld van hoe lokale huisvestingsproblemen kunnen over kunnen slaan naar andere gebieden en vereist dat alle steden samenwerken om de problemen op de woningmarkt aan te pakken.⁹⁷ De LSVb adviseert Arnhem om waakzaam te blijven voor zelfgenoegzaamheid - zonder voldoende studentenhuisvesting of huisvesting voor jongeren in het algemeen, kan de stad onverwachte schommelingen ervaren op het gebied van betaalbaarheid van huisvesting. Echter, omdat alles soepel lijkt te verlopen, wil de LSVb graag vermelden dat ze tevreden is met de huidige beleidsrichting van Arnhem.

7.3 Arnhem Samenvatting

Stad	Rang	Gemiddelden met drukvermenigvuldiger	Drukvermenigvuldiger	Druk op de woningmarkt	Gemiddelde betaalbaarheid- en kamerscore	Betaalbaarheid Indicator	Geschiktheids indicator voor accommodatie
Arnhem	7	9.46	1.0	In balans	9.5	9.94	8.50

6 Breda

6.1 Algemene informatie

Dit jaar wordt Breda gekroond tot de winnaar van de provincie Noord-Brabant. Den Bosch, Eindhoven en Tilburg waren dit jaar niet in staat om studentenhuisvesting te bieden die zo betaalbaar, toegankelijk of geschikt was als in Breda. Breda onderscheidt

⁹⁶ Gemeente Arnhem, 'Document Arnhem - Bijlage 3 - Behoeft Studentenhuisvesting', 17 July 2023, <https://arnhem.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/6b41899b-b12f-49bd-9638-f73eba99165d?documentId=db8a334c-1225-466b-9b5c-e61a214cc677&agendatemplId=81b3072d-3681-4736-aecb-8c75f2ccc0b3#>. p. 4.

⁹⁷ Gemeente Arnhem, 'Document Arnhem - Bijlage 3 - Behoeft Studentenhuisvesting', 17 July 2023, <https://arnhem.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/6b41899b-b12f-49bd-9638-f73eba99165d?documentId=db8a334c-1225-466b-9b5c-e61a214cc677&agendatemplId=81b3072d-3681-4736-aecb-8c75f2ccc0b3#>. p. 4.

zich van de rest door zijn relatief hoge score op geschiktheid van accommodatie. Deze hoge rangschikking heeft het te danken aan het goede aandeel studentenkamers en de relatieve omvang van de accommodatie in de stad. Breda is ook relatief betaalbaar, hoewel het sinds 2022 een steile stijging heeft gezien. De gemiddelde gewogen huurprijs in Breda was €533,06, een stijging van €52,05 of 10,82%. Dit is de 3e hoogste stijging na Tilburg en Wageningen.

De budgetten in Breda waren verrassend hoog, met gemiddeld €1.150 per maand, wat betekent dat de woonquote relatief laag was, namelijk 46,35%, alleen achter Nijmegen op dit gebied. Het merendeel van de studentenhuisvesting in Breda bestaat uit studentenkamers, namelijk 63%. Nog eens 19% van de accommodatie bestaat uit studio's, terwijl de resterende 18% bestaat uit appartementen. Studentenkamers kosten €465 per maand, €5 boven het landelijk gemiddelde, terwijl een studio gemiddeld €515 kost. Het is interessant om op te merken dat Breda eigenlijk de duurste studentenkamers heeft in de provincie Noord-Brabant. In dit opzicht gelooft de LSVb dat Breda boven verwachting presteert wat betreft betaalbaarheid, omdat de studentenbudgetten in de stad relatief hoog zijn in vergelijking met elders in de provincie. Als de druk op de lokale markt blijft toenemen, voorspelt de LSVb dat Breda verder kan zakken op deze lijst; de druk was in 2023 hoog, wat wijst op iets bovengemiddelde druk op de markt. De LSVb maakt zich zorgen dat als de budgetten de komende jaren niet zo hoog blijven, bijvoorbeeld door minder financiering voor studenten, dat Breda in de komende jaren zal zakken op de ranglijst van dit rapport. De LSVb wil dat Breda betaalbaar blijft voor studenten uit een breed scala aan inkomensgroepen, wat kan worden gedaan door ervoor te zorgen dat accommodatie tegelijkertijd betaalbaar en toegankelijk blijft, waardoor een kostenstijging als gevolg van hoge vraag en laag aanbod wordt voorkomen, zoals elders in Nederland.

6.2 Beleidsrichting

Om te beginnen bevindt Breda zich momenteel in de ontwikkelingsfase van een nieuwe woonvisie die beter rekening houdt met studenten, zoals gerapporteerd door de gemeente aan de LSVb. De LSVb is verheugd dat de gemeente Breda erkent dat het nodig is om studentenhuisvesting aan te pakken voordat de studentenpopulatie groeit. De gemeente Breda is van plan om tegen 2040 nog eens 25.000 woningen te bouwen. Dit omvat echter alle soorten woningen en niet per se betaalbare huurwoningen of woningen specifiek voor studenten of jongeren. De LSVb hoopt dat de gemeente Breda rekening zal houden met de behoefte aan studenten in de woningmix.⁹⁸ Net als Den Bosch wordt Breda niet genoemd in het LAS, waardoor het voor de LSVb moeilijk is om

⁹⁸ Gemeente Breda, 'Omgevingsvisie |', 2021, <https://www.breda.nl/omgevingsvisie>.

een significante uitbreiding van studentenhuisvesting in de stad voor te stellen. Echter, aangezien de gemeente Breda zelf groei verwacht in de studentenpopulatie, is het zeker noodzakelijk dat de LSVb aanbeveelt dat studenten zo snel mogelijk worden aangepakt door meer specifiek huisvestingsbeleid.

6.3 Breda Samenvatting

Stad	Rang	Gemiddelden met drukvermenigvuldiger	Drukvermenigvuldiger	Druk op de woningmarkt	Gemiddelde betaalbaarheid- en kamerscore	Betaalbaarheid Indicator	Geschiktheids indicator voor accommodatie
Breda	6	9.08	1.1	Hoog	8.3	9.88	5.00

Top 5:

Dit is het moment waarop jullie allemaal hebben gewacht. De countdown van de top 5 studentenkamersteden in Nederland begint hier. Simpel gezegd zijn deze steden de meest betaalbare steden in Nederland voor studenten, en presteren ze bijzonder goed op het gebied van betaalbaarheid in vergelijking met hun burens. Anderen in deze lijst presteren bijzonder goed wat betreft de verdeling van de soorten accommodatie.

5 Wageningen

5.1 Algemene informatie

Op de vijfde plaats staat Wageningen. Een plek gezakt van de vierde plaats in 2022, Wageningen heeft het hoogste percentage studentenkamers van alle steden in Nederland, namelijk 70%. Wageningen is klein in vergelijking met elke andere stad op deze lijst, met slechts ongeveer 40.000 inwoners, waarvan ongeveer 8.000 studenten, wat betekent dat 21% van de bevolking in Wageningen student is - het grootste percentage in heel Nederland. Bovendien is een relatief groot deel daarvan internationale studenten, met 3099 internationale studenten, wat 36.95% van het totale aantal studenten vertegenwoordigt.

Studenten in Wageningen hadden slechts gemiddeld €805 per maand nodig om te leven en te studeren in Wageningen, waardoor het de meest betaalbare stad in Nederland is. De woonquote in Wageningen was 53.14%, hoewel de LSVb van mening is dat dit meer wijst op het feit dat de kosten van levensonderhoud in Wageningen relatief laag zijn, waardoor het een zeer aantrekkelijke optie is voor de zuinige student. De gemiddelde huurprijs in Wageningen was €427,77 per maand, het laagste gemiddelde in heel Nederland. Wageningen was echter ook de grootste stijger, met een stijging van €58,85, of 15,95%, tussen 2022 en 2023. Een studentenkamer in Wageningen kostte gemiddeld €410 per maand, ruim onder het landelijk gemiddelde maar niet langer de meest betaalbare studentenkamers in Nederland. Het is interessant om op te merken dat

Wageningen enkele van de kleinste kamers en studio's in Nederland heeft, hoewel de LSVb vermoedt dat dit komt doordat Wageningen zelf klein is en niet dezelfde mate van stedelijke ontwikkeling heeft doorgemaakt als elk van de andere 17 steden op deze lijst.

5.2 Beleidsrichting

Vanwege Wageningens positie als historische universiteitsstad, is er al een goed gevestigde basis van studentenkamers die worden beheerd door studentenhuysvestingsorganisaties. Kamers en studio's worden verdeeld via een wachtlijststelsel, beheerd door room.nl.⁹⁹ Daarnaast heeft Wageningen zijn capaciteit op de particuliere huurmarkt van kamerverhuur per kamer uitgebreid.¹⁰⁰ Kamers in Wageningen kunnen op deze manier worden gemaakt, zolang er niet meer dan 1 huurhuys per 20 huysen in een straat is of niet meer dan 5% van de huysen in een enkele straat worden opgedeeld in huurkamers. De gemeente staat open voor de ontwikkeling van verschillende vormen van wonen binnen Wageningen, waar de LSVb op hoopt zal bijdragen aan het beschikbare aanbod van studentenhuysvesting.¹⁰¹

Het is onduidelijk hoe Wageningen presteert in relatie tot het LAS op dit moment, hoewel de LSVb wil benadrukken dat er minimaal 2.310 woningen nodig zijn om de LAS-doelen te halen, of met andere woorden 330 woningen per jaar. Wageningen presteert iets slechter dan in 2022 als het gaat om vraag en aanbod, met hoge druk op de markt in plaats van in balans. Dit zou aangeven dat de groei van de studentenpopulatie in Wageningen iets sneller verloopt dan de ontwikkeling van nieuwe woningen. Desalniettemin wordt studentenhuysvesting aangepakt in de begroting voor de stad 2021-2024, waarin wordt vastgesteld dat er in 2022 742 woningen zijn gecreëerd en er nog eens 560 zouden moeten volgen vóór het einde van 2024.¹⁰² De LSVb hoopt dat Wageningen de druk op de markt kan aanpakken, zodat deze weer in balans komt zoals in 2022. Als laatste opmerking wil de LSVb de gemeente prijzen voor de duidelijke handhaving van de wetten met betrekking tot goed verhuurderschap.¹⁰³

⁹⁹ Wageningen University and Research, 'Wonen in Wageningen', WUR, 3 augustus 2021, <https://www.wur.nl/nl/onderwijs-opleidingen/toekomstige-studenten/wonen-in-wageningen.htm>.

¹⁰⁰ Wageningen, 'Beleidsregels kamergewijze verhuur gemeente Wageningen 2021', regeling, 12 oktober 2021, <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR662828>.

¹⁰¹ Wageningen, 'Beleidsregels kamergewijze verhuur gemeente Wageningen 2021', regeling, 12 October 2021, <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR662828>.

¹⁰² Gemeente Wageningen, 'Programmabegroting 2021 - 2024', 2021, <https://wageningen.begrotingsapp.nl/Data/20a61ebd-cb65-4156-9ae7-945aad368efa/Public/Programmabegroting%202021%20-%20programma-8-wonen.pdf>. p. 5.

¹⁰³ Gemeente Wageningen, 'Regels voor verhuurders en melden klachten (Wet Goed Verhuurderschap)', Gemeente Wageningen, accessed 11 March 2024, <https://www.wageningen.nl/direct-regelen/bouwen-wonen-groen/wonen/regels-voor-verhuurders-en-melden-klachten-wet-goed-verhuurderschap/>.

5.3 Wageningen samenvatting

Stad	Rang	Gemiddelden met drukvermenig vuldiger	Drukvermenig vuldiger	Druk op de woningmarkt	Gemiddelde betaalbaarheid- en kamerscore	Betaalbaarheid Indicator	Geschiktheids indicator voor accommodatie
Wageningen	5	8.56	1.1	High	7.8	6.50	10.33

4 Nijmegen

4.1 Algemene informatie

Op de vierde plaats in 2023 hebben we Nijmegen. De winnaar van vorig jaar heeft dit jaar bewonderenswaardig gepresteerd, en blijft hoog op de lijst staan wat betreft betaalbaarheid. Echter, vragen over de toegankelijkheid van huisvesting in Nijmegen hebben ervoor gezorgd dat het dit jaar 3 plaatsen is gezakt. De gemiddelde huurprijs voor accommodatie in Nijmegen in 2023 was €487,56 per maand, een stijging van €43,40 of 9,77% ten opzichte van 2022. De druk op de woningmarkt in Nijmegen blijft zeer hoog, waardoor sommige studenten op zoek gaan naar accommodatie in naburige steden. Als Nijmegen erin slaagt voldoende studentenwoningen te bouwen, zal wonen in de stad op lange termijn aantrekkelijk blijven voor studenten. De LSVb maakt zich zorgen over de zeer hoge druk; als dit zo blijft, kan de betaalbaarheid van de stad negatief worden beïnvloed.

Dankzij een gemiddeld budget van €1.055 per maand en relatief lage huren bedraagt de woonquote voor studenten in Nijmegen 46,21% van het inkomen, het op één na laagste na Utrecht. Studentenkamers vormden 68% van het woningaanbod en kosten gemiddeld €435 per maand. Studios vertegenwoordigen nog eens 15% tegen €485 per maand, terwijl appartementen de resterende 18% vormden en gemiddeld €725 per maand kosten. Alle soorten accommodatie in Nijmegen lagen onder het landelijk gemiddelde.

4.2 Beleidsrichting

Aan het begin van het academisch jaar 2022 heeft de gemeente Nijmegen volledige bescherming tegen buy-to-let in de stad geïnstalleerd. De LSVb maakt zich zorgen dat dit op de lange termijn kan leiden tot minder beschikbare huurwoningen voor studenten, waardoor de problemen die de stad ervaart met betrekking tot druk mogelijk verergeren. Studentenhuisvesting, net als andere sociale huurwoningen in Nijmegen, wordt verdeeld via loting. Dit biedt alle nieuwe studenten gelijke kansen op een studentenkamer, hoewel sommige studenten dit negatief kunnen ervaren als ze niet op tijd accommodatie toegewezen krijgen.¹⁰⁴

¹⁰⁴ Gemeente Nijmegen, 'Wetstechnische informatie van Huisvestingsverordening Gemeente Nijmegen 2020', regeling, accessed 11 March 2024, <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR630153/4?&show-wti=true>.

4.3 Nijmegen Samenvatting

Stad	Rang	Gemiddelden met drukvermenigvuldiger	Drukvermenigvuldiger	Druk op de woningmarkt	Gemiddelde betaalbaarheid- en kamerscore	Betaalbaarheid Indicator	Geschiktheids indicator voor accommodatie
Nijmegen	4	8.10	1.2	Zeer hoog	6.8	6.13	8.00

3 Zwolle

3.1 Algemene informatie

Het is het moment waar we allemaal op hebben gewacht - de top 3 steden van de Beste Studentenkamerstad rapportage van 2023. Op de derde plaats, dezelfde positie behoudend als in 2022, hebben we Zwolle. Hoewel Zwolle een minder dan ideale verdeling heeft van studentenkamers ten opzichte van studio's en appartementen, zijn de beschikbare studio's en appartementen waar voor je geld in vergelijking met hoeveel ze volgens de WWS-Z zouden moeten kosten, Zwolle is hierin eerste. Er wonen relatief weinig studenten in Zwolle, met slechts ongeveer 6.300 die uitwonend zijn in de stad, ongeveer 4,88% van de bevolking van de stad, daarom is Zwolle de 5e en laatste stad op deze lijst die geen doel heeft vastgesteld door het LAS.

Studenten in Zwolle betaalden gemiddeld €501,48 per maand, een stijging van €33,13 of 7,07% vergeleken met 2022. Studentenkamers vormen slechts 52% van de huisvesting in Zwolle, hoewel ze met €425 per maand studentenkamers ruim onder het landelijk gemiddelde zijn. Studio's in Zwolle vormen 26% van de accommodatie in de stad en kosten gemiddeld €465 per maand, het op één na goedkoopste landelijk. Ten slotte maken appartementen 22% van de accommodatie uit en kosten gemiddeld €765 per maand. Mocht de studentenpopulatie in Zwolle groeien, hoewel dit onwaarschijnlijk is gezien de aard van de onderwijsinstellingen in Zwolle, suggereert de LSVb dat Zwolle kijkt naar het uitbreiden van het aanbod van studentenkamers, ofwel door speciaal gebouwde studentenhuisvesting in de vorm van slaapzalen of hallen, of andere innovatieve woonarrangementen voor studenten. Hoewel Zwolle het hoogst scoort met onze betaalbaarheidsindicator met een gemiddelde ranking van 4,94, is de druk in de stad hoog en de verdeling van kamers betekent dat het algehele gemiddelde lager is dan onze laatste twee steden.

3.2 Beleidsrichting

De gemeente Zwolle wil het aantal momenteel beschikbare woningen die zijn opgesplitst in kleinere wooneenheden beperken en heeft daarom geprobeerd het

aantal woningen dat wordt opgesplitst in gedeelde wooneenheden te beperken.¹⁰⁵ Zwolle heeft het voornemen om het woningaanbod in de stad uit te breiden met 6.000 woningen tegen 2027, waarvan de verdeling van deze accommodatie voornamelijk zal zijn voor één- of tweepersoonshuishoudens. Het plan dat in 2022 is opgesteld, blijft van kracht en zal tot 2027 worden voortgezet.¹⁰⁶ De uitbreiding van dit soort accommodatie zal resulteren in een groter aandeel van studio's en appartementen op de woningmarkt in Zwolle, iets wat de LSVb relatief zorgwekkend vindt. Natuurlijk moet er een balans worden gevonden tussen huisvesting voor studenten, jongeren, gezinnen en ouderen. Echter, de LSVb maakt zich zorgen dat studio's de belangrijkste en enige vorm van accommodatie voor studenten in Zwolle zullen worden, een toekomst die bij de LSVb geen voorkeur geniet.

3.3 Zwolle samenvatting

Stad	Rang	Gemiddelden met drukvermenigvuldiger	Drukvermenigvuldiger	Druk op de woningmarkt	Gemiddelde betaalbaarheid- en kamerscore	Betaalbaarheid Indicator	Geschiktheids indicator voor accommodatie
Zwolle	3	8.08	1.2	Zeer hoog	6.7	4.94	8.00

2 Leeuwarden

2.1 Algemene informatie

Op de tweede plaats dit jaar hebben we Leeuwarden, de koning in het noorden van dit jaar klom van de 5e plaats in 2022, op basis van de goede bereikbaarheid, hoewel het iets minder betaalbaar is dan de rest van de top 5. Accommodatie kostte gemiddeld €536,37 per maand, een stijging van €27,68 of 5,44% ten opzichte van 2022. De stad huisvest ongeveer 9.500 studenten, die leven van een gemiddeld besteedbaar budget van €990, wat aangeeft dat de kosten van levensonderhoud in Leeuwarden ook relatief laag zijn volgens de LSVb. De gemiddelde woonquote in Leeuwarden is 54,18%, relatief hoog in vergelijking met het landelijk gemiddelde, hoewel dit te wijten is aan het relatief lage gemiddelde besteedbare budget in Leeuwarden. Er kan enige reden tot bezorgdheid zijn voor studenten als de kosten blijven stijgen, aangezien Leeuwarden mogelijk veel minder betaalbaar wordt als budgetten niet kunnen worden bijgehouden.

2.2 Beleidsrichting

Leeuwarden heeft besloten om opkoopbescherming te implementeren om het aantal gezinshuizen dat wordt gebruikt door groepen zoals studenten of migrantenarbeiders

¹⁰⁵ Zwolle, 'Beleidsregel voor zelfstandige woonruimte', regeling, 29 oktober 2019, <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR628660>.

¹⁰⁶ Gemeente Zwolle, 'Zwolle, Parapluplan Woningsplitsing: Toelichting', mei 2017, https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0193.BP18004-0002/t_NL.IMRO.0193.BP18004-0002.html.

te verminderen. 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 mogelijk is om kamers van een huis te verhuren als de eigenaar dat huis als hoofdverblijf gebruikt. Gelukkig heeft dit niet geleid tot een verhoogde druk in Leeuwarden, hoewel de LSVb van mening is dat dit in de toekomst tot hogere druk kan leiden en suggereert dat de gemeente Leeuwarden waakzaam blijft als het gaat om toegankelijkheid van de studentenhuusvestingsmarkt.¹⁰⁷

Het is moeilijk om studenten als een aparte groep van jongeren in het algemeen aan te pakken in Leeuwarden, vanwege hoe het beleid in Leeuwarden is gestructureerd. Net als veel andere steden heeft Leeuwarden studenten geïdentificeerd als een groep die meer aandacht nodig heeft en als zodanig studenten opgenomen in de regionale huisvestingsovereenkomsten, hoewel er op het moment van schrijven niet veel gedetailleerde informatie beschikbaar is voor de LSVb.¹⁰⁸

2.3 Leeuwarden Samenvatting

Stad	Rang	Gemiddelden met drukvermenigvuldiger	Drukvermenigvuldiger	Druk op de woningmarkt	Gemiddelde betaalbaarheid- en kamerscore	Betaalbaarheid Indicator	Geschiktheids indicator voor accommodatie
Leeuwarden	2	7.90	1.0	In balans	7.9	6.69	8.00

1 Enschede

1.1 Algemene informatie

Om te beginnen wil de LSVb Enschede feliciteren met het winnen van de titel van Beste Studentenhuisvestingsstad van 2023. Enschede heeft de eerste plaats behaald vanwege goede betaalbaarheid, met name als het gaat om studentenkamers, en goede toegankelijkheid tot accommodatie in de stad. Accommodatie in Enschede kost gemiddeld €465,82 per maand, een stijging van €40,64 of 9,56% vergeleken met 2022. Studenten in Enschede hadden een gemiddeld budget van €950 per maand, wat betekent dat zowel de gemiddelde huurprijs als het gemiddelde budget op de tweede plaats stonden, alleen achter Wageningen. De stad huisvest ongeveer 16.000 studenten, waarvan 25,85% internationale studenten zijn, en zij besteden gemiddeld 49,03% van hun budget aan huur.

¹⁰⁷ 'Kamerverhuur', Gemeente Leeuwarden, accessed 18 april 2023, <https://www.leeuwarden.nl/omgevingsvergunning/kamerverhuur/>.

¹⁰⁸ Regio Zuidoost Fryslân, 'Regionale Woondeal 2022-2030', oktober 2022, <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/binaries/volkshuisvestingnederland/documenten/publicaties/2023/04/21/woondeal-leeuwarden/Woondeal+Zuidoost+Fryslan+2022-2030.pdf>.

Studentenkamers vormen 63% van de accommodatie in Enschede en kosten gemiddeld €390 per maand, de meest betaalbare studentenkamers in Nederland en de enige overgebleven plaats in Nederland waar de gemiddelde huurprijs voor een studentenkamer onder de €400 ligt. Studio's vormen 17% van de accommodatie, hoewel deze €565 per maand kosten. Appartementen vormen de resterende 20% en kosten gemiddeld €660 per maand, opnieuw alleen achter Wageningen. De goede verdeling van accommodatietypen betekent dat studenten gemakkelijk studentenkamers kunnen vinden binnen een prijsklasse die elders in Nederland zelden beschikbaar is.

1.2 Beleidsrichting

Enschede werkt nog steeds met de huisvestingsvisie die in 2020 is opgezet en die zal lopen tot 2030. De woonvisie voor de stad identificeert specifiek studenten als een groep die de gemeente Enschede naar de stad wil trekken.¹⁰⁹ Centraal hierbij staat regelmatig en consistent overleg tussen de gemeente en studentenvertegenwoordigers om ervoor te zorgen dat de juiste soorten huisvesting worden geproduceerd.¹¹⁰ Studenten spelen een belangrijke rol in de woonagenda in Enschede, met name vanwege de groei van het aantal studenten in de stad. Echter, het aantrekken van studenten om na hun studie in de stad te blijven, blijkt lastig te zijn en draagt significant bij aan de evenwichtige doorstroming van studenten op de markt. Aan de ene kant is dit gunstig voor studenten omdat kamers vrijkomen door vertrekkende afgestudeerden, maar dit is minder gunstig voor de gemeente Enschede, omdat ze liever afgestudeerden in de stad willen houden. Dit is een situatie waarvan de LSVb vindt dat de gemeente Enschede voortdurend moet monitoren om ervoor te zorgen dat, als er uiteindelijk meer afgestudeerden in de stad blijven, de huisvesting voor studenten en jongeren in balans blijft.

1.3 Enschede Samenvatting

Stad	Rang	Gemiddelden met drukvermenigvuldiger	Drukvermenigvuldiger	Druk op de woningmarkt	Gemiddelde betaalbaarheid- en kamerscore	Betaalbaarheid Indicator	Geschiktheids indicator voor accommodatie
Enschede	1	6.42	1.0	In balans	6.42	5.88	7.50

¹⁰⁹ Gemeente Enschede, 'Woonvisie', 19 June 2019, <https://repository.officiële-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2021-23237/1/bijlage/exb-2021-23237.pdf>. p. 2.

¹¹⁰ Gemeente Enschede, 'Woonvisie', 19 June 2019, <https://repository.officiële-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2021-23237/1/bijlage/exb-2021-23237.pdf>. p. 1.

Conclusie

De jaarlijkse *Beste Studentenkamerstad* rapportage is een initiatief van de LSVb. Het doel van het onderzoek is om te proberen te identificeren welke stad het beste is om in te wonen voor studenten, door middel van een combinatie van gegevensanalyse en beleidsanalyse. Van bijzonder belang voor studenten is de betaalbaarheid, toegankelijkheid en geschiktheid van de accommodatie. De betaalbaarheid en toegankelijkheid kunnen worden onderzocht aan de hand van gegevensmetrieken, de prijs van accommodatie en de budgetten van studenten in elke stad informeren ons over hoe betaalbaar de accommodatie is, terwijl toegankelijkheid wordt bepaald door het gemak waarmee een student een kamer voor zichzelf kan vinden. Dit jaar probeert de LSVb ook de doelstellingen van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting te gebruiken als basis voor de analyse van het huisvestingsbeleid. Door te vergelijken hoeveel studentenwoningen aan de voorraad worden toegevoegd ten opzichte van de doelstellingen die zijn vastgesteld door het LAS, hoopt de LSVb de gemeenten verantwoordelijk te houden voor het bereiken van deze doelstellingen om ervoor te zorgen dat de studenten huisvestingscrisis tegen 2030 wordt opgelost.

Ondanks de lengte en het niveau van detail waarmee dit rapport is opgesteld, is het niet zonder zijn tekortkomingen die moeten worden aangepakt voor een beter begrip van de studentenervaring. Zo zou bijvoorbeeld gekeken kunnen worden naar de verdeling van studenten onder de 23 jaar en boven de 23 jaar in voorgaande jaren, hoewel er plannen zijn om de huurtoeslaggrens naar beneden bij te stellen tot 21 jaar.¹¹¹ Voor studenten jonger dan 21 jaar kan met name worden onderzocht welke impact dit heeft op het welzijn en de mobiliteit van studenten. Een ander verbeterpunt zou zijn om te onderzoeken hoeveel studentenkamers zijn gesloopt, herbestemd of verbouwd in elke stad; echter blijkt het verzamelen van deze gegevens moeilijk te zijn, daarom is dit 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 studentenhuisvesting zijn, om zo de lokale impact van huisvesting voor studenten te begrijpen. Ten slotte zou een scheiding tussen internationale studenten en Nederlandse studenten kunnen worden gemaakt om te begrijpen hoe de huisvestingsomstandigheden op een eerlijke manier kunnen worden verbeterd voor beide groepen studenten. In 2023 zijn enkele stappen gezet om het aantal variabelen dat in dit rapport wordt meegenomen te

¹¹¹ Ministerie van Algemene Zaken. 'Recht op huurtoeslag voor meer huurders met lage inkomens - Nieuwsbericht - Rijksoverheid.nl'. Nieuwsbericht. Ministerie van Algemene Zaken, 17 February 2023. <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/02/17/recht-op-huurtoeslag-voor-meer-huurders-met-lage-inkomens>.

verbreden, hoewel de LSVb van mening is dat de verbetering van de algehele gegevens niet voldoende is om rekening te houden met de hierboven genoemde variabelen.

Dit rapport stelt dat beleidsbeslissingen op nationaal en gemeentelijk niveau een stuurmechanisme vormen voor lokale gebieden. Dit heeft invloed op de leefomstandigheden van studenten in Nederlandse steden, die kwantitatief worden vergeleken in dit rapport om te bepalen welke stad in 2023 het beste was voor studenten. Dit rapport maakt gebruik van meerdere factoren om comparatief te bepalen over verschillende betaalbaarheids- en adequaatheidsmetrieken om te zien hoeveel studentenhuysvesting kost en hoe toegankelijkheid van invloed is op de studentenervaringen met studentenhuysvesting in steden in heel Nederland. Het rapport rangschikt de steden van de 18e tot de eerste plaats, en uiteindelijk is Enschede dit jaar tot winnaar gekroond, omdat de huysvesting in Enschede een van de meest betaalbare was en de markt voor studentenhuysvesting in balans is.

Bibliografie

'Aantal ingeschreven studenten | Universiteiten van Nederland'. Accessed 9 January 2024.

<https://www.universiteitenvannederland.nl/onderwerpen/onderwijs/aantal-ingeschreven-studenten>.

Aedes. 'Woningwaarderingstelsel (WWS)'. Accessed 8 May 2023.

<https://aedes.nl/huurbeleid-en-betaalbaarheid/woningwaarderingstelsel-wws>.

'ArcGIS Web Application'. Accessed 9 May 2023.

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

CBS. 'Samenvatting - Armoede en sociale uitsluiting 2023 | CBS'. Webpagina.

Samenvatting - Armoede en sociale uitsluiting 2023 | CBS. Accessed 5 January 2024. <https://longreads.cbs.nl/armoede-en-sociale-uitsluiting-2023/>.

Centraal Bureau voor de Statistiek. '2. Kernbevindingen'. Webpagina. Centraal

Bureau voor de Statistiek, 28 February 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'. Accessed 8 May 2023. <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/04/bijna-69-duizend-nieuwbouwwoningen-in-2021>.
- . 'Verdeling gestandaardiseerd inkomen'. Webpagina. Centraal Bureau voor de Statistiek, 21 March 2023. <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/inkomensverdeling>.
- Cursor. 'Waar ligt de grens van groei voor Eindhoven?' This is news at TU/e, 3 February 2023. <https://www.cursor.tue.nl/nieuws/2023/februari/week-1/waar-ligt-de-grens-van-groei-voor-eindhoven/>.
- 'Datawonen - Huursector'. Accessed 10 January 2024. <https://datawonen.nl/dashboard/dashboard/huursector>.
- De Tilburgse Kermis. 'Dé officiële Tilburgse Kermis website - 10 Dagen feest'. Accessed 9 May 2023. <https://detilburgsekermis.nl/>.
- 'Dtv Nieuws - Gemeente Den Bosch wil betere voorlichting huurdersrecht en huurgeschillen voor studenten'. Accessed 8 May 2023. <https://dtvnieuws.nl/nieuws/artikel/gemeente-den-bosch-wil-betere-voorlichting-huurdersrecht-en-huurgeschillen-voor-studenten>.
- Geemeente 's-Hertogenbosch. 'Huisvestingsverordening 's-Hertogenbosch 2021'. Regeling. Accessed 8 May 2023. <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR663057/1>.
- Geers, Roy. 'Woonvisie 's-Hertogenbosch', 2020. <https://www.s-hertogenbosch.nl/wp-content/uploads/Woonvisie-s-Hertogenbosch.pdf>.
- Gemeente Den Haag. 'Opkoopbescherming in Den Haag, verhuurvergunning aanvragen'. Accessed 8 May 2023. <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/woonvergunningen/opkoopbescherming-in-den-haag-verhuurvergunning-aanvragen.htm>.
- Gemeente Amsterdam. 'Documenten beleid Stedelijke Ontwikkeling = Woningbouwplan 2018-2025'. Webpagina. Amsterdam.nl. Gemeente Amsterdam. Accessed 6 March 2024. <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/stedelijke-ontwikkeling/documenten/>.

- . 'Volg het beleid: Bouwen'. Webpagina. Amsterdam.nl. Gemeente Amsterdam. Accessed 9 May 2023. <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/stedelijke-ontwikkeling/bouwen/>.
- . 'Volg het beleid: Wonen'. Webpagina. Amsterdam.nl. Gemeente Amsterdam. Accessed 6 March 2024. <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/stedelijke-ontwikkeling/wonen/>.
- Gemeente Arnhem. 'Document Arnhem - Bijlage 3 - Behoeft Studentenhuisvesting', 17 July 2023. <https://arnhem.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/6b41899b-b12f-49bd-9638-f73eba99165d?documentId=db8a334c-1225-466b-9b5c-e61a214cc677&agendaltemId=81b3072d-3681-4736-aecb-8c75f2ccc0b3#>.
- . 'Facetplan Woningssplitsing 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 woningssplitsing en verkamering'. Accessed 18 April 2023. https://www.arnhem.nl/Inwoners/bouwen_en_verbouwen/Regels_woningssplitsing_en_verkamering.
- Gemeente Breda. 'Begroting 2022 - Duurzaam wonen in Breda', 2022. <https://www.hetgeldvanbreda.nl/begroting-2022>.
- . 'Omgevingsvisie', 2021. <https://www.breda.nl/omgevingsvisie>.
- Gemeente Delft. 'Goed Wonen in Delft - Woonvisie Delft 2023-2028'. Accessed 6 March 2024. <https://www.delft.nl/sites/default/files/2024-02/Woonvisie-Delft-2023-2028.pdf>.
- . 'Haaglanden gaat voor 75.000 woningen', Maart 2023. <https://www.delft.nl/nieuws/haaglanden-gaat-voor-75000-woningen>.
- . 'Omzettingsvergunning Kamerverhuur'. Accessed 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>.

- . 'Huisvestingsverordening'. Regeling, 2019.
<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR625553/5>.
- . 'Maatregelen problemen woningmarkt'. Den Haag. Accessed 6 March 2024.
<https://www.denhaag.nl/nl/wonen-en-bouwen/maatregelen-problemen-woningmarkt/>.
- . 'Studenten Huisvesting Op Orde Gemeente Den Haag'. Accessed 8 May 2023.
https://denhaag.raadsinformatie.nl/modules/6/moties_amendementen_en_initiatieven/692601?parent_event=780632.
- . 'Woonagenda 2020 - 2023'. *Wonen in Den Haag* (blog), 1 February 2021.
<https://woneninden Haag.nl/nieuws/woonagenda-2020-2023/>.
- . 'Woonagenda 2020-2023 - Haags samen wonen', July 2020, 40.
- Gemeente Eindhoven. 'Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing Eindhoven 2020'. Regeling. Accessed 8 May 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 May 2021.
<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2021-149892.html>.
- . 'Kamerverhuur'. Overheid:productbeschrijving. Accessed 8 May 2023.
<https://www.eindhoven.nl/stad-en-wonen/wonen/huren-en-verhuren-in-eindhoven/kamerverhuur>.
- . 'Vaststellen Woonprogramma Eindhoven 2021 t/m 2025'. Inboeknummer 20bst01705. Eindhoven: Gemeente Eindhoven. Accessed 6 March 2024.
<https://www.eugenefranken.nl/wp-content/uploads/2020/12/woonprogramma-eindhoven-2020-2025.pdf>.
- . 'Woningsplitsing'. Overheid:webpagina. Accessed 8 May 2023.
<https://www.eindhoven.nl/stad-en-wonen/wonen/woningsplitsing>.
- . 'Woonruimte voor studenten'. Overheid:webpagina. Accessed 8 May 2023.
<https://www.eindhoven.nl/stad-en-wonen/wonen/huren-en-verhuren-in-eindhoven/woonruimte-voor-studenten>.

- Gemeente Eindhoven, Woonbedrijf, 'thuis, Trudo, Wooninc. en PEK. 'Prestatieafspraken 2023-2026', 8 February 2023. https://www.eindhoven.nl/sites/default/files/2023-02/WEBTX_Prestatieafspraken%20ondertekend%202023-2026.pdf.
- Gemeente Enschede. 'Woonvisie', 19 June 2019. <https://repository.officiële-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2021-23237/1/bijlage/exb-2021-23237.pdf>.
- Gemeente Groningen. 'Begroting 2022'. Gemeente Groningen, 2022. <https://groningen.begroting-2022.nl/>.
- . 'Beleid Jongerenhuisvesting'. Accessed 9 May 2023. <https://gemeente.groningen.nl/beleid-jongerenhuisvesting>.
- . 'Huisvestingsverordening 2022'. Regeling. Accessed 8 May 2023. <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR673372>.
- . 'ONTWERPBEGROTING 2022'. Accessed 8 May 2023. <https://gemeente.groningen.nl/sites/groningen/files/2022-03/Begroting-2022.pdf>.
- . 'Voorwaarden Voor Kamerverhuur'. Accessed 9 May 2023. <https://gemeente.groningen.nl/voorwaarden-voor-kamerverhuur>.
- . 'Woonvisie gemeente Groningen - Een thuis voor iedereen', 2020, 88.
- Gemeente Leeuwarden. 'Afwegingskader Woningbouw', June 2016. https://www.infomil.nl/publish/pages/120767/afwegingskader_woningbouw_in_pdf.pdf.
- . 'Kamerverhuur'. Gemeente Leeuwarden. Accessed 18 April 2023. <https://www.leeuwarden.nl/omgevingsvergunning/kamerverhuur/>.
- . 'Ontwerp Volkshuisvestingsvisie 2020'. Accessed 18 April 2023. <https://repository.officiële-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. 'Bouwprojecten op de kaart'. Webpagina. Leiden. Accessed 6 March 2024.

- <https://gemeente.leiden.nl/inwoners-en-ondernemers/wonen-en-bouwen/bouwprojecten-op-de-kaart/>.
- . 'Rapportage Woningbouwmonitor Gemeente Leiden Meting 2022-1', 1 July 2022.
- . 'Samenvoegen, omzetten en onttrekken woonruimte'. Productbeschrijving. Leiden. Accessed 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'. Accessed 9 May 2023. <https://programmabegroting.leiden.nl/beleidsbegroting/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. Accessed 9 May 2023. <https://gemeente.leiden.nl/inwoners-en-ondernemers/wonen-en-bouwen/wonen/vergunningen-wonen/>.
- . 'Woning splitsen'. Productbeschrijving. Leiden. Accessed 6 March 2024. <https://gemeente.leiden.nl/inwoners-en-ondernemers/wonen-en-bouwen/omgevingvergunningen/woning-splitsen-aanvragen/>.
- . 'Woonvisie Leiden 2020-2030 - Goed Wonen in Leiden'. Accessed 6 March 2024. <https://palleiden.nl/wp-content/uploads/2019/08/2019-08-15-190329-Woonvisie-Leiden-2020-2023-Goed-Wonen-in-Leiden.pdf>.
- 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'. Accessed 9 May 2023. <https://www.gemeentemaastricht.nl/bouwen-en-verbouwen/woning-splitsen-omzetten-naar-kamers>.
- . 'Woonbeleid'. Accessed 9 May 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. Accessed 9 May 2023.
<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR630153/1>.
- . 'Wetstechnische informatie van Huisvestingsverordening Gemeente Nijmegen 2020'. Regeling. Accessed 11 March 2024.
<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR630153/4?&show-wti=true>.
- . '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 February 2023.
<https://persberichtenrotterdam.nl/persberichten/rotterdamse-aanpak-woningtekort-studenten/>.
- Gemeente 's-Hertogenbosch. 'Opkoopbescherming'. Accessed 8 May 2023.
<https://www.s-hertogenbosch.nl/inwoner/bouwen-en-wonen/huur-of-koopwoning/opkoopbescherming>.
- Gemeente Tilburg. 'Kamerverhuur'. Gemeente Tilburg. Accessed 9 May 2023.
<https://www.tilburg.nl/inwoners/vergunningen/kamerverhuur/>.
- . 'Kamerverhuurpanden per 1-9-2022'. Accessed 11 March 2024.
<https://geo.tilburg.nl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=8d4e9d88cce440ba8a47b5a9b40a1342>.
- . 'Woonagenda 2020-2025', 2020.
<https://www.sbo-tilburg.nl/images/Wetenswaardig/Woonagenda%202020-2025.pdf>.
- Gemeente Utrecht. 'Afspraken Sociaal Huren - Omgevingsvisie', 2020.
<https://omgevingsvisie.utrecht.nl/thematisch-beleid/wonen/afspraken-sociaal-huren/>.

- . 'Beleid Voor Woningenplitsing En Omzetting - Omgevingsvisie'. Accessed 8 May 2023. <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/thematisch-beleid/woningenplitsing-en-omzetting/>.
- . 'Stadsakkoord Wonen', September 2019.
- . 'Woonbeleid - Omgevingsvisie'. Accessed 11 March 2024. <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/thematisch-beleid/wonen/>.
- . 'Woonvisie Utrecht beter in balans', July 2019. https://omgevingsvisie.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/zz-omgevingsvisie/thematisch-beleid/wonen/2019-07-Woonvisie_Utrecht_beter_in_Balans_incl_amendementen_-_schoon.pdf.
- Gemeente Wageningen. 'Beleidsregels kamergewijze verhuur Gemeente Wageningen 2021'. Regeling, 12 October 2021. <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR662828>.
- . 'Huisvestingsverordening Wageningen 2022'. Regeling. Accessed 9 May 2023. <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR671998/1#d153304139e62>.
- . 'Programmabegroting 2021 - 2024', 2021. <https://wageningen.begrotingsapp.nl/Data/20a61ebd-cb65-4156-9ae7-945aad368efa/Public/Programmabegroting%202021%20-%20programma-8-wonen.pdf>.
- . 'Regels voor verhuurders en melden klachten (Wet Goed Verhuurderschap)'. Gemeente Wageningen. Accessed 11 March 2024. <https://www.wageningen.nl/direct-regelen/bouwen-wonen-groen/wonen/regels-voor-verhuurders-en-melden-klachten-wet-goed-verhuurderschap/>.
- . 'Vergunning Kamerverhuur Aanvragen'. Accessed 9 May 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. Accessed 9 May 2023. <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR650344/1>.
- Gemeente Zwolle. 'Beleidsregel voor zelfstandige woonruimte'. Regeling. Accessed 9 May 2023. <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR628660>.

- . 'Bestemmingsplan Zwolle, parapluplan woningsplitsing | Planviewer, het Nationale Locatie Platform'. Accessed 9 May 2023. <https://www.planviewer.nl/bestemmingsplannen/view/NL.IMRO.0193.BP18004-0002>.
- . 'Zwolle, Parapluplan Woningenplitsing: Toelichting', mei 2017. https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0193.BP18004-0002/t_NL.IMRO.0193.BP18004-0002.html.
- Gemeenteraad Rotterdam. 'Woonvisie Rotterdam', 2030. https://e15rotterdam.nl/pdf/2016_Woonvisie-Rotterdam-2030.pdf.
- Gerard Vos. 'In 2022 piekte het aantal nieuwbouwwoningen'. Bouw en Uitvoering, 1 February 2023. <https://bouwuitvoering.nl/nieuwbouw/in-2022-piekte-het-aantal-nieuwbouw-woningen/>.
- 'Gewijzigd Initiatiefvoorstel Hart Voor Den Haag: Studentenhuisvesting Op Orde', 2022. https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/10468740/4/20220908-RIS30984_1+Gewijzigd+initiatiefvoorstel+Hart+voor+Den+Haag+Studenten+huisvesting+op+orde.
- 'Glossary:Housing Cost Overburden Rate'. Accessed 27 February 2023. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Using_cost_overburden_rate.
- Hart van Brabant. 'Perspectief op Wonen en Woningbouw', n.d.
- Hoger Onderwijs Persbureau. 'Studenten wachten steeds langer op woonruimte'. Cursor @ TU/e, 3 February 2023. <https://www.cursor.tue.nl/nieuws/2023/februari/week-1/studenten-wachten-steeds-langer-op-woonruimte/>.
- 'Home | Maastrichthousing.Com - The Portal for Student Housing in Maastricht'. Accessed 6 March 2024. <https://maastrichthousing.com/>.
- 'Home - Datawonen'. Accessed 9 January 2024. <https://datawonen.nl/>.
- Housing Covenant Noordoost-Brabant. 'Regionale Woondeal Noordoost-Brabant', 9 March 2023. <https://www.rnob.nl/programmas/wonen>.

- 'Huurprijscheck en puntentelling'. Accessed 6 March 2024.
<https://checkjeprijs.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-en-punten/huurprijscheck-en-puntentelling>.
- 'International Bachelor's Degrees'. Accessed 9 May 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'. Accessed 8 May 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', September 2023.
<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', September 2023.
<https://studentenhuisvesting.incijfers.nl/mosaic/lms/4--studentenwelzijn>.
- KENCES. 'LMS - Betaalbaarheid', September 2023.
<https://studentenhuisvesting.incijfers.nl/mosaic/lms/factsheet>.
- KENCES and ABF Research. 'Landelijke Monitor Studentenhuisvesting', 7 September 2023.
<https://www.kences.nl/publicaties/landelijke-monitor-studentenhuisvesting-2023/>.
- KENCES, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, and ABF Research. 'LMS - Samenvatting - Nederland', 8 September 2023.
<https://studentenhuisvesting.incijfers.nl/mosaic/lms/samenvatting>.
- Larrimore, Jeff, Board of Governors of the Federal Reserve System, Jenny Schuetz, and Brookings Institution. '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>.
- Maastricht University. 'Facts & Figures - '. Accessed 8 May 2023.
<https://www.maastrichtuniversity.nl/about-um/organisation/facts-figures>.

- Martijn Balster. 'Aanpak Actualisering Woonbeleid: Woonvisie/Woonagenda', 20 September 2022.
<https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/11848721/2/RIS313200+Aanpak+actualisering+woonbeleid+woonvisie+woonagenda>.
- Mesevic, N, and E Harink. 'Beleidskader Vastgoed 2021'. *Mediabank gemeente Enschede / archief VBE*, 2021.
- Ministerie van Algemene Zaken. 'Invoering basisbeurs voor alle studenten in hoger onderwijs - Nieuwsbericht - Rijksoverheid.nl'. Nieuwsbericht. Ministerie van Algemene Zaken, 25 March 2022.
<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/03/25/invoering-basisbeurs-voor-alle-studenten-in-hoger-onderwijs>.
- . 'Recht op huurtoeslag voor meer huurders met lage inkomens - Nieuwsbericht - Rijksoverheid.nl'. Nieuwsbericht. Ministerie van Algemene Zaken, 17 February 2023.
<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/02/17/recht-op-huurtoeslag-voor-meer-huurders-met-lage-inkomens>.
- . 'Welke nieuwe regels voor verhuurders en verhuurbemiddelaars gelden vanaf 1 juli 2023? - Rijksoverheid.nl'. Onderwerp. Ministerie van Algemene Zaken, 21 June 2023.
<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/nieuwe-regels-voor-verhuurders-en-verhuurbemiddelaars-1-juli-2023>.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. 'Datawonen - Kerncijfers Woningbouw'. Accessed 5 January 2024.
<https://datawonen.nl/dashboard/dashboard/kerncijfers-woningbouw>.
- . '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>.
- . '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-actie-plan-studentenhuisvesting-2022-2030>.
- . 'Programma Een thuis voor iedereen - Home | Volkshuisvesting Nederland'. Onderwerp. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 5 October 2023. <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/programma-een-thuis-voor-iedereen>.
- Ministerie Volksgezondheid en Zorg. 'Bevolking | Bevolkingsomvang'. Accessed 5 January 2024. <https://www.vzinfo.nl/bevolking/bevolkingsomvang>.
- Nederlands Jeugdinstituut. 'Cijfers over Onderwijsprestaties'. Accessed 5 January 2024. <https://www.nji.nl/cijfers/onderwijsprestaties>.
- 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 February 2016, 1–24.
- Provincie 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>.
- Rahwangi-Beedham, Sami, Midas Bosman, and Elizabeth van. 'The Best Student Accommodation City 2022', 2022. <https://lsvb.nl/wp-content/uploads/2023/06/EN-Best-student-accommodation-city-2022-1.pdf>.
- 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.
- Regio Zuidoost Fryslân. 'Regionale Woondeal 2022-2030', oktober 2022.
<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/binaries/volkshuisvestingnederland/documenten/publicaties/2023/04/21/woondeal-leeuwarden/Woondeal+Zuidoo st+Fryslan+2022-2030.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'. Accessed 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/>.
- 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'. Accessed 8 May 2023. <https://www.sshxl.nl/nl/steden/utrecht>.
- Statista. 'Netherlands: Average House Rent 2010-2021'. Accessed 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>.
- 'Stedelijke Ontwikkeling | Programmabegroting 2024'. Accessed 6 March 2024.
<https://programmabegroting.leiden.nl/beleidsbegroting/programmaplan/stedelijke-ontwikkeling>.

- 'Studentengroei'. Accessed 17 April 2023.
<https://www.universiteitenvannederland.nl/studentengroei.html>.
- 'Studentenhuisvesting Leeuwarden | NHL Stenden'. Accessed 18 April 2023.
<https://www.nhlstenden.com/studeren-bij-nhl-stenden/ontdek-studeren-in-leeuwarden/studentenhuisvesting-leeuwarden>.
- studiekeuze123.nl. 'Over Studiekeuze123 - Studiekeuze123'. Accessed 9 May 2023.
<https://www.studiekeuze123.nl/over-studiekeuze123>.
- studiekeuze123.nl. 'Studeren in Amsterdam - Studiekeuze123 - Studiekeuze123'. Accessed 6 February 2023. <https://www.studiekeuze123.nl/steden/amsterdam>.
- 'The Netherlands: Provinces, Cities, Municipalities, Urban Centers, Conurbations - Population Statistics in Maps and Charts'. Accessed 6 February 2023.
<https://www.citypopulation.de/en/netherlands/>.
- Toeslagenaanvraag.nl. 'Huurtoeslageregels 2022', 2022.
<https://www.toeslagenaanvraag.nl/huurtoeslageregels-2022/>.
- Toeslagenaanvraag.nl. 'Huurtoeslageregels 2023', 2023.
<https://www.toeslagenaanvraag.nl/huurtoeslageregels-2023/>.
- TU Delft. 'Huisvesting / Op kamers'. Accessed 6 March 2024.
<https://www.tudelft.nl/onderwijs/praktische-zaken/huisvesting-op-kamers?amp%3B%253bL=1&cHash=a539f3781704e805cf08b2c50ad883e7>.
- Universiteit Twente. 'Onze campus | Campus'. Accessed 9 May 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>.

- . '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_oktobe_r21.pdf.
- Vrije Universiteit Amsterdam. 'Jaarverslag 2021'. Jaarverslag 2021, 2021. <https://jaarverslag.vu.nl/jaarverslag-2021/2-onderwijs/21-visie-en-kerncijfers>.
- Wageningen University and Research. 'Wonen in Wageningen'. WUR, 3 August 2021. <https://www.wur.nl/nl/onderwijs-opleidingen/toekomstige-studenten/wonen-in-wageningen.htm>.
- 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. Accessed 18 April 2023. <https://delft.raadsinformatie.nl/document/10134903/1>.
- Amsterdam. 'Volg het beleid: omgevingsvisie'. Webpagina. Amsterdam.nl. Gemeente Amsterdam. Accessed 18 March 2024. <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/stedelijke-ontwikkeling/>.
- 'Gemeente Amsterdam pakt wooncrisis aan, maar doet weinig beloftes aan studenten - HvanA'. Accessed 18 March 2024. <https://hvana.nl/lees/50666/gemeente-amsterdam-pakt-wooncrisis-aan-maar-doeet-weinig-beloftes-aan-studenten>.
- Roele, Jesper. 'Amsterdam stapt, zonder overleg, uit samenwerking voor bestrijden wooncrisis studenten'. Het Parool, 29 November 2022.

<https://www.parool.nl/amsterdam/amsterdam-stapt-zonder-overleg-uit-samenwerking-voor-bestrijden-wooncrisis-studenten~b795db99/>.

Appendix

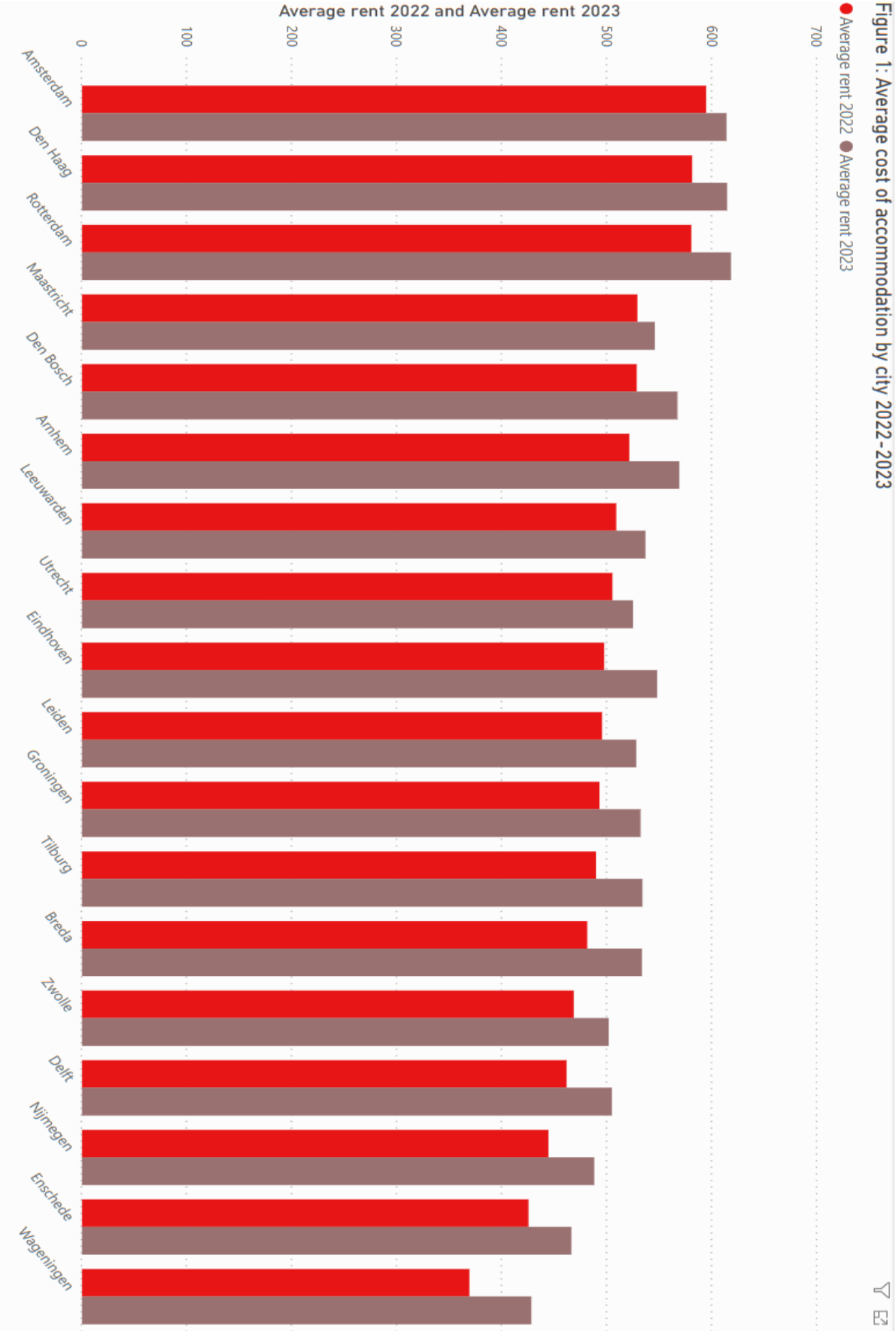


Figure 2: Average cost of accommodation by city 2022-2023

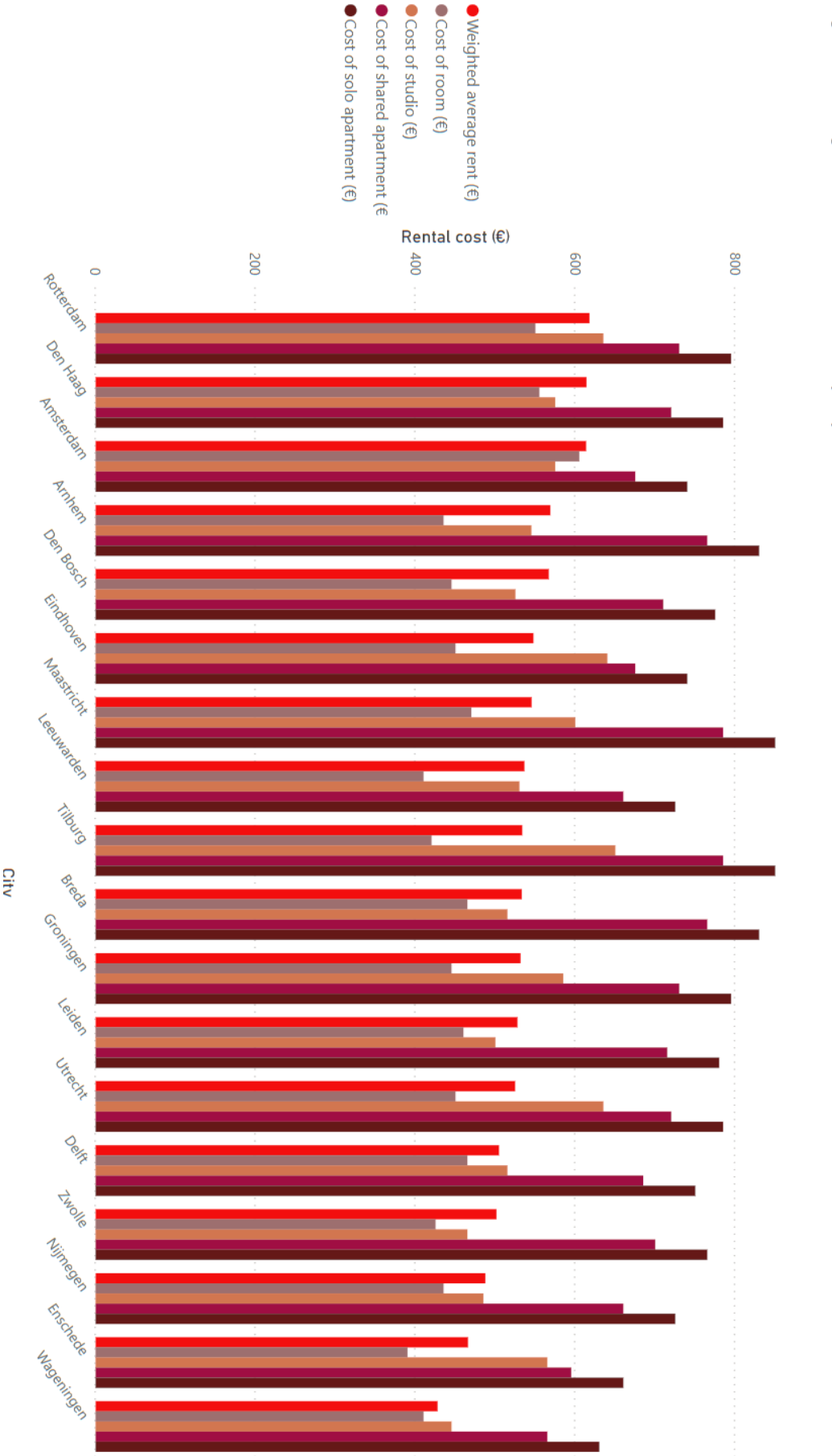
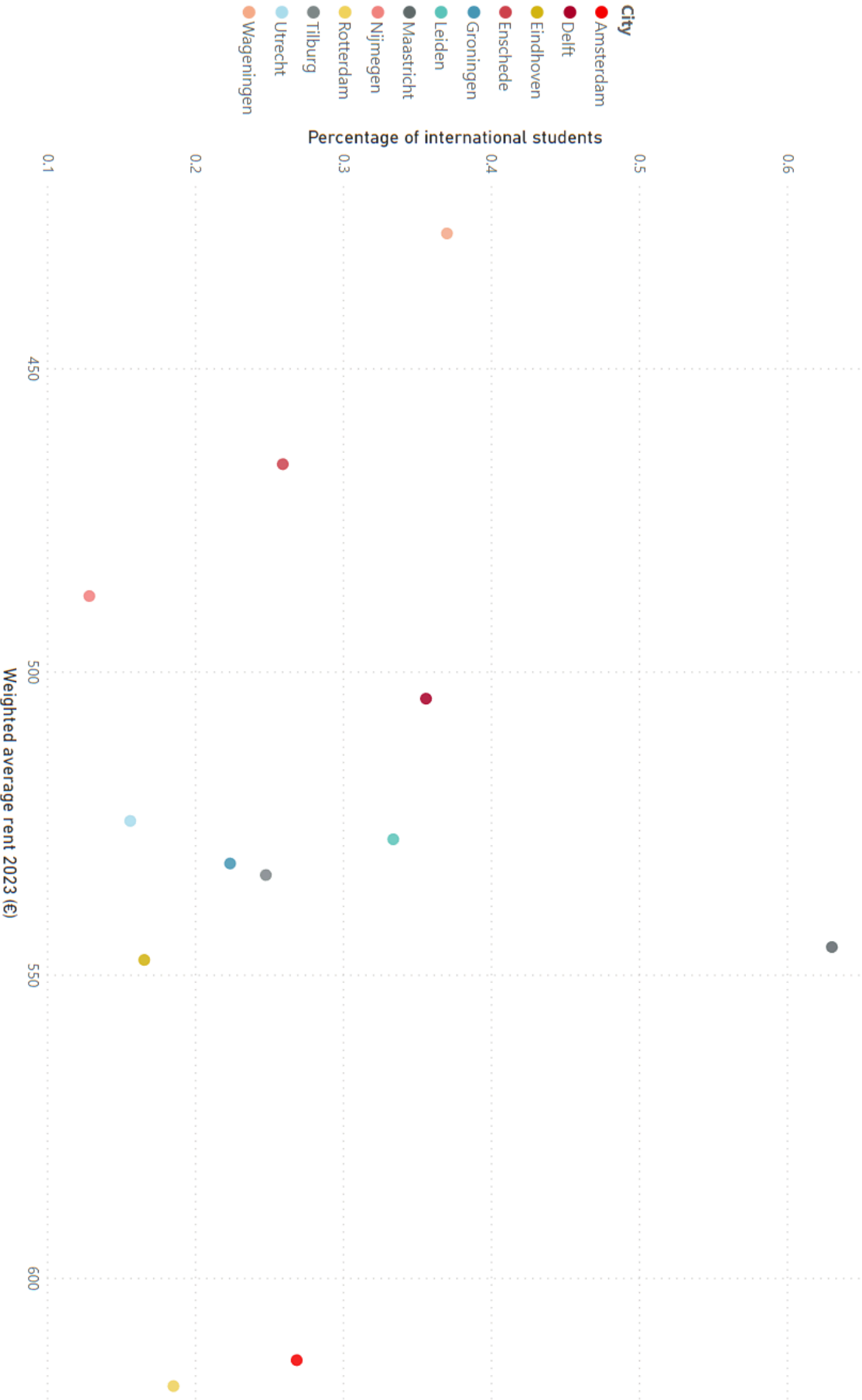


Figure 3: Weighted average rent 2023 (€) and Percentage of international students



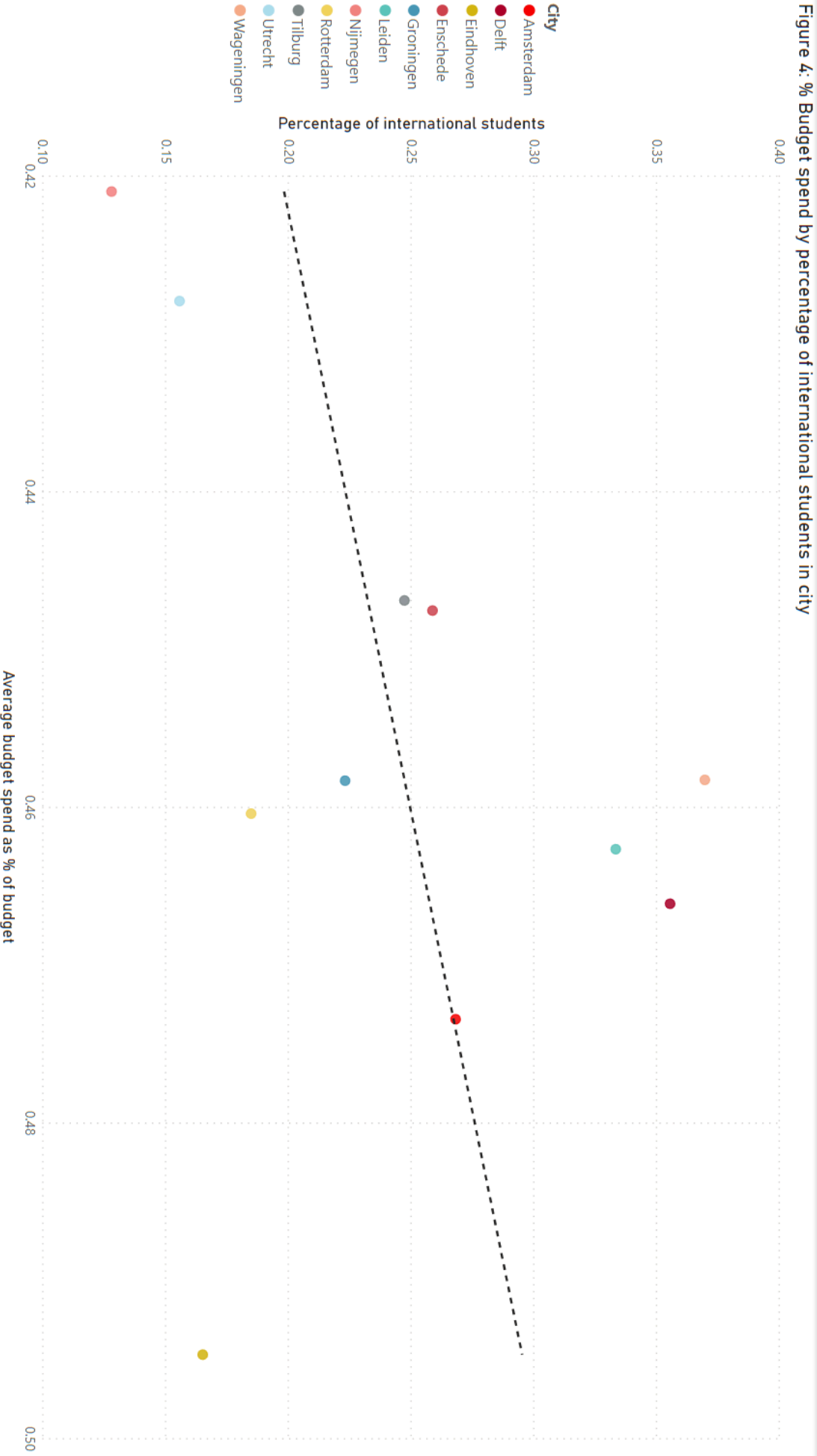
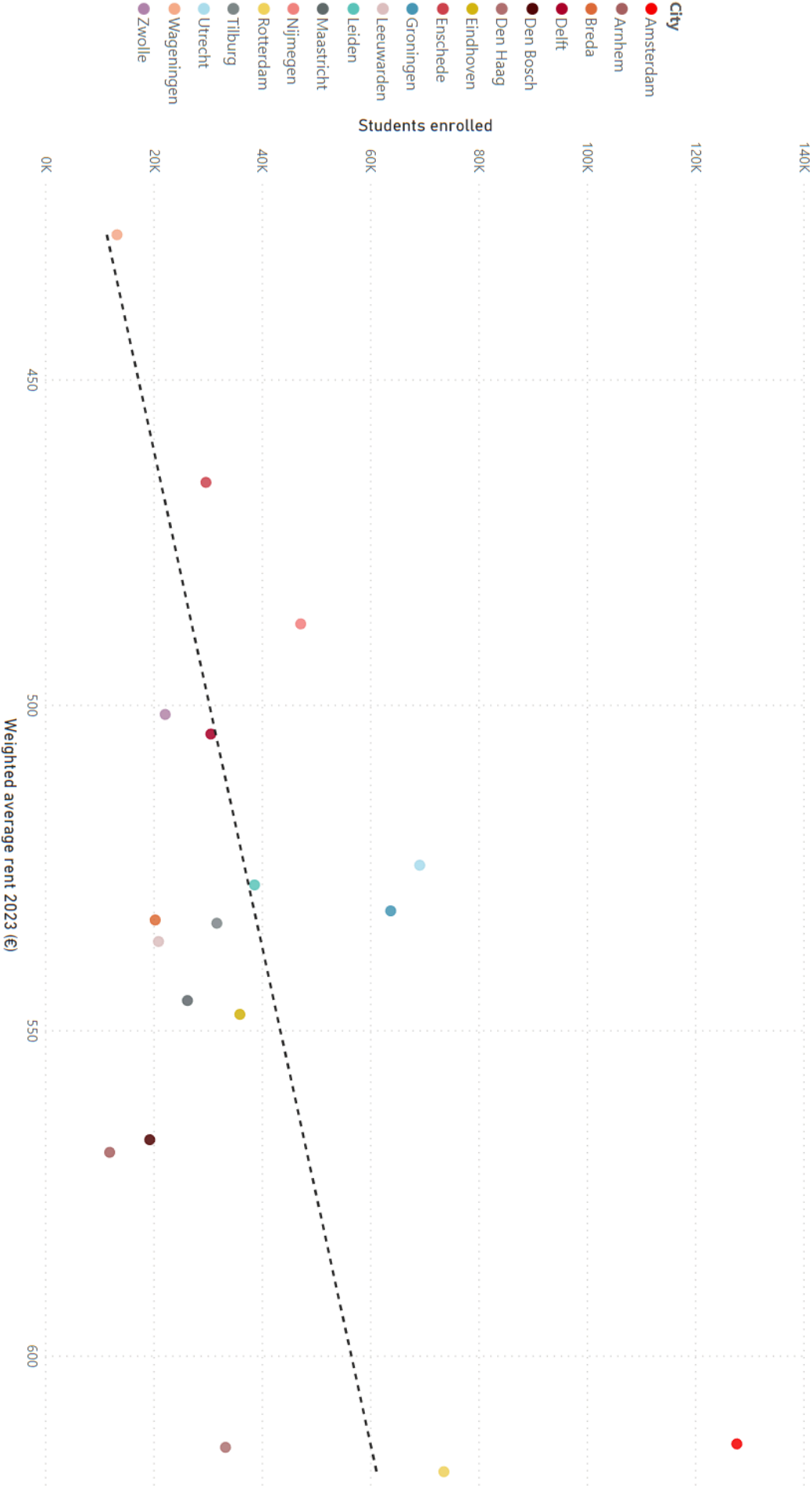


Figure 5: Weighted average rent by total number of students enrolled



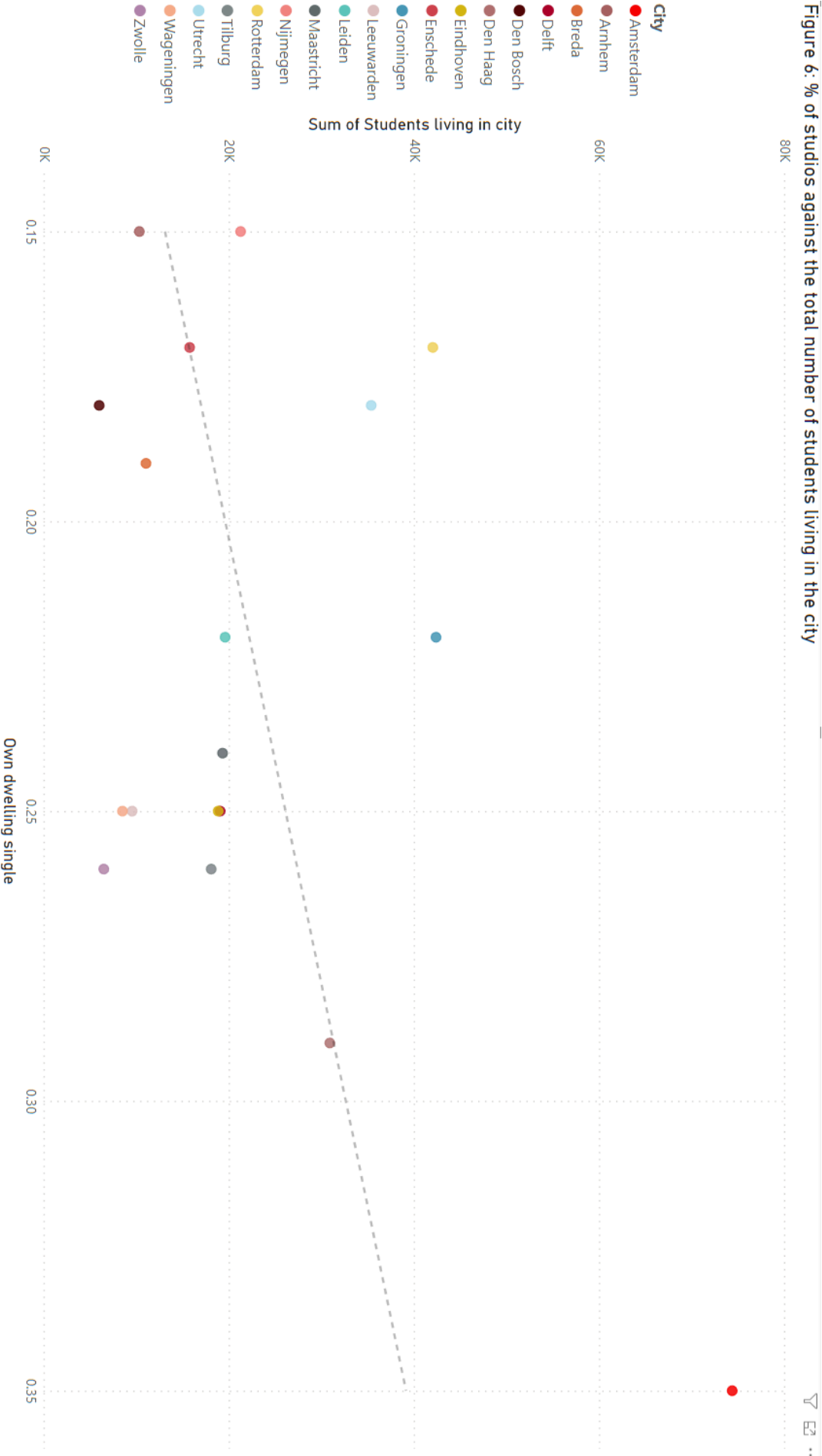
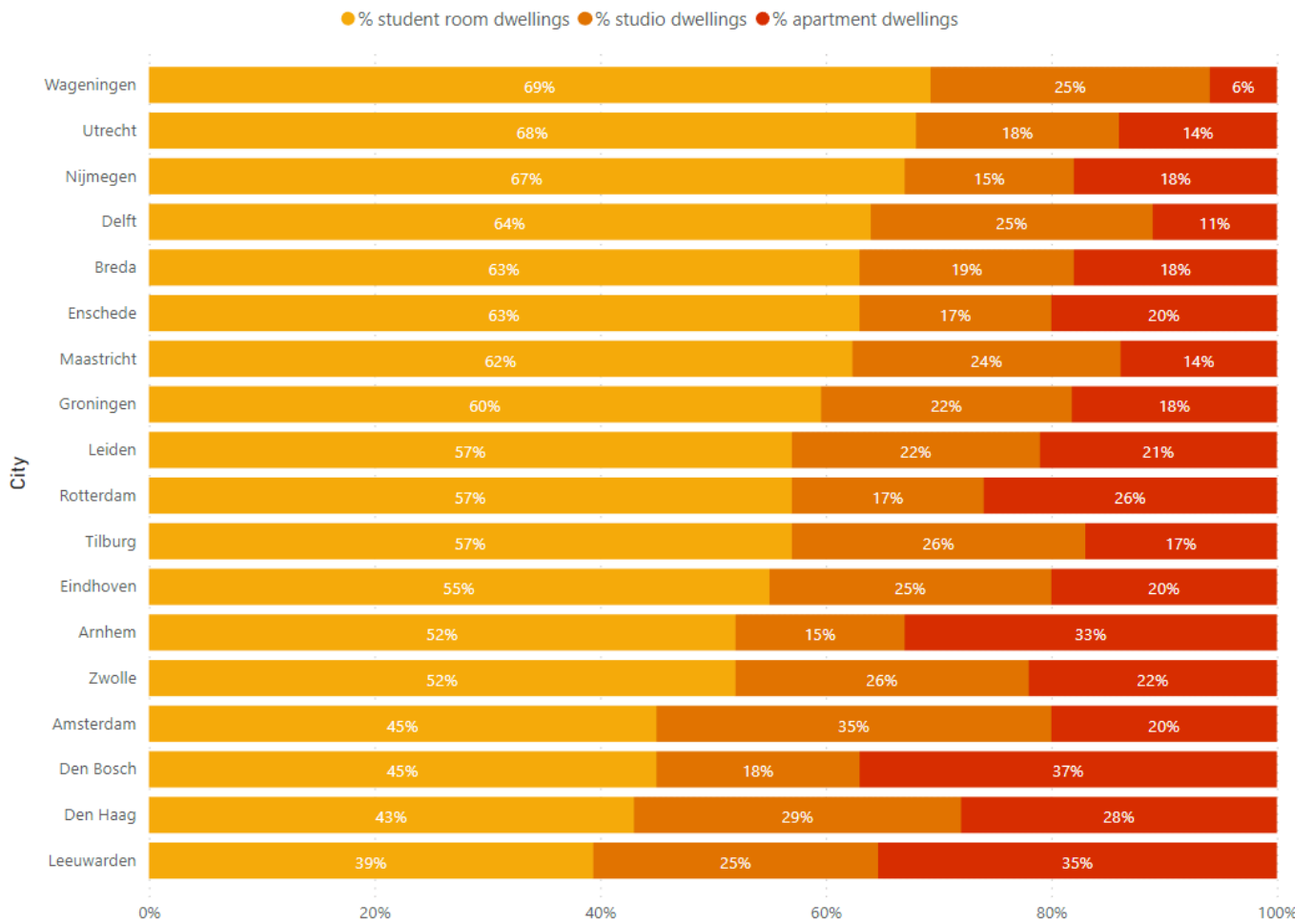
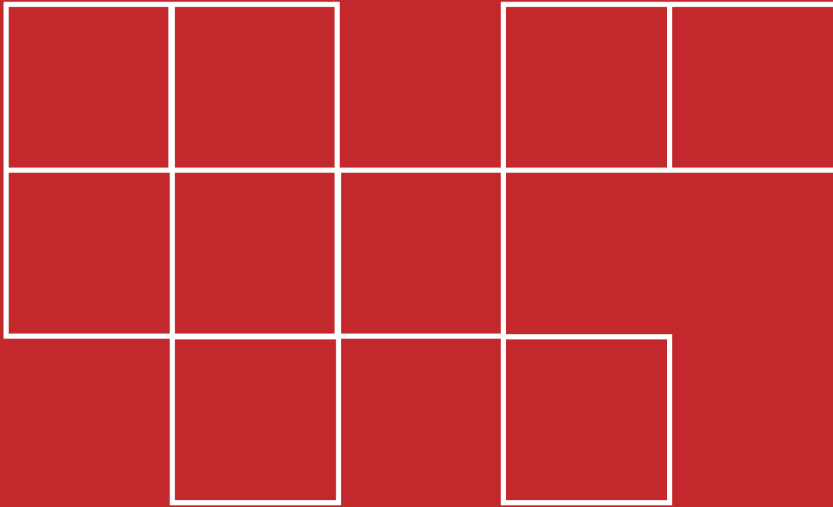


Figure 7: Proportion of housing by the type of accommodation





Postadres:

Postbus 1335
3500 BH Utrecht

Bezoekadres:

Drieharingstraat 6
3511 BJ Utrecht

Contactgegevens:

030 231 6464
Lsvb@lsvb.nl

