

A student is sitting at a desk in a room with large windows and a whiteboard. The student is wearing a dark sweater and is looking at a computer monitor. The room has a whiteboard with the words 'THE FA' written on it. There is a radiator under the desk and a sink in the background. The title 'Onderzoek verkameringsbeleid studentensteden' is overlaid in red text on the top right of the image.

Onderzoek verkameringsbeleid studentensteden

Landelijke Studentenvakbond

April 2026

Bor van Zeeland - Beleidsmedewerker Studentenhuisvesting

Enora Segeren - Algemeen Bestuurslid

Inleiding

De afgelopen jaren is er een hoop veranderd op de (studenten)woningmarkt. Nieuwe wetgeving en veranderende politiek economische omstandigheden hebben geleid tot een uitpandingsgolf, die met name jongeren en studenten lijkt te treffen, omdat zij noodgedwongen aangewezen zijn op de particuliere woonmarkt. Wat opvalt aan deze uitpandingsgolf is dat er, ondanks het herzien van het WWS-O, er weinig nieuwe woningen bij komen. Daarom hebben wij als LSVb besloten om een vergelijking op te stellen van het verkameringsbeleid in verschillende studentensteden, om te kijken waar mogelijkwits kansen liggen.

In het verleden zijn er meerdere adviezen en onderzoeken geschreven waarin wordt gekeken naar de systematiek van woningdelen en de instrumenten die gemeenten hebben om dit te bevorderen. In 2025 verschenen hierover al rapporten vanuit Companen en Platform31. Wat dit onderzoek onderscheidt is dat het een systematische vergelijking is van 15 studentensteden, met een specifieke focus op de vereisten die deze gemeenten stellen aan kamergewijze verhuur. Andere vormen van woningdelen (hospitaverhuur, kadastraal splitsen, etc.) blijven buiten beschouwing in dit onderzoek. Deze focus maakt het mogelijk om zo concreet mogelijk in beeld te brengen wat de knoppen zijn waar gemeenten aan kunnen draaien.

De 15 steden waar wij onderzoek naar hebben gedaan zijn; Amsterdam, Arnhem, Delft, Den Haag, Enschede, Eindhoven, Groningen, Leiden, Maastricht, Nijmegen, Rotterdam, Tilburg,

Utrecht, Wageningen en Zwolle. Allereerst zal besproken worden wat het wettelijk kader is rondom kamergewijze verhuur, vervolgens volgt een analyse van eisen per categorie; vergunningsgrens, ruimteverdeelsysteem, omgevingseisen, bouwkundige eisen, kosten en de informatievoorziening. Direct na de inleiding volgt een lijst met onze aanbevelingen. In de appendix van dit onderzoek is een lijst te vinden met een uiteenzetting van de regels omtrent verkamering per gemeente. (Aan deze lijst kunnen geen rechten worden ontleend, gemeentelijk beleid is aan verandering onderhevig en wij kunnen niet garanderen dat deze lijst niet vrij is van fouten of compleet is.)

Dit onderzoek is met name bestemd voor mensen en partijen die betrokken zijn bij gemeentelijk beleid rondom studentenhuisvesting zoals studentenvakbonden, ambtenaren van gemeentes, (studenten)woningcorporaties, onderwijsinstellingen en huurderskoepels. Met dit onderzoek hopen we gemeenten en andere belanghebbende partijen de handvaten te geven om aanpassingen te maken aan de regels omtrent woningdelen die beter passen bij de veranderende huurmarkt.

In het kort; Waar liggen kansen voor gemeenten?

Gelaagdheid in regels

Veel studentensteden hebben dezelfde regels ongeacht het aantal personen dat in een woning komt te wonen. Door regels te differentiëren op basis van het aantal personen dat er komt te wonen kan er ruimte ontstaan. Een woning die omgezet wordt naar 8 onzelfstandige eenheden heeft een heel andere impact op de omgeving dan een woning die wordt omgezet naar 3 onzelfstandige eenheden. Zo maakt de gemeente Rotterdam een uitzondering op de afstandsregel, wanneer een woning wordt verkamerd voor drie personen.

Maak uitzonderingen voor woningen boven horeca of winkels

In veel gemeenten zouden speciale regels kunnen gelden voor woningen gelegen boven horeca en winkels. Naast het toevoegen van extra woningruimte op plekken waar gezinnen niet graag wonen, kan dit leegstand tegengaan in binnensteden.

Schrap vergunningsverplichting woningcorporaties en woonverenigingen

Een recente uitspraak van de Raad van State heeft duidelijkheid geschept over de bijzondere positie van woningcorporaties en woonverenigingen. Steden mogen deze instanties uitzonderen van de woningdeelregels.

Vergunningvrij tot drie personen

Sommige steden experimenteren al met vergunningvrij tot en met drie personen, zoals Utrecht en Arnhem. Dit kan extra voorraad scheppen, zonder al te veel druk uit te oefenen op de omgeving.

Verlaag legeskosten

Gemeenten kunnen woningdelen aantrekkelijker maken door legeskosten te verlagen. Amsterdam differentieert naar het aantal onzelfstandige woningen.

Geld terug garantie

Zorg ervoor dat verhuurders (een deel van) hun geld terugkrijgen bij een afgewezen vergunning.

Bovenwettelijke bouweisen schrappen of versoepelen

Heroverweeg of bovenwettelijke bouweisen nodig of effectief zijn. Vaak zijn eisen (zoals minimale oppervlatten) al verwerkt in het bouwbesluit.

Parkeernormen schrappen, versoepelen voor studenten of flexibeler mee omgaan.

Overweeg of parkeereisen versoepeld kunnen worden, met name voor auto's vormt dit soms een onnodige belemmering terwijl studenten zelden een auto hebben.

Vermijd dubbele vergunningsplichtigheid

Sommige gemeenten eisen een omgevings- en omzettingsvergunning. Pas de regels zo aan dat slechts een van de twee nodig is.

Verbeter de informatievoorziening

Het niveau van de informatievoorziening verschilt flink per gemeente. In veel gevallen kan deze completer en gestructureerder worden opgesteld. Maak een vergunning checklist, geef aan welke landelijke regels gelden, zorg voor up to-date geografische informatie (indien van toepassing)

Maak regels over de overdraagbaarheid van omzettingsvergunningen

Zorg ervoor dat er is vastgelegd in je beleid dat de omzettingvergunning overdraagbaar is. De niet-overdraagbaarheid van een omgevingsvergunning kan huurders in de problemen brengen.

Vervang kwalitatieve omgevingstoetsen met duidelijke kaders vooraf.

Sommige gemeenten eisen in de gehele gemeente kwalitatieve leefbaarheidstoetsen per aanvraag, wij adviseren om duidelijk regels op voorhand op te stellen waarin duidelijk te zien is waar wel en niet verkamerd mag worden.

Van 'nee' naar 'nee tenzij'

Gemeenten kunnen gericht ruimte maken door in op-slot gebieden verkamering onder specifieke voorwaarden toe te staan, denk hierbij aan het gebruiken van een kwalitatieve leefbaarheidstoets.

Wettelijk kader

Voordat we de eisen rondom verkamering doornemen, is het van belang om uit te leggen wat het wettelijk kader is rondom verkamering.

Verhuurders kunnen op twee manieren verplicht zijn om een vergunning aan te vragen voor het omzetten van een zelfstandige woning naar onzelfstandige woningen; een gemeente kan een omzettingsvergunning eisen via de huisvestingsverordening en/of kan een omgevingsvergunning eisen afhankelijk van de definitie van een woning in het omgevingsplan. Doorgaans wordt één van de twee vereist, maar het komt in een aantal gevallen ook voor dat gemeenten zowel een omzettingsvergunning als een omgevingsvergunning eisen, zoals in Nijmegen en in Utrecht.

Sinds de huisvestingswet van 2014 kunnen gemeenten via hun huisvestingsverordening verkamering verbieden, verhuurders hebben dan een omzettingsvergunning nodig wanneer zij een zelfstandige woning kamergewijs willen verhuren. Gemeentes kunnen zelf invulling geven aan de eisen, voorwaarden en uitzonderingen voor deze vergunning. Ieder van de onderzochte gemeente heeft (helemaal of gedeeltelijk) een vergunningsplicht. Soms mag er vergunningvrij verkamerd worden in bepaalde aangewezen gebieden of bepaalde type woningen, zoals woningen die boven een winkel of horeca zijn gelegen.

¹ Pont Omgeving (2021): Van wie is de omzettingsvergunning uit de Huisvestingsverordening?

Het is belangrijk om toe te voegen dat omzettingsvergunningen altijd persoonsgebonden zijn. Als een woning in verhuurde staat wordt verkocht, dan moet de nieuwe verhuurder een nieuwe omzettingsvergunning aanvragen, tenzij in de betreffende gemeente er regels zijn opgesteld over de overdraagbaarheid van omzettingsvergunningen in de huisvestingsverordening¹.

Of een omgevingsvergunning in de basis is vereist bij kamergewijze verhuur is afhankelijk van de definitie van een woning, wonen en een huishouden in het omgevingsplan van een gemeente. In sommige gevallen is namelijk vastgelegd dat in een woning slechts een enkel huishouden mag wonen of dat een huishouden als duurzaam gedefinieerd wordt². Als dit het geval is, is een vergunning vereist voor een buitenplanse omgevingsactiviteit.

Voor een omgevingsvergunning zit de overdraagbaarheid anders in elkaar, omgevingsvergunning zijn in de meeste gevallen zaakgebonden in plaats van persoonsgebonden, een gemeente moet in dit geval dus expliciet vermelden dat een omgevingsvergunning voor kamergewijze verhuur persoonsgebonden is in plaats van zaakgebonden. In het verkameringsbeleid van de gemeente Arnhem wordt bijvoorbeeld expliciet vermeld dat de omgevingsvergunning persoonsgebonden is, terwijl dit in Enschede niet het geval is. Als een omgevingsvergunning zaakgebonden is, dan kan deze

² Platform31 (2025): Woningdelen en woningsplitsen mogelijk én gemakkelijker maken.

vergunning bij verkoop worden overgezet met een melding bij de gemeente.

Wij vinden het van groot belang dat gemeenten het mogelijk maken om een omzettingsvergunning overdraagbaar te maken. In het Nederlands huurrecht is 'koop breekt geen huur' een erg belangrijk basisprincipe. Wanneer gemeenten de overdraagbaarheid niet goed waarborgen, kan dit principe worden ondermijnd. Kamerbewoners kunnen dan immers uit hun huis worden gezet, als de vergunning niet overgedragen kan of mag worden.

Wanneer is een vergunning nodig?

Of een vergunning vereist is voor kamergewijze verhuur is meestal afhankelijk van drie vragen: aan hoe veel mensen wordt er verhuurd die geen duurzaam huishouden vormen, wie verhuurt de woning en waar is de woning gelegen?

De meeste gemeenten hanteren de regel dat een vergunning nodig is voor kamergewijze verhuur vanaf 3 personen. Slechts drie van de onderzochte gemeenten maken hier een uitzondering op; in Leiden is alleen een vergunning vereist in wijken waar de leefbaarheid onder druk staat. De gemeente Utrecht heeft de woningdeelregels in 2023 versoepeld, sindsdien mogen ook drie mensen een woning vergunningvrij verhuren. In Arnhem runt momenteel een pilot dat als een woning wordt verhuurd aan jongeren (mensen tot en met 27 jaar) dat er dan ook vergunningvrij verhuurd mag worden tot aan 3 personen. De ervaringen omtrent de versoepeling in Utrecht en de pilot in Arnhem zijn nog niet duidelijk.

In sommige gemeenten is er ook een uitzondering op de vergunningsplicht voor woningcorporaties (en woningverenigingen in Nijmegen). Een aantal gemeenten is lange tijd terughoudend geweest over het toepassen van deze maatregel, omdat deze regel grijs gebied was. Echter heeft de Raad van State in december 2025 uitspraak gedaan die bevestigt dat het gemeenten vrij staat om onderscheid te maken tussen 'normale' verhuurders en woningcorporaties en woningverenigingen om vergunningvrij te mogen verkameren.

Voor veel gemeenten is er ruimte om te kijken of er niet meer uitzonderingen te maken zijn op de omgevings- of omzettingsvergunning. Meer gemeenten zouden woningcorporaties kunnen uitzonderen van de regels, proeven kunnen doen met vergunningvrij tot drie personen, of vergunningvrij woningdelen toestaan boven horeca- en winkelpanden om leegstand te bestrijden.

Omgevingseisen

Het doel van het opstellen van een vergunningsstelsel voor kamerverhuur is voorkomen dat de druk op gezinswoningen te groot wordt en om de leefbaarheid te waarborgen. Bij de aanvraag van een kamerverhuurvergunning moet daarom worden voldaan aan een aantal omgevingseisen, denk hierbij aan de afstand tot andere verkamerde woningen, parkeernormen en de sociale kwetsbaarheid van een wijk.

Ruimteverdeelsysteem

Veel gemeenten hebben een ruimteverdeelsysteem om ervoor te zorgen dat in bepaalde straten, wijken en in de stad niet te veel verkamerd wordt. Doorgaans gebruiken gemeenten twee systemen om concentratie te vermijden; quota en straalsystemen. Deze worden afzonderlijk en gecombineerd toegepast.

Het quotasysteem is een systeem waarbij per gebied een bepaald aantal of percentage woningen verkamerd mag worden. Dit kan gebeuren op verschillende niveaus (buurt, straat, postcode, stadsdeel, stad). In sommige gebieden wordt een enkel quotum toegepast, zoals in Amsterdam, waar er enkel quota zijn op buurtniveau. In andere steden worden soms quota op verschillende lagen gecombineerd. Er is dan bijvoorbeeld een quotum op zowel buurt als straatniveau. Sommige gemeenten kiezen ervoor om in hun quota ook een verdeling op te nemen voor het aantal kamers. Bijvoorbeeld; in wijk X mogen 30 woningen omgezet worden naar 3 kamers en 20 woningen worden omgezet naar 4 of meer kamers.

Het straalsysteem is een ruimteverdeelsysteem om clustering te voorkomen, waarbij studentenwoningen niet meer dan een x aantal meter van elkaar vandaan mogen liggen. De afstanden verschillen per gemeente. In Enschede is de straal bijvoorbeeld 50 meter en in Eindhoven 30 meter.

In sommige steden worden soms uitzonderingen gemaakt op het ruimteverdeelsysteem. Bijvoorbeeld als een studentenwoning is gelegen boven een horeca- of winkelpand zoals in Wageningen, of wanneer een woning wordt bewoond door slechts drie personen zoals in Rotterdam.

In het ruimteverdeelsysteem wordt ook vaak opgenomen wat zogenaamde 'op-slot' gebieden zijn. Dit zijn aangewezen kwetsbare wijken, of wijken met een zeer hoge mate van verkamering, waar verkamering onder geen enkele voorwaarde is toegestaan, of onder zeer specifieke eisen.

De gemeente met de strengste regels is Groningen, daar mag alleen een pand worden verkamerd als deze aan vier kanten wordt omringd door een reeds verkamerd pand.

Gemeenten zouden op verschillende manieren ruimte kunnen maken door aanpassingen te maken in het ruimteverdeelsysteem. In de eerste plaats kan er gedifferentieerd worden naar het aantal kamerbewoners, zoals Rotterdam uitzonderingen maakt op de afstandsregel als een woning is verkamerd voor drie personen. Daarnaast zouden meer gemeenten uitzonderingen kunnen maken op panden gelegen boven horeca- en winkelpanden. Daarmee kan ook de strijd worden aangegaan tegen leegstand boven dit soort

panden. Tot slot kunnen gemeenten in hun beleid opnemen dat in 'op-slot' gebieden verkamerd mag worden, mits een kwalitatieve omgevingstoets wordt doorstaan, zoals in Eindhoven het geval is.

Kwalitatieve toets

Waar sommige gemeenten kiezen voor op voorhand aangewezen op slot gebieden en quota, zijn er andere gemeentes waar kwalitatieve afwegingen over de leefbaarheid worden gemaakt per aanvraag. Denk hierbij aan gemeenten als Utrecht, Zwolle en Enschede. In Leiden en Eindhoven geldt er alleen een leefbaarheidstoets in vooraf aangewezen kwetsbare gebieden om maatwerk te kunnen bieden.

Als LSVb hebben we vraagtekens bij de efficiëntie en effectiviteit van het eisen van een kwalitatieve leefbaarheidstoets bij iedere aanvraag. Allereerst biedt dit meer onzekerheid voor verhuurders, dan wanneer er vooraf aangewezen gebieden zijn waar kamergewijze verhuur wel en niet is toegestaan. Daarnaast lijkt het naar ons inzien arbeidsintensiever voor ambtenaren om per casus een kwalitatieve toets af te nemen, in plaats van eenmalig gebieden aan te wijzen die kwetsbaar zijn. Tot slot vonden wij in sommige gevallen de kwalitatieve eisen best wel vaag, wat extra onzekerheid opwerpt voor verhuurders en de gemeente mogelijk kwetsbaar maakt voor juridische bezwaren.

Om ons punt hierover duidelijk te maken willen we inzoomen op het beleid van de Gemeente Enschede. Zij hebben de kwalitatieve omgevingseisen voor kamergewijze verhuur opgenomen in de 'Beleidsregel Onzelfstandige Bewoning

Enschede 2022'. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor verkamering wordt altijd een kwalitatieve omgevingstoets afgenomen. Hierbij worden factoren uit de omgeving van ca. 100 meter meegenomen. De verantwoordelijk ambtenaar kan zich in zijn rapport baseren op gegevens van 'bijvoorbeeld een wijkregisseur, openbare data of de wijkagent', waarbij wordt gekeken naar zes criteria: De aard van de omgeving, de aard van de voorzieningen, de verhouding koop/ huurwoningen, de staat van onderhoud van panden en tuinen, de aard en het aantal klachten, de leefbaarometer (www.leefbaarometer.nl). Als voorbeeld schrijft de gemeente: "De aanwezigheid van een hangplek voor jongeren kan van invloed zijn op de leefbaarheid. Het maakt echter wel verschil of deze is gelegen op 105 meter met een looproute door de omgeving van het beoogd kamerverhuurpand of dat deze is gelegen op 80 meter en fysiek van de omgeving is gescheiden door een brede sloot."

Wij zien de noodzaak van bepaalde regels om de leefbaarheid van gebieden te toetsen, echter hebben we vraagtekens bij de afbakening van criteria en processen zoals hierboven beschreven. We zien veel niet-limitatieve lijsten en eisen die in sommige gevallen vrijblijvend worden toegepast. In het voorbeeld dat de gemeente Enschede noemt wordt de aanwezigheid van een hangjongerenplek meegenomen in de afweging om verkamering toe te staan. Wij zien niet in wat de relatie is tussen de aanwezigheid van een hangjongerenplek en het besluit om een woning te verkameren. Je zou immers niet een gezin met drie puberkinderen weigeren ergens te gaan wonen, omdat een hangjongerenplek in de buurt is. Daarnaast, hoe zou een investeerder of woningcorporatie die een pand wil

verkamers op voorhand moeten weten dat er een hangjongerenplek is? Punt is; een dergelijk systeem is op voorhand ondoorzichtig en lijkt ons omslachtig vanuit een ambtelijk perspectief.

Deze kritiek dient wel met een korrel zout genomen te worden, wij hebben immers geen cijfers over het aantal vergunningaanvragen dat wordt afgewezen aan de hand van de kwalitatieve toets, noch hebben wij concrete cijfers over de ambtelijke last van een dergelijk systeem.

Parkeernormen

In vrijwel iedere stad wordt met de verkamering van een woning rekening gehouden met de parkeernorm, zowel voor de auto als fiets. Echter zien we tussen steden grote verschillen in hoe zij omgaan met parkeernormen voor onzelfstandige woningen.

Laten we Wageningen en Arnhem bijvoorbeeld vergelijken als het gaat om de autoparkeernorm. In Arnhem zien we (voor het grootste gedeelte van de stad) een relatief hoge parkeernorm met 0,6 parkeerplek per onzelfstandige woning. Wageningen kent een systeem dat meer gedifferentieerd is per gebied, met een autoparkeernorm tussen de 0,05 en 0,25 per onzelfstandige woning, afhankelijk van waar het studentenhuis staat. In sommige gevallen kan de parkeernorm in Arnhem dus 12x zo hoog zijn als in Wageningen. Deze grote verschillen tussen twee studentensteden buiten de randstad laten zien dat in veel gevallen de parkeernorm voor onzelfstandige woningen soms aardig verlaagd kan worden. In sommige gemeenten

geldt zelfs helemaal geen autoparkeernorm voor kamerbewoners in bepaalde gebieden.

De fietsparkeernorm is vaak een minder grote belemmering dan de autoparkeernorm, immers, extra fietsparkeerplekken kunnen makkelijker worden ingevoegd dan autoparkeerplekken, daarnaast hebben sommige gemeenten de eis dat bij het verkamers er een ruimte op het perceel wordt toegewezen voor fietsen. Mocht een fietsparkeernorm gehandhaafd worden, dan is het wel van belang dat een gemeente bereid is om mee te denken om extra fietsparkeerplekken mogelijk te maken wanneer een vergunningaanvraag wordt gedaan.

Bouwkundige eisen

Als het gaat om de bouwkundige eisen voor kamergewijze verhuur, zijn er sowieso landelijke regels uit het bouwbesluit omtrent onzelfstandig wonen, daarnaast voegen gemeenten vaak extra eisen toe. In vrijwel alle gemeenten dienen er maatregelen genomen om geluidsoverlast te voorkomen conform NEN 5077. Daarnaast moet er altijd een melding brandveiligheid gedaan worden bij het omgevingsloket indien een woning wordt verhuurd aan 5 mensen of meer.

Er zijn twee extra eisen die vaak voor komen, dat zijn berging en oppervlakte-eisen. Een aantal gemeenten eist een berging, de oppervlakte hiervan, de functie hiervan en of deze in- of uitpandig mag zijn, verschilt per gemeente.

Ook als het gaat om de oppervlakte eisen zien we een grote differentiatie per gemeente. In sommige gemeenten heb je een algeheel minimumoppervlak GBO, soms ook per persoon. Andere gemeenten hebben specifieke oppervlakte-eisen die niet over het gehele GBO gaan, maar meten per kamer, of specifieke eisen hebben aan de aanwezigheid en grootte van een gemeenschappelijke ruimte en/of keuken.

De meest specifieke extra bouwkundige eisen zijn aanwezig in Eindhoven. Hier zijn minimeisen voor de grootte van de kamer, woonkamer, keuken of woonkeuken. Daarnaast zijn er specifieke eisen over de geluiddempende werking van de trapbekleding, dient er een zwevende dekvloer aanwezig te zijn en wordt er geëist dat de gemeenschappelijke voordeur een voorziening heeft die ervoor zorgt dat deze niet te hard

dichtslaat. De gemeente Eindhoven is de enige gemeente die deze laatste drie specifieke eisen heeft.

Wat bouwkundige eisen betreft kunnen gemeenten met extra bouweisen overwegen hoe noodzakelijk deze zijn, al helemaal als het bouwbesluit hierin voorziet (zoals afwijkende oppervlakte eisen). Daarnaast kunnen gemeenten splitsers ondersteunen door verhuurders goed te informeren over landelijke eisen voor verkamerde woningen. Denk hierbij aan de eisen voor onzelfstandige woningen uit het bouwbesluit, of de eisen over geluidsisolatie zoals opgenomen in NEN 5077.

Legeskosten

Tot slot zijn er de kosten voor het aanvragen van een omzettings- of omgevingsvergunning. Wat opvalt is dat per gemeente de kosten ver uiteenlopen. De meeste vergunningen zijn een vast bedrag tussen de €500 en de €1000. Er zijn ook gemeentes die een vierkante meterprijs vragen zoals Eindhoven en Utrecht. Utrecht is hiermee ook de duurste; hier is zowel een omgevingsvergunning à €421,50 én een omzettingsvergunning vereist, deze omzettingsvergunning kost €3.756,20 + €120,00 per m² aan woning die wordt onttrokken. Als je in Utrecht een woning van 100m² zou willen omzetten, dan bedragen de totale vergunningskosten €16.177,70. De goedkoopste vergunning is te vinden in Amsterdam, daar betaalt een verhuurder €64 voor een omzettingsvergunning voor drie personen. Voor meer dan drie personen betaalt een verhuurder het tienvoudige; €640,50.

Of je als verhuurder geld terugkrijgt bij een afgewezen vergunningsaanvraag verschilt per gemeente. Amsterdam geeft verhuurders de gehele lege terug, Utrecht 40%. In andere gemeentes, zoals Den Haag, krijg je helemaal geen geld terug bij een afgewezen vergunningsaanvraag.

Als het gaat om legeskosten zouden veel gemeenten kunnen kijken naar het verlagen van legeskosten. Men kan hierbij denken aan bijvoorbeeld het Amsterdamse model, waarbij een vergunning voor drie personen aanzienlijk goedkoper is dan voor meer personen. Tot slot zouden meer gemeenten een regeling kunnen opstellen om geld terug te geven, als een vergunning wordt geweigerd.

Gemeente	Kosten Omgevingsvergunning	Kosten Omzettingsvergunning
Amsterdam		€64 (voor drie personen) €640,50 (meer dan drie)
Arnhem	€ 847,25	
Delft		€ 1.688,25
Den Haag		€ 562,85
Enschede	€ 1.147,70	
Eindhoven	€100,00 per m2	
Groningen	nvt	€ 3.086,11
Leiden		€ 978,85
Maastricht	€234,00 (+€9,15 per €500 aan bouwkosten)	
Nijmegen	€ 1.147,70	€ 852,05
Rotterdam		€ 566,10
Tilburg		€ 647,85
Utrecht	€ 421,50	€3.756,20 + €120,00 per m2
Wageningen	€ 538,90	
Zwolle	€ 588,00	

Tabel 1: Legeskosten per gemeente 2025

Appendix 1: Regels per gemeente

N.b. Deze regels zijn een versimpeling van de regelingen die gemeenten hebben en zijn aan verandering onderhevig. Controleer altijd de regels via officiële kanalen van de betreffende gemeente voordat u dit overzicht gebruikt voor uitspraken.

STAD↓	VERGUNNING-VRIJ TOT X PERSONEN	KOSTEN OMZETTINGS-VERGUNNING (2025)	RUIMTEVERDEELSYSTEEM	EXTRA EISEN	KWALITATIEVE RUIMTELIJKE TOETS
AMSTERDAM	2 Geen uitzondering Woningcorporaties (wordt momenteel onderzocht).	3 personen: €64 ≥4 personen: €640,50 (Bij afwijzing geld terug) (Soms ook een omgevingsvergunning)	Quotum per wijk. Vaste aantallen. Naast quotum kan max 25% van het aantal woningen in een pand of rij eengezinswoningen worden omgezet. Soms wordt er een individuele afweging gemaakt.	Gemeenschappelijke ruimte aanwezig. Minstens 11m ² , minstens 3m breed. Woning mag niet onder opkoopbescherming vallen. 4p of meer: NEN 5077 vereist. 5p of meer: Melding brandveiligheid 7p of meer: onderbouwen waarom er geen negatieve gevolgen zijn voor de omgeving.	Nee (soms een individuele afweging, behalve bij meer dan zeven personen)
ARNHEM	2 Pilot: Voor corporaties vergunningvrij met 3 jongeren tot 27 jaar (loopt tot april 2026).	€847,25 (Omgevingsvergunning)	Niet van toepassing	GBO ≥110m ² Ook niet minder dan 18m ² gbo per wooneenheid. ≥3m ² bergingsruimte. 4p of meer: +1m ² bergingsruimte per extra persoon.	Nee

				<p>5p of meer: beheerder hygiëne en veiligheid beschikbaar.</p> <p>Melding voor Kamerverhuurbedrijven bij Omgevingsdienst.</p> <p>Meldingsplicht brandveilig gebruik.</p>	
DELFT	2 (Uitzondering voor studentenhuizen van woningcorporaties)	€ 1.688,25	Verkamering niet toegestaan, tenzij boven een winkel of horecagelegenheid.	<p>Verkamering mag alleen boven een winkel of horecapand. Wordt niet afgewezen als de woning $\leq 180\text{m}^2$ (mits voldaan aan andere eisen)</p> <p>Verhuurder moet een leefbaarheidstoets doorstaan.</p> <p>Minimaal 20m² GBO per wooneenheid.</p> <p>NEN5077 vereist.</p> <p>Er dient een beheerder voor Hygiëne en veiligheid te zijn.</p> <p>Nieuwbouw is uitgesloten.</p>	Ja
DEN HAAG	2 Geen uitzondering woningcorporaties.	€562,85 (geen geld terug)	<p>Wijkquotum:</p> <p>Gem WOZ-Waarde moet hoger zijn dan €450.000 in de wijk</p> <p>5% of minder is verkamerd.</p> <p>Verbod in kwetsbare wijken. (Dat zijn de meeste)</p>	<p>$\geq 18\text{m}^2$ GBO p.p.</p> <p>5p of meer: extra geluidseisen (NEN 5077), melding brandveiligheid.</p> <p>9p of meer niet toegestaan.</p>	Nee

ENSCHEDÉ	2 (Geen uitzondering woningcorporaties)	€ 1.147,70 (Omgevingsvergunning)	Straalquotum: 50m. Afhankelijk van of een gebied kwetsbaar is. Zeer vage kwalitatieve eisen.	3p: 75m ² GBO + 6m ² Berging 4p: 100m ² (+20m ² per persoon meer dan 4) +6m ² berging (+1m ² voor elke extra persoon) 8p of meer, niet toegestaan Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van: -het woon- en leefklimaat; -het straat- en bebouwingsbeeld; -de verkeersveiligheid; -de parkeersituatie in de openbare ruimte; -de sociale veiligheid; -de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding; -de milieusituatie; -de cultuurhistorische waarde; -de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.	Ja
EINDHOVEN	2 (Alleen uitzondering)	(Omgevingsvergunning) €100,00 per m ²	Straalquotum: 30m m.u.v. het centrumgebied.	Er mag geen sprake zijn van ongeoorloofde inbreuk	Nee

woningcorporaties
bij bijzondere pilots)

Daarnaast zijn er wijken die
aangewezen zijn als
kwetsbaar, waar
kamergewijze verhuur niet is
toegestaan.

op het geordende woon-
en leefmilieu.
Kamers dienen $\geq 14\text{m}^2$ te
zijn indien er geen
toereikende gezamenlijke
voorzieningen zijn,
anderszijds $\geq 10\text{m}^2$.
Een toereikende
gezamenlijke voorziening
is er als de woonkamer
tenminste $7,5\text{m}^2$ is en de
keuken 5m^2 . Een
woonkeuken moet $12,5\text{m}^2$
zijn.
In het geval dat de
woningscheidende wand
van de kamer niet is
uitgevoerd als ankerloze
spouwmuur moet een
voorziening aangebracht
worden om geluidhinder te
voorkomen, bijvoorbeeld
een voorzetwand.
Alle traptreden dienen
voorzien te zijn van
geluiddempende
trapbekleding, brandklasse
T3.
De gemeenschappelijke
voordeur dient een
voorziening te hebben ter

				<p>voorkoming van geluidsoverlast als gevolg van het dichtslaan van de voordeur, bijvoorbeeld een goed afgestelde deurdranger.</p> <p>Het betreffende pand dient te voldoen aan de geldende eisen voor brandveiligheid en bouwkundige veiligheid (vanuit het Bouwbesluit). In het huurcontract moeten huisregels staan over het zijn van een goede buur. De verhuurder dient zich voor te stellen aan de burens en moet zijn nummer uitwisselen. Woning dient aangeboden te worden met een zwevende dekvloer. Er moet voldaan worden aan de parkeernormen.</p>	
GRONINGEN	2 (geen uitzondering woningcorporaties)	€3086,11	Wordt alleen verleend wanneer er aan vier kanten ook een verkamerde woning is.	Eigenlijk zit het gewoon helemaal op slot.	Nee
LEIDEN	Leiden in principe. vergunningvrij, behalve in wijken	€978,85 (Verlaagd naar €507,05 in 2026)	Straatquota (percentage)	De gemeente behoudt het recht om de vergunning af te wijzen indien dit te veel	Nee

	<p>waar leefbaarheid onder druk staat, dan vanaf 2, waar dan ook weer een uitzondering geldt voor kernwinkelgebieden. (Geen uitzondering woningcorporaties, behalve voor woningen die op de nominatie van sloop staan.)</p>			<p>impact heeft op de leefbaarheid. Aanvrager dient uiteraard te voldoen aan de eisen in het bbl. Aanvraag mag niet te veel impact hebben op het fietsparkeerbeleid van de gemeente.</p>	
MAASTRICHT	<p>2 (geen uitzondering woningcorporaties)</p>	<p>Kosten voor een vergunning zijn gebaseerd op bouwkosten. Indien bouwkosten minder dan 50.000 bedragen dan kost een vergunning 9,15 per €500 aan bouwkosten, met een minimum van 234,00 (Omgevingsvergunning)</p>	<p>Gebiedsgebonden maxima. Maximumpercentage kamerbewoning per straat. Maximumpercentage kamerbewoning per gebied. Max 120 woningen mogen worden omgezet per jaar. (40 splitsingen, 40 omzettingen, 40 kleinschalige herbestemmingen)</p>	<p>Woning moet groter zijn dan 140m² Een woning moet meer dan 5 jaar oud zijn. Kamers moeten minstens 18m² zijn. Er moet voldaan worden aan de parkeernorm. Verhuurder moet een afwentelingsovereenkomst voor planschade afsluiten, waarbij de financiële aansprakelijkheid voor mogelijke planschade bij de planontwikkelaar wordt neergelegd. Minimaal een halve vierkante meter ruimte per</p>	<p>Nee</p>

				wooneenheid voor het opslaan van afval. Maatwerk: er kan afgeweken worden van het verbod op woningsplitsen, wanneer de huidige situatie een negatief effect heeft op de woonomgeving.	
NIJMEGEN	2 personen (uitzondering woningcorporaties)	Omzettingsvergunning € 1.147,70 + Omgevingsvergunning € 852,05	Een huis mag niet ingesloten raken door kamergewijs verhuurde woningen. Er mogen niet meer dan twee woningen aaneengeschakeld kamergewijs verhuurd worden. Er wordt per aanvraag een leefbaarheidstoets gedaan in de directe omgeving (50 meter).	Er dient rekening te worden gehouden met de zelfbewoningsplicht. NEN5077 Moet voldoen aan BBL Er moet voldoende fietsparkeerplek zijn. Gemeente maakt regels met de verhuurder over goed verhuurderschap. Er dient een voorziening te zijn voor het dumpen van afval. Er moet een huishoudelijk reglement gemaakt worden over de leefomgeving.	Ja
ROTTERDAM	2 personen (Geen uitzondering woningcorporaties)	€566,10 (Soms is ook een omgevingsvergunning vereist)	Niet toegestaan in zogeheten nulgebieden. Indien meer dan drie personen, ook een afstandsregel.	18 vierkante meter per persoon. (Indien meer dan drie) Verhuur mag alleen aan studenten indien de	Nee

				omzetting voor meer dan drie man is. (Denk dat je hier best tegen kan procederen zelfs) Verhuur mag niet leiden tot overlast.	
TILBURG	2 personen (Uitzondering woningcorporaties)	€647,85	Systeem op basis van stralen (50 meter). In bedrijvige linten is dat 25 meter. Binnen een flat of wooncomplex geldt er een zonesysteem van twee eenheden. Mag niet binnen vijftig meter van een maatschappelijke voorziening.	Extra eisen: Kan worden geweigerd als: "het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;" Er moet getoond worden waar fietsen en afvalcontainers op het perceel gestald zullen worden. Indiener moet 100% eigenaar zijn. Er moet een huishoudelijk reglement zijn met contactgegevens van verhuurder en huisregels. Geregeld beheer is een eis. Contact met de omwonenden etc. Er moeten huisregels zijn.	Nee

				Er dienen contactgegevens van een beheerder en alarmnummers te zijn op een duidelijk zichtbare plek.	
UTRECHT	3 personen	<p>€421,50: kosten omgevingsvergunning</p> <p>€3.756,20: kosten vergunning kamer verhuren</p> <p>€120,00 vergoeding per vierkante meter die wordt omgezet naar kamers. (vanaf 4 personen)</p> <p>Bij weigering 40% terug.</p>		<p>Zelfbewoningsplicht.</p> <p>Leefbaarheidstoets: Geluidseisen conform NEN 5077.</p> <p>18m2 per persoon.</p> <p>Er zijn eisen over goed verhuurderschap.</p> <p>Leefregels moeten worden opgesteld. Er moet geregeld beheer zijn.</p> <p>Er mag geen clustervorming zijn. (Onduidelijk wanneer er sprake is van een cluster)</p>	Ja
WAGENINGEN	2	<p>€538,90 (Omgevingsvergunning)</p>	<p>Straatquotum: 5%</p> <p>Bij langere straten worden deze opgeknipt (om clustervorming te voorkomen).</p> <p>Er kan onder bepaalde omstandigheden worden afgeweken van de 5% norm. Dan mag niet meer dan 15% verkamerd zijn en in kleine straten, minder dan 20</p>	<p>Er is een splitsing tussen wonen boven een winkel/horeca en normale kamergewijze verhuur.</p> <p>Beeldkwaliteit van een straat is een eis → Denk aan fietsen en afval.</p> <p>Omgevingseisen worden gecontroleerd per aanvraag.</p> <p>Insluiting van woningen wordt vermeden.</p>	Ja

			woningen, mag het er niet meer dan 1 zijn. Woningen boven een winkel/horeca tellen niet mee voor de 5%	Er wordt gekeken naar de staat van de woning. Kamers moeten minimaal 10m ² zijn.	
ZWOLLE	2	€558,00 (Omgevingsvergunning)	Postcodequotum: 15% max. Er zijn complexe oppervlakte eisen In sommige zones mag geen wijziging van het bestemmingsplan worden verleend.	<60 m ² → geen kamers toegestaan 60–80 m ² → maximaal 2 kamers 80–100 m ² → maximaal 4 kamers 100-120 → maximaal 6 kamers > 120 m ² → maximaal 8 kamers Aanvraag wordt geweigerd als er uiterlijke dingen aan het gebouw moeten veranderen. 1.5m ² berging de man, tenzij er binnen 75 meter een openbare plek is om fietsen te stallen. Tuin geldt ook een stalling. Het volgende mag niet aangetast worden: a. het stedenbouwkundig beeld; b. de woonsituatie; c. de verkeersveiligheid; d. de parkeergelegenheid;	Ja

				<p>e. de sociale veiligheid; f. de milieusituatie; g. de groenstructuur; h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De gemeente kan een vergunning weigeren wanneer:</p> <p>a. het belang van de aanvrager niet opweegt tegen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Bij de beoordeling van het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad worden mede betrokken de ligging en de te verwachten vraag naar het type woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;</p> <p>b. er geen afwentelingsovereenkomst/ nadeelcompensatie is</p> <p>c. Hoofdtoegang tot het gebouw niet gericht is op</p>	
--	--	--	--	--	--

				de straat(Heeft betrekking op sociale veiligheid)	
--	--	--	--	---	--

Bibliografie

Landingspagina's en Beleidsregels per gemeente

Amsterdam

Landingspagina:

<https://www.amsterdam.nl/wonen-bouwen-verbouwen/woonruimte-verhuren/vergunning-kamerverhuur-aanvragen/>

Huisvestingsverordening: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR706038/1#hoofdstuk_3

Arnhem

Omgevingswet: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.0202.959-0301/regels?locatie-stelsel=RD&locatie-x=190636&locatie-y=442497&session=3b422970-e3b5-4217-8344-61089174bb47>

Regels: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR718204/2>

Landingspagina: <https://www.arnhem.nl/product/woningsplitsing-en-verkamering/>

Delft

Regels: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR626682/2>

Landingspagina: <https://www.delft.nl/omzettingsvergunning-kamerverhuur>

Den Haag

Landingspagina: <https://www.denhaag.nl/nl/verbouwen-en-wonen/kamerbewoning/#hospitaverhuur>

Regels: https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/11942658/1/RIS313365_Bijlage_1

(Vanaf Pagina 83)

Enschede

Landingspagina: <https://www.enschede.nl/kamerverhuur>

Regels kamerverhuur: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0153.BP00227-0003/r_NL.IMRO.0153.BP00227-0003.html

Kwalitatieve eisen kamerverhuur Enschede: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR696127/1>

Parkeernormen Enschede: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR742326/1#bijlage_4

Eindhoven

Gemeentebblad regels kamerverhuur: <https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl/gmb-2021-149892.html>

Landingspagina: <https://www.eindhoven.nl/stad-en-wonen/wonen/huren-en-verhuren-in-eindhoven/kamerverhuur>

Groningen

Landingspagina: <https://gemeente.groningen.nl/omzettingsvergunning-voor-kamerverhuur-aanvragen>

Regels: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR740049#hoofdstuk_III

Leiden

Landingspagina: <https://gemeente.leiden.nl/inwoners-en-ondernemers/wonen-en-bouwen/wonen/woning-veranderen-in-kamerverhuur/>

Regels: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR711669/#intitule>

Maastricht

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

Regels: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR695828/4>

Nijmegen

Landingspagina: <https://www.nijmegen.nl/diensten/wonen/kamers-verhuren/>

Huisvestingsverordening: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR705568/1>

Beleidsregels onttrekking: <https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl/gmb-2021-328851.html>

Beleidsregels kamerverhuur: <https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl/gmb-2021-211106.html>

Rotterdam

Landingspagina: <https://www.rotterdam.nl/vergunning-kamerverhuur-aanvragen>

Verordening samenstelling woningvoorraad 2025: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR741632/1>

Kamerverhuur kaart: <https://rotterdam.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=f96bd6f847894280b2236e925ab6d6ec>

Tilburg

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

Huisvestingsverordening: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR680514/1>

Kaart kamerverhuur: <https://tilburg.maps.arcgis.com/apps/instant/basic/index.html?appid=35be733ca677412abc55a4914473bcc0>
Beleidsregels huisvestingsverordening: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR680515/1>

Utrecht

Landingspagina: <https://loket.digitaal.utrecht.nl/nl/products/kamers-gaan-verhuren-vergunning-aanvragen#voorwaarden>
Huisvestingsverordening: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR697254>
Beleidsregel Huisvestingsverordening: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR698476#artikel_8
Nadere regel huisvestingsverordening: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR698169>

Wageningen

Landingspagina: <https://www.wageningen.nl/direct-regelen/wonen-en-bouwen/bouwen/woning-splitsen-2/#kamer>
Beleidsregel: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR662828>
Kaart woningdelen: <https://wageningen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=b5f5e14aa9ce4171a1f06a4de650419a>

Zwolle

Landingspagina: <https://www.zwolle.nl/regels-voor-het-delen-van-een-woning>
Beleidsregel onzelfstandige woonruimte en inwoning: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR738880>

Nadere literatuur:

VK&B over de onderbouwing die komt kijken bij het opstellen van een vergunningsplicht over verkamering:

<https://www.vbk.nl/legalupdate/vergunningplicht-voor-kamerverhuur-vereist-een-specifieke-motivering-wijk>

Omgevingsweb over de overdraagbaarheid van omzettingsvergunningen:

<https://omgevingsweb.nl/nieuws/van-wie-is-de-omzettingsvergunning-uit-de-huisvestingsverordening/>

De Kempenaer over de overdraagbaarheid van omzettingsvergunningen:

<https://www.dekempenaer.nl/kennis/vergunning-voor-kamerverhuur-is-vaak-persoonsgebonden/>

Companen onderzoek woningdelen en -splitsen:

<https://www.companen.nl/woningdelen-en-woningsplitsen/>

Platform 31 onderzoek woningdelen en -splitsen:

<https://www.platform31.nl/artikelen/woningdelen-en-woningsplitsen-mogelijk-en-gemakkelijker-maken/>

Uitspraak Raad van State Nijmegen over uitzondering Woningcorporaties en Woningverenigingen omzettingsvergunning:

<https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RVS:2025:5973>

Colofon

Landelijke Studentenvakbond

April 2026

Auteurs:

Bor van Zeeland (Beleidsmedewerker Studentenhuisvesting)

Enora Segeren (Algemeen Bestuurslid 2025-2026)

Foto Voorblad:

Sergé Technau voor het Rijksbureau van Cultureel erfgoed –
1999

Landelijke Studentenvakbond

De LSVb komt op voor de belangen van meer dan 700.000 studenten in Nederland. Wij zetten ons in voor beter en betaalbaar onderwijs, betere en betaalbare huisvesting, meer inspraak voor studenten, goede studievoorziening en begeleiding.

Post: Postbus 1335, 3500 BH Utrecht

Bezoek: Drieharingstraat 6, Utrecht

Tel: 030-231 6464

Mail: lsvb@lsvb.nl

Web: www.lsvb.nl