

Housing Hotline Reportage 2025

Bor van Zeeland

Mei 2026

LSVB
Landelijke studentenvakbond

In het kort

De Housing Hotline blijft een waardevol hulpmiddel te midden van een overspannen woningmarkt. Met name voor internationale studenten, die extra afhankelijk zijn van de particuliere sector, worden de problemen steeds complexer. Dit komt omdat zij steeds vaker huursituaties in worden gedwongen die informeel zijn. Laagdrempelige juridische ondersteuning is van groot belang voor deze groep huurders.

- In gemeenten met een grote studentenpopulatie zijn zelfstandige huurteams met een goede informatievoorziening in het Engels en Nederlands erg belangrijk. Voor gemeenten met een grote studentenpopulatie is enkel een meldpunt voor slecht verhuurderschap niet voldoende.
- Huurteams moeten werken aan hun zichtbaarheid onder de studentenpopulatie. Denk hierbij aan informatiecampagnes en het werken aan goede vindbaarheid via het internet. Ook is goed contact tussen het huurteam, onderwijsinstellingen en studentenorganisaties erg belangrijk
- We raden het Ministerie van VRO aan om online een pagina aan te bieden met een overzicht van huurteams per gemeente. In sommige gemeentes zijn huurteams namelijk niet even vindbaar.
- We raden het Ministerie van VRO aan om te komen met een keurmerk voor huurteams. Er zijn veel organisaties die zich een huurteam noemen, maar niet een officieel huurteam van een gemeente zijn.

Een meerderheid van de vragen bij de Housing Hotline gaat nog steeds over het zoeken naar een kamer. Een snelle oplossing voor de woningnood is er niet, toch zijn er vlotte maatregelen die de druk kunnen verlichten

- Gemeenten kunnen het kamertekort tegengaan door verkameringsregels te versoepelen.
- Het zou goed zijn als onderwijsinstellingen meer verantwoordelijkheid en bevoegdheden zouden krijgen om zich bezig te houden met studentenhuisvesting.

Vorig jaar waren kamerscams het hoofdthema van de Housing Hotline reportage. Het aantal meldingen daarvan steeg licht door dit jaar. Scams worden steeds complexer en scammers gaan vrijwel altijd vrijuit.

- We raden onderwijsinstellingen aan om (nieuwe) internationale studenten goed voor te lichten over de woningcrisis en hoe zij scams kunnen herkennen en voorkomen in hun kamerzoektocht.
- We adviseren de politie om cijfers bij te houden over het aantal meldingen van kamerscams.

Inleiding

De Housing Hotline

De LSVb richtte in samenwerking met ESN bijna negen jaar geleden, in juli 2017, de Housing Hotline op. De Hotline is in het leven geroepen om laagdrempelige informatie en ondersteuning te bieden over huurrecht aan internationale studenten. Daarnaast kunnen we met de reacties van de Housing Hotline signaleren waar (internationale) studenten op de Nederlandse woningmarkt mee te maken krijgen.

De Housing Hotline is te bereiken via de website van de LSVb (www.lsvb.nl/housinghotline). Hier kunnen studenten een formulier invullen. Reacties op dit formulier worden doorgestuurd naar het e-mailadres van de Housing Hotline (housinghotline@lsvb.nl), waar een van de beleidsmedewerkers studentenhuurvesting de vragen van studenten beantwoordt. We proberen de studenten zoveel mogelijk te helpen door een informerende rol in te nemen. Naast studenten informeren over het huurrecht, verwijzen we studenten ook vaak door naar relevante instanties die hen persoonlijk kunnen begeleiden, zoals de juridische dienst van lokale studentenbonden, het lokale huurteam, het Juridisch Loket of de Huurcommissie.

Dit is de zevende editie van het rapport van de Housing Hotline. Eerdere edities zijn verschenen in 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 en 2025. Deze eerdere edities zijn te downloaden via de website van de LSVb of op te vragen via huurvesting@lsvb.nl.

Voor deze editie van 2025 hebben we gegevens gebruikt die zijn verzameld in de periode van 10 januari 2025 tot en met 7 januari 2026. In die periode zijn er 263 verzoeken binnengekomen via het Housing Hotline formulier. Dit rapport biedt een overzicht van deze inzendingen in geaggregeerde vorm. De gegevens van dit rapport moeten echter met voorzichtigheid worden geïnterpreteerd, omdat het geen statistisch representatieve cijfers zijn. Het werpt echter wel licht op de problemen waar (internationale) studenten mee worden geconfronteerd wat betreft huisvesting en het stelt ons in staat om algemene trends te schetsen.

Aanpassingen 2025

Na jaren van terugvallende reacties werd er in 2025 werk van gemaakt om nieuwe energie in de Housing Hotline te stoppen. Voor het eerst in drie jaar werd er weer een Housing Hotline rapportage opgesteld. Deze werd met veel publiciteit ontvangen. Het formulier van de Housing Hotline werd gestroomlijnd en er is een FAQ-sectie toegevoegd aan de landingspagina. Daarnaast is er ook extra moeite gestopt in de promotie van de Housing Hotline.

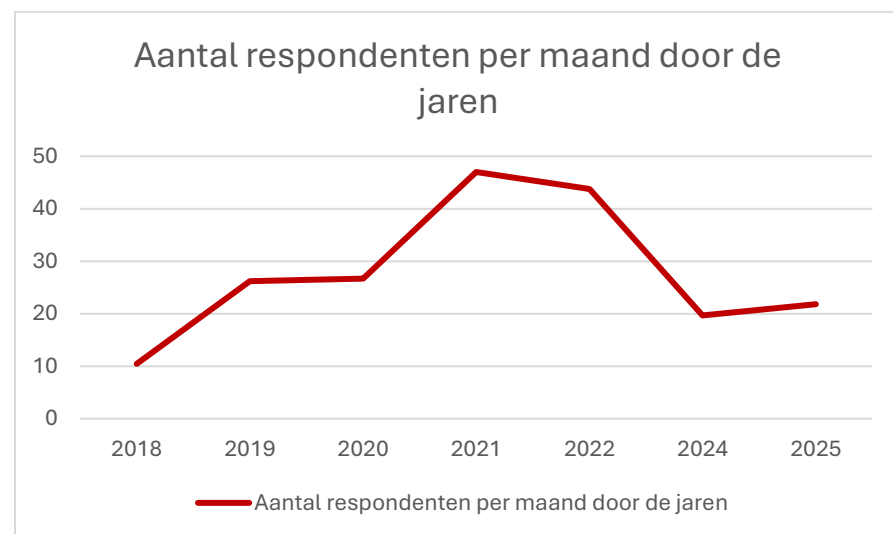
In de volgende sectie geven we een beschrijving van de kwantitatieve gegevens die we hebben verzameld op basis van de verzoeken en zal een blik geworpen worden op de meest voorkomende problemen onder studenten. We willen dit jaar in het bijzonder aandacht besteden aan de toenemende complexiteit van casussen, het aanhoudende kamertekort en de hardnekkigheid van kamerscams.

Analyse

Kwantitatieve data

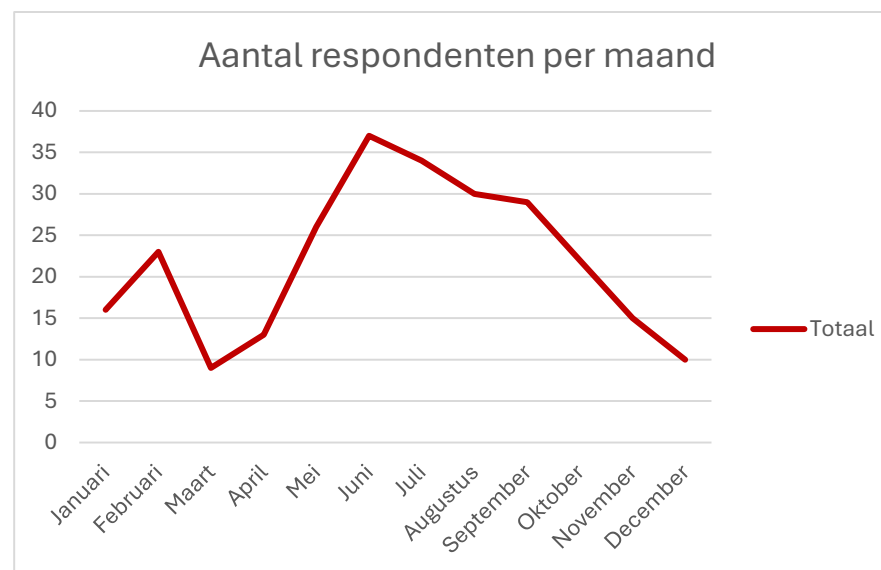
Aantal reacties

Het eerste dat opvalt, is dat het gemiddelde aantal reacties per maand iets is toegenomen sinds het vorige rapport dat in maart 2025 werd gepubliceerd, met ongeveer 20 reacties per maand (zie figuur 1). Deze stabilisatie na jaren van daling is te verklaren door het feit dat er vorig jaar opnieuw een rapportage is gepubliceerd en dat er extra aandacht in het promoten van de Housing Hotline is gestopt.



Als je kijkt naar hoe het aantal reacties zich verspreid over het jaar, wordt er duidelijk een patroon zichtbaar in de aandacht die

de Housing Hotline krijgt. Het patroon volgt een dubbele golf met pieken in juli en december (zie figuur 2). Beide pieken doen zich twee maanden voor de start van een nieuw semester voor (september en februari) voor. Dit zijn beide periodes waarin veel studenten verhuizen vanwege het starten van een nieuw studie- of uitwisselingsprogramma. Dit betekent dat er veel vragen zijn over het vinden van een kamer, contractdetails en het terugbetalen van borg.

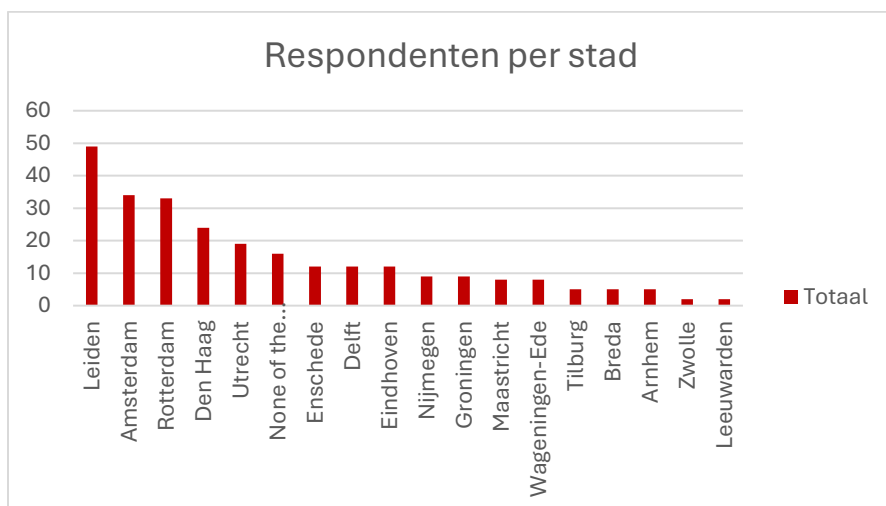


Stad van herkomst

Als we kijken naar de herkomst van de responses, dan is het duidelijk dat de Randstad oververtegenwoordigd is in de resultaten (Figuur 3). Dat is niet verrassend, want de Randstad is het gebied waar de druk op de woningmarkt het grootst is en waar de studentendichtheid het grootst is. De top vier steden

zijn; Leiden, Amsterdam, Rotterdam en Den Haag. Leiden en Amsterdam zijn duidelijke groeiers, terwijl Rotterdam opvallend minder meldingen heeft dan vorig jaar, toen ging de Maasstad ruim aan kop.

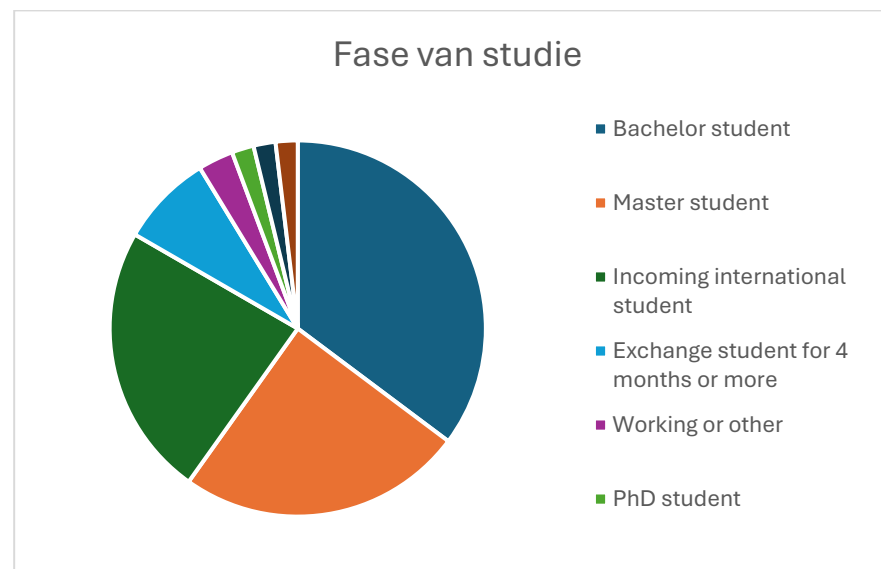
Deze grafiek zou echter niet moeten aangeven dat problemen voor studenten zich het meest voordoen in Leiden of Amsterdam. Dit zou ook te maken kunnen hebben met het feit dat de Housing Hotline in deze regio's bekender is, bijvoorbeeld door promotie via lokale onderwijsinstellingen.



Type student

In de vragenlijst wordt ook altijd gekeken naar de fase van de studie waar de student in zit. Voorheen was de groep 'startende internationale student' vrijwel altijd het grootst. We zien nu een

duidelijke groei in het aantal verzoeken van studenten die al aan het studeren zijn, zowel in de bachelor als in de master. Deze duidelijke verschuiving is een zorgwekkende trend. Het wijst erop dat mensen langer in hun studie te maken krijgen met woononzekerheid.



Kwalitatieve data

Toename complexe casussen

Dit jaar zien we duidelijk dat de casussen die zich bij ons voordoen steeds complexer worden. Uit noodzaak worden studenten gedwongen om in te trekken bij informele/illegale verhuursituaties en huisbazen die lak hebben aan wat voor regels dan ook. Dit zorgt ervoor dat internationale studenten vaker worden geconfronteerd met complexere en grotere problemen.

“The key points are: I do not have a rental contract, I live in a room that is less than 10m², I do not have any windows in my room and one of the walls that is connected to the living room has an intentional gap of 1 meter (if I get on top of my bed, I can see the entire living room that is heavily used). For all of this, I pay 725 euros/month. My landlord claims that I’m not officially a tenant”

Studenten voelen zich machteloos en klemgezet in hun woonsituatie. Uit angst om uit hun huis gezet te worden, durven studenten zich vaak niet te melden bij instanties.

“From the very beginning, we have faced multiple issues in the apartment, we paid for cleaning yet arrived to find it in a disgusting condition, the radiators did not work, the sinks flooded, and so on.

My roommate discovered that she had bites that were caused by bedbugs in her bed. We immediately informed the company and called the landlord, but for a long time no one responded. Eventually, someone came to chemically treat the bed and the

apartment. However, just two weeks later, she was bitten again — the bedbugs had returned. This happened during the exam period, and the situation caused us severe stress, panic attacks, paranoia, and negatively affected our academic performance. Despite contacting the company and landlord continuously, nothing has been done. I have notified my landlord I want to leave this month (I did so April 6th). However, I have a contract until August 1st and he claims I have to pay until then.”

Onder internationale studenten is vaak weinig kennis over de routes die te bewandelen zijn om hun recht te behalen. Onafhankelijke huurteams zijn een zeer belangrijke schakel voor studenten om lokaal hulp te vinden en ondersteuning te krijgen bij hun casussen.

Huurteams zijn een vrijwillige aanvullende dienst die gemeentes kunnen leveren om huurders juridisch te ondersteunen wanneer zij in conflict zijn met hun huisbaas. Dit komt boven op de verplichting van gemeentes om een meldpunt te hebben voor de Wet Goed Verhuurderschap. In veel gevallen zijn wij terughoudend om studenten hiernaartoe door te verwijzen. In de meeste studentensteden is er namelijk een huurteam dat met meer zaken kan helpen en directere hulp kan bieden aan de huurder dan bij het meldpunt. Daarnaast spreken we veel studenten die uit noodzaak illegaal of informeel wonen, bijvoorbeeld zonder inschrijving. Sommige gemeentes treden daarbij ook handhavend op rondom de illegale verhuursituatie, waardoor de student het risico loopt om door de gemeente uit huis gezet te worden. Iets wat wij bij voorkeur voorkomen.

Tegelijkertijd maken we ons ook zorgen; in Rotterdam en Utrecht zijn de huurteams verdwenen dit jaar. In Rotterdam kunnen studenten terecht bij Stichting Je Goed Recht en de Sociaal Raadslieden. In Utrecht zien we geen dergelijke vervanging. Wij vrezen dat dit grote gevolgen heeft voor de toegankelijkheid van het recht voor huurders met problemen in deze stad. Naast Utrecht is Enschede de enige studentenstad zonder Huurteam.

- In gemeenten met een grote studentenpopulatie zijn zelfstandige huurteams met een goede informatievoorziening in het Engels en Nederlands erg belangrijk. Voor gemeenten met een grote studentenpopulatie is enkel een meldpunt slecht verhuurderschap niet voldoende.
- Huurteams moeten werken aan hun zichtbaarheid onder de studentenpopulatie. Denk hierbij aan informatiecampagnes en het werken aan goede vindbaarheid via het internet. Ook is goed contact tussen het huurteam, onderwijsinstellingen en studentenorganisaties erg belangrijk
- We raden het Ministerie van VRO aan om online een pagina aan te bieden met een overzicht van huurteams per gemeente. In sommige gemeentes zijn huurteams namelijk niet even vindbaar.
- We raden het Ministerie van VRO aan om te komen met een keurmerk voor huurteams. Er zijn veel organisaties die zich een huurteam noemen, maar niet een officieel huurteam van een gemeente zijn.

Hulp bij het zoeken van een kamer

Zoals altijd gaan veruit de meeste verzoeken die we ontvingen over het zoeken van een kamer. De uitponding van studentenkamers door particuliere huisvesters helpt niet voor internationale studenten die in onevenredige mate afhankelijk zijn van de particuliere huursector. Vragen over hulp bij het zoeken van een kamer zijn altijd een groot deel van de reacties van de Housing Hotline geweest. In 2022 was dat 75% nog van alle reacties. Dit jaar is dat iets lager. In 58% van alle reacties werd de zoektocht naar een kamer genoemd. De consistente grote hoeveelheid reacties met betrekking tot het vinden van een kamer laat zien dat de woningcrisis een van de grootste hindernissen is voor internationale studenten.

“I have been looking for my housing for over a month and none of the agencies in eindhoven offer housing to students and even if they do then it is way too expensive, I have been on nearly every single website for finding houses and all of those website have the same proeperties and none of them reply to my responses. Each time I go to a new website they ask for some kind of fees and I have spent over 200 euros in just housing website fees. So if you could help me in finding some kind of housing I would be extremely grateful.”

Wanneer studenten naar ons toe komen met hun vragen of grieven over het vinden van een kamer, horen we vaak dat studenten gek worden van de kosten van het zoeken naar een kamer. Veel sites waarop je een kamer kunt vinden vragen abonnementskosten om te reageren. Sommigen besteden wel honderden euro's aan dit soort abonnementen uit wanhoop.

“I am finding it difficult to find an accomodation. When I send my interest to the landlords on kamernet or rentola ,they would either ignore me or reply me by saying they gave the house to someone else without a viewing. Its like I pay all these subscriptions on these housing apps for nothing. Room. nl is also not helping. I am currently staying in a hotel looking for a new accomodation. please help me out.”

Het tekort is zo groot dat sommige internationale studenten vrezzen hun studie uit te moeten stellen vanwege het gebrek aan (betaalbare) huisvesting. Meerdere studenten hebben aangegeven dat ze dakloos zijn; ze slapen bij vrienden op de bank of verblijven tijdelijk in een hotel.

“I need to find an apartment or studio asap. I've been sleeping on my friends couch for 2 months now, and I didn't manage to find anything in this time. I've been sending emails every single day and also got in contact with real estate, but so far no luck.”

Het bestrijden van het kamertekort is een lastige en complexe opgave die veel tijd zal kosten. Toch zijn er ook directe maatregelen die genomen kunnen worden om de druk te verlichten.

- Gemeenten kunnen het kamertekort tegengaan door verkameringsregels te versoepelen.
- Het zou goed zijn als onderwijsinstellingen meer verantwoordelijkheid en bevoegdheden zouden krijgen om zich bezig te houden met studentenhuishuizing.

Kamerscams

Vorig jaar stonden kamerscams centraal in onze rapportage. Toen zagen we zowel in relatieve als in totale zin een sterke stijging in het aantal meldingen van oplichting; van 2% naar 9% van het aantal meldingen. Dit jaar zet de stijging licht door naar 11% van alle meldingen. Scammers gaan te werk door zich voor te doen als huisbazen die een kamer aanbieden. Ze zetten vervolgens de student onder druk om een bedrag over te maken voor borg en/of huur. Wanneer het bedrag is overgemaakt, stoppen de scammers met reageren op de persoon. Als LSVb hebben we onze informatievoorziening over scams verbeterd om te proberen dergelijke gevallen te voorkomen. Helaas melden veel studenten zich pas wanneer het geld al is overgemaakt.

“I found an apartment to rent on a Facebook group. The last tenant sent me a video of it in good condition. Afterwards I made two payments: one month's rent and an additional 600 that was told would be returned at the end of the lease. However, the landlord then asked me for an additional payment of 588 for a social office claiming it was for insurance and registration purposes. I contacted the tenant and she's reassured me that she did as well and everything was okay. I was told that was the last payment and I should get my reservation forms this week, instead I was asked for an additional payment of 415. She sent me a letter from the social office titled “ministry of social affairs and social relations” but I don't know if it's real. I'm scared this may be a scam because of the large amounts of money I keep being asked to pay. I'd like to mention that I was given the full

address of the apartment and I checked google maps to make sure it's real, and it seems to be, which is why, as well as the reassurance of the last tenant I made the payments. I also googled some of the references in the documents she sent and saw that SVS and such were real and seemed legitimate.”

Scams via internet komen steeds vaker voor en worden steeds complexer, zo ook bij kamerscams. In sommige gevallen (zoals het voorbeeld hierboven) wordt een web gespannen van mensen die zich voordoen als huisbaas en kamerbewoner om zo het vertrouwen te wekken van een slachtoffer.

“I am an international MA student and in September I will move to Utrecht for the second year of my Master's. I have already found housing on Facebook, but now I am a bit sceptical about it because I never did a video call, nor was I able to go see the apartment in person, as I currently live in Germany. I do have a contract, and I have already paid deposit + first month's rent, and I do not know what to do now to be sure that when I will be in the city I will actually have a place to live in. Do you have any advice on the matter?”

Ondanks dat studenten in veel gevallen honderden euro's kwijt zijn aan dergelijke vormen van oplichting, zijn instanties als de politie niet welwillend om mee te werken aan onderzoek. Zaken worden afgedaan als een civiele kwestie of zouden niet binnen de bevoegdheden van de Nederlandse politie vallen, omdat de studenten op een kamer reageerden vanuit het buitenland. Wanneer slachtoffers wel de mogelijkheid krijgen om aangifte te doen bij de Nederlandse politie, kunnen ze dit niet doen in alle

gevallen, omdat aangifte vaak vereist dat de persoon fysiek naar het politiebureau komt. Scammers gaan nog steeds in vrijwel alle gevallen vrijuit.

Naast dat mensen worden opgelicht, klaagden veel respondenten ook over het feit dat het grote aantal oplichters dat ze tegenkwamen op woningplatforms hun kamerzoektocht verhinderde. Met name op Facebookgroepen komen scammers veel voor, omdat de moderatie hier minder is. Het volume aan scams maakt internationale studenten wantrouwend en extra gestrest tijdens hun toch al lastige zoektocht naar een woning in Nederland. Sommigen merkten zelfs op dat de combinatie van de krappe woningmarkt en het grote aantal oplichters de voortgang van hun studie bedreigde.

- We raden onderwijsinstellingen aan om (nieuwe) internationale studenten goed voor te lichten over de woningcrisis en hoe zij scams kunnen herkennen en voorkomen in hun kamerzoektocht.
- We adviseren de politie om cijfers bij te gaan houden over het aantal meldingen van kamerscams.

Beleidsadviezen

Huurdersondersteuning

- In gemeenten met een grote studentenpopulatie zijn zelfstandige huurteams met een goede informatievoorziening in het Engels en Nederlands erg belangrijk. Voor gemeenten met een grote studentenpopulatie is enkel een meldpunt slecht verhuurderschap niet voldoende.
- Huurteams moeten werken aan hun zichtbaarheid onder de studentenpopulatie. Denk hierbij aan informatiecampagnes en het werken aan goede vindbaarheid via het internet. Ook is goed contact tussen het huurteam, onderwijsinstellingen en studentenorganisaties erg belangrijk
- We raden het Ministerie van VRO aan om online een pagina aan te bieden met een overzicht van huurteams per gemeente. In sommige gemeentes zijn huurteams namelijk niet even vindbaar.
- We raden het Ministerie van VRO aan om te komen met een keurmerk voor huurteams. Er zijn veel organisaties die zich een huurteam noemen, maar niet een officieel huurteam van een gemeente zijn.

Kamertekort

- Gemeenten kunnen het kamertekort tegengaan door verkameringsregels te versoepelen.
- Het zou goed zijn als onderwijsinstellingen meer verantwoordelijkheid en bevoegdheden zouden krijgen om zich bezig te houden met studentenhuisvesting.

Kamerscams

- We raden onderwijsinstellingen aan om (nieuwe) internationale studenten goed voor te lichten over de woningcrisis en hoe zij scams kunnen herkennen en voorkomen in hun kamerzoektocht.
- We adviseren de politie om cijfers bij te gaan houden over het aantal meldingen van kamerscams.