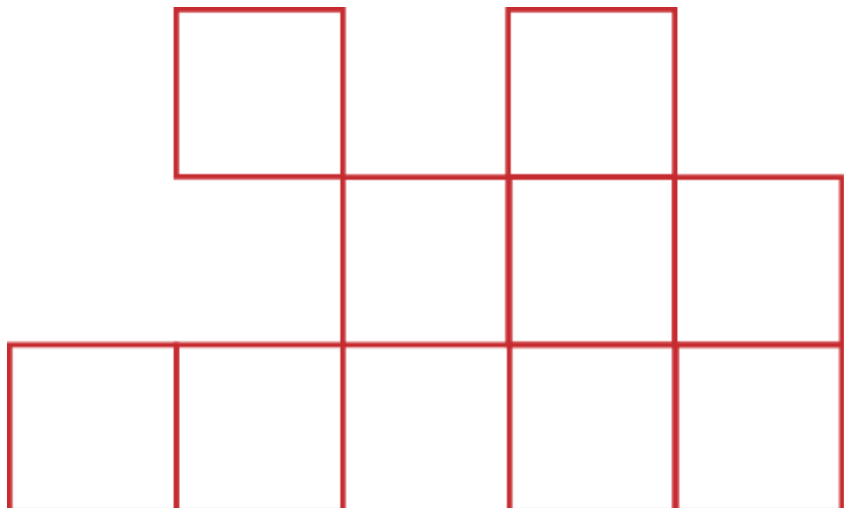


# Juryrapport 'Beste Studentenkamerstad 2018'

Een uitgave van de Landelijke Studentenvakbond in samenwerking met Kences





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

Auteur: Naomi van Manen, beleidsmedewerker huisvesting

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

Maart 2019



## Inhoudsopgave

Inleiding .....	5
Belangrijke informatie.....	6
Algemene resultaten.....	7
1. Enschede.....	9
Punten .....	9
Toelichting.....	9
Opvallende zaken.....	9
2. Wageningen .....	10
Punten .....	10
Toelichting.....	10
Opvallende zaken.....	10
3. Tilburg .....	11
Punten .....	11
Toelichting.....	11
Opvallende zaken.....	11
4. Maastricht .....	12
Punten .....	12
Toelichting.....	12
Opvallende zaken.....	12
5. Rotterdam .....	13
Punten .....	13
Toelichting.....	13
Opvallende zaken.....	13
5. Amsterdam .....	14
Punten .....	14
Toelichting.....	14
Opvallende zaken.....	14
6. Leiden .....	15
Punten .....	15
Toelichting.....	15
Opvallende zaken.....	15
6. Nijmegen .....	16
Punten .....	16
Toelichting.....	16
Opvallende zaken.....	16

7.	Eindhoven .....	17
	Punten .....	17
	Toelichting.....	17
	Opvallende zaken.....	17
8.	Den Haag .....	18
	Punten .....	18
	Toelichting.....	18
	Opvallende zaken.....	18
8.	Groningen.....	19
	Punten .....	19
	Toelichting.....	19
	Opvallende zaken.....	19
9.	Utrecht .....	20
	Punten .....	20
	Toelichting.....	20
	Opvallende zaken.....	20
10.	Delft .....	21
	Punten .....	21
	Toelichting.....	21
	Opvallende zaken.....	21
	Conclusie .....	22
	Literatuur.....	23

## Inleiding

De prijs voor de beste studentenkamerstad wordt na een succesvolle eerste editie dit jaar voor de tweede keer uitgereikt door de Landelijke Studentenvakbond en Kenniscentrum voor studentenhuisvesting Kences. Het tekort aan studentenhuisvesting is een groot probleem in veel Nederlandse steden. Hoewel zowel gemeentes als onderwijsinstellingen en corporaties steeds vaker samenwerken om aan het tekort te werken, moeten er dagelijks nog altijd duizenden studenten ongewenst heen en weer reizen tussen hun studiestad en het ouderlijk huis (Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2018). Het bestaan van dit grote tekort werkt diverse bijkomende problemen in de hand. Huisjesmelkers kunnen veelal hun gang gaan door de regelgeving rond huurrecht, (brand)veiligheid en andere zaken aan hun laars te lappen, in de wetenschap dat huurders geen alternatieve woonruimte hebben. Veel studenten betalen bovendien gemiddeld tot wel 100 euro meer voor hun kamer dan wettelijk is toegestaan (Check je Kamer rapportage 2017).

Gemeenten spelen een belangrijke rol in deze problematiek. Het gemeentelijk beleid heeft direct invloed op het aantal studentenwoningen en tal van andere zaken die raken aan de problemen rondom studentenhuisvesting. De LSVb gaat ervan uit dat dit beleid de komende jaren naar een oplossing van het tekort gaat leiden, omdat in het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) is overeengekomen dat gemeenten, onderwijsinstellingen, huisvesters, studenten en het rijk samen een langetermijnoplossing gaan zoeken voor het kamertekort. 'Het doel waar partijen zich aan verbinden is om in deze drie jaar een lokale samenwerking op te bouwen en in gezamenlijkheid huisvestingsplannen te formuleren waarmee in tien jaar vraag en aanbod lokaal in evenwicht worden gebracht.<sup>1</sup> Door deze prijs uit te reiken willen de organiserende partijen inzichtelijk maken in hoeverre steden dit ook echt bereiken. Dit rapport is dan ook een middel om de inzet van goed presterende steden te belonen en minder goed presterende gemeenten aan te moedigen om stappen te zetten, maar zeker ook om best practices uit te wisselen, zodat gemeenten van elkaar kunnen leren.

In het rapport krijgen de dertien steden waarin volgens de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting de meeste studenten wonen punten voor hun beleid rondom huisvesting aan de hand van vier categorieën: corporaties, particuliere verhuurders, informatievoorziening en projecten. De puntentelling is gebaseerd op informatie die op verschillende manieren verkregen is, namelijk via websites, openbare documenten van gemeenten en in de meeste gevallen van gemeentelijke ambtenaren die over wonen gaan. Dit overzicht is aangevuld met informatie van studentencorporaties. Alle gemeenten zijn via mail en per telefoon benaderd om informatie voor het rapport te verschaffen, hoewel we helaas niet van iedere gemeente een antwoord hebben gekregen.

In dit rapport wordt eerst een algemeen overzicht gegeven van de resultaten van het onderzoek. Vervolgens worden deze resultaten in perspectief geplaatst, door ze in verband te brengen met het aantal studenten en studentenhuishoudens in de steden. Dan worden de resultaten van de deelnemende gemeenten besproken op volgorde van prestatie. Het overzicht van de behaalde punten en het jurycommentaar op de resultaten van de gemeenten komen daarbij per stad aan bod. Ten slotte volgen een aantal opvallende zaken die kunnen dienen als een potentieel voorbeeld voor andere gemeenten met daarbij de grootste verbeterpunten.

De medewerking van ambtenaren van de deelnemende gemeenten en de studentencorporaties is buitengewoon belangrijk geweest voor de totstandkoming van dit rapport. De jury dankt daarom iedereen die heeft meegewerkt aan dit onderzoek.

---

<sup>1</sup> Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting, 1.

## Belangrijke informatie

De Landelijke Studentenvakbond maakt dit rapport om studentenhuysvesting onder de aandacht te brengen en gemeenten, corporaties en onderwijsinstellingen ideeën te geven om het kamertekort te verhelpen. Aangezien wij denken dat studenten en corporaties het beste kunnen beoordelen wat de beste studentenkamerstad is, brengen wij dit rapport samen tot stand. Wij zijn ons er echter van bewust dat dit rapport geen inzicht geeft in de sfeer in een studentenstad en het gevoel dat studenten hebben over de gemeente waarin zij wonen. Dit rapport heeft betrekking op de beschikbaarheid en veiligheid van kamers en wat gemeenten eraan doen om de toegankelijkheid van het wonen in een studentenstad te vergroten. Het studentenleven kan voor de meeste studenten namelijk pas beginnen wanneer er huisvesting beschikbaar is, wat nu vaak helaas niet het geval is. Het handelen van de gemeente en andere betrokken partijen is echter doorslaggevend voor eventuele verandering. De categorieën zijn er dan ook vooral op gericht om inzicht te geven in de manieren waarop gemeenten het kamertekort kunnen terugdringen.

Particuliere verhuur is naar onze mening voor alle steden een waardevolle categorie, omdat er in vrijwel alle steden een kamertekort heerst en een soepele regelgeving rondom het verkameren van panden ervoor zorgt dat de drempel voor particuliere verhuurders om dit te gaan doen lager wordt. Verhuurders proberen het aanvragen van een vergunning nu regelmatig te omzeilen, waardoor de omstandigheden voor studenten er niet beter op worden. Vaak is het moeilijk om de precieze regelgeving rondom het verkrijgen van een vergunning vast te stellen, omdat er meerdere documenten zijn die hierover iets vertellen en de regels soms duidelijk lijken, maar het niet zijn. De informatie op de site van de gemeente is het uitgangspunt geweest voor dit rapport wat omzettingsvergunningen betreft, omdat daarop vaak in het kort de meest belangrijke informatie staat weergegeven.

Grofweg de andere helft van de studentenwoningen in studentensteden is ondergebracht bij corporaties. Vaak is er een corporatie die het overgrote deel van de beschikbare woningen verhuurt. De grootste corporaties uit de betreffende studentensteden zijn dan ook gevraagd om een schema in te vullen waarin zij de gemeente waar zij hun gemeente punten kunnen geven op het gebied van samenwerking, beleid en daadkracht om de woningnood te verkleinen en de aandacht die zij geven aan internationals.

Daarnaast is het belangrijk dat studenten weten waar ze aan toe zijn wanneer ze een kamer gaan zoeken en waar ze het beste kunnen beginnen. Het is belangrijk dat gemeenten deze taak op zich nemen, omdat zij het voor de hand liggende aanspreekpunt vormen om studenten informatie te verschaffen. Websites zijn hiervoor de meest toegankelijke manier voor aankomend studenten, waardoor we deze hebben beoordeeld.

Als laatste doen veel studentensteden van alles om huisvesting voor studenten in goede banen te leiden of extra plezierig te maken. Voor de waardering hiervan bestaat de categorie 'projecten', waaronder alles valt wat in een gemeente wordt gedaan op het gebied van huisvesting zo lang dit niet binnen de bovenstaande categorieën valt. Zowel projecten die door de LSVb positief worden gevonden worden hierin meegenomen als projecten waar de LSVb kritisch over is.

## Algemene resultaten

De jury deelt hierbij trots mede dat Enschede dit jaar het meest studentenhuysvestingsvriendelijke beleid heeft van alle studentensteden in Nederland. De gemeente werkt in deze stad goed samen met corporaties en doet veel om studenten een eerlijke kans te geven op een woning, door bijvoorbeeld een kamerplatform op te zetten samen met onderwijsinstellingen. Onder studentensteden verstaan wij steden waar een hogeschool en/of universiteit aanwezig is en waar landelijk gezien de meeste studenten wonen.

Opvallend is dat de ranking van de steden in vergelijking met vorig jaar compleet is veranderd. Op het moment staat studentenhuysvesting in veel steden hoog op de agenda, waardoor regelingen onder de loep gaan en deze versoepeld worden of juist strenger worden gemaakt. Dit heeft bijvoorbeeld als gevolg gehad dat veel gemeentes projecten zijn gaan opzetten om studentenhuysvesting meer onder de aandacht te brengen. Ook is het gemeentelijk beleid echter, vooral rondom het verstrekken van omzettingvergunningen en de kosten hiervan, veel strenger geworden. De meeste ambtenaren geven aan dat dit komt doordat verkamering volgens inwoners vaak voor overlast zorgt, bijvoorbeeld in de vorm van geluidsoverlast of fietsen voor de deur.

Onderstaande tabel geeft de ranking van de steden weer aan de hand van de categorieën en de bijbehorende punten die hiervoor gegeven zijn. Het maximale aantal punten dat per stad behaald kan worden is 45. Er kunnen vijftien punten behaald worden voor de onderdelen particuliere verhuur en corporaties, omdat het op deze gebieden essentieel is dat er effectief beleid wordt gevoerd door goed te overleggen en voor toegankelijke regelingen te zorgen. Steden kunnen in de categorie 'informatievoorzieningen' vijf punten behalen, omdat het belangrijk is dat er informatie beschikbaar is voor huurders en verhuurders via de website van de gemeente. De categorie 'projecten' is erg uiteenlopend, omdat het vrijwel alle overige zaken die steden rondom studentenhuysvesting ondernemen bevat. Daarom kunnen gemeentes maximaal tien punten verdienen op dit gebied.

**Tabel 1: Ranking studentensteden**

Ranking	Stad	Corporaties	Particuliere verhuur	Informatievoorziening	Projecten	Totaal
1	Enschede	11	8	2	7	28
2	Wageningen	10	12	1	4	27
3	Tilburg	15	6	3	2	26
4	Maastricht	10	4	2	10	25
5	Amsterdam	8	5	5	6,5	24,5
	Rotterdam	5	9,5	1	9	24,5
6	Leiden	12	0	3	9	24
	Nijmegen	12	2	3	7	24
7	Eindhoven	5	13	3	2	23
8	Den Haag	4	10,5	4	4	22,5
	Groningen	5,5	5	3	9	22,5
9	Utrecht	6,5	2	5	8	21,5
10	Delft	9	2	3	6	20



**Tabel 2: Overzicht aantal studenten(huishoudens) ten opzichte van het aantal inwoners in een stad<sup>2</sup>**

Stad	Aantal inwoners	Aantal studenten-huishoudens	Aantal studenten	Percentage studenten op het totale aantal inwoners
Wageningen	38 412	7 200	11 700	30,5%
Groningen	202 810	35 100	55 900	27,6%
Delft	102 253	15 300	27 100	26,5%
Leiden	124 306	14 200	32 900	26,5%
Nijmegen	175 948	17 800	41 500	23,6%
Utrecht	347 483	27 400	62 200	17,9%
Maastricht	122 723	15 500	21 500	17,5%
Enschede	158 261	11 000	25 700	16,2%
Eindhoven	229 126	12 100	31 400	13,7%
Amsterdam	854 047	47 400	107 800	12,6%
Tilburg	215 521	11 800	26 800	12,4%
Rotterdam	638 712	25 200	65 300	10,2%
Den Haag	532 561	16 400	29 900	5,6%

**Overzicht 1: Populaire studentensteden**

Steden waar studenten het liefst naartoe zouden verhuizen, terwijl dit niet mogelijk is<sup>3</sup>:

1. Utrecht
2. Amsterdam
3. Rotterdam
4. Leiden
5. Delft
6. Eindhoven
7. Nijmegen
8. Groningen
9. Enschede
10. Maastricht

<sup>2</sup> Landelijke Monitor Studentenhuisvesting, 50 en CBS Statline, <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=70072NED&D1=0,56,92,98,217-218,227-228,247&D2=82,182,229,234,276,281,390,430,486,573,643,654,695&D3=21-23&HDR=T&STB=G1,G2&VW=T>.

<sup>3</sup> Landelijke Monitor Studentenhuisvesting, 78.

## 1. Enschede

### Punten

Corporaties 11/15

Particuliere verhuur 8 /15

Informatievoorzieningen 2/5

Projecten rondom studentenhuising 7/10

Totale score: 28

### Toelichting

In Enschede werken de verschillende partijen rondom studentenhuising goed samen om ervoor te zorgen dat er voldoende plaats is in de stad voor studenten. Zo bestaat er een werkgroep studentenhuising waarin onderwijsinstellingen, de gemeente en wooncorporaties zitting nemen. In deze werkgroep wordt onderzoek gedaan naar het aantal te verwachten studenten en de manier waarop deze gehuisvest kunnen worden. Daarnaast vindt er in de stad maandelijks een overleg plaats over de invulling van de prestatieafspraken. Zo wordt de komende zomer veel nieuwe huising opgeleverd, gericht op groepen die het tot nu toe wat moeilijker hebben op de markt, zoals internationale studenten. Hoger onderwijsinstellingen worden hierin helaas niet meegenomen.

De informatievoorziening voor huurders via de gemeente is goed en volledig, alleen niet heel makkelijk te vinden. Daarnaast is er weinig informatie voor huurders beschikbaar.

Op het onderdeel particuliere verhuur scoort Enschede redelijk. Er is een omzettingsvergunning nodig vanaf drie personen die 400 euro kost. Een pand mag echter alleen verkamerd worden als er twee panden tussen zitten die niet verkamerd zijn en er zijn maximumpercentages voor het aantal studentenwoningen per wijk vastgesteld.

Enschede heeft een paar heel goede projecten rondom studentenhuising, ondanks dat het de stad is waar vraag en aanbod dicht bij elkaar liggen op dit gebied dan in de meeste steden. In februari 2018 is de portal voor studentenhuising roomspot.nl opgeleverd, waarop naast aangeboden kamers ook tips staan voor het vinden van een kamer. Hierbij participeert de gemeente als funder, zodat studenten zich gratis kunnen inschrijven. Daarnaast zet de gemeente bestaande gebouwen om tot kamers. Om studenten zich in Enschede te laten thuis voelen bestaat er een subsidieregeling om activiteiten die Enschede als studentenstad zichtbaar maken te stimuleren.

### Opvallende zaken

Hoewel uit verschillende recente onderzoeken blijkt dat Enschede zeker niet de stad is met het grootste kamertekort en dat de huren voor studentenkamers hier gemiddeld onder de puntenhuur liggen, stelt de gemeente zich actief op om het wonen in Enschede voor studenten zo prettig mogelijk te maken. De gemeente werkt daarnaast goed samen met de corporaties.

## 2. Wageningen

### Punten

Corporaties 10/15

Particuliere verhuur 12/15

Informatievoorzieningen 1/5

Projecten rondom studentenhuysvesting 4/10

Totale score: 27

### Toelichting

Wageningen scoort vooral goed op de onderdelen corporaties en particuliere verhuur. Zo bestaat er in deze stad een jaarlijkse monitor studentenhuysvesting, waarvoor de gemeente, Wageningen U&R en studentenhuysvester Idealis samenwerken. Hierin wordt een prognose gemaakt van het te verwachten aantal studenten. Ook de vraag naar en het aanbod van studentenhuysvesting voor de komende vijf jaar wordt hierin onderzocht. Op basis van de monitor worden afspraken voor bijbouwen gemaakt. Daarnaast worden er afspraken gemaakt over het aantal internationale studenten dat met voorrang wordt gehuysvest, zodat zij bij aanvang van hun studie kunnen beschikken over woonruimte. Alle internationale studenten, met uitzondering van degenen die binnen een straal van 130 km van de Wageningse campus wonen, krijgen een afstandsurgentie bij het reageren op aanbod.

Een omzettingsvergunning om een pand te mogen verkameren is in Wageningen relatief goedkoop en makkelijk te verkrijgen. De kosten hiervoor bedragen €312,85. De eis voor het verkrijgen van een vergunning is dat de verhuurde kamer groter moet zijn dan 10m<sup>2</sup>. Wel is het erg moeilijk om te vinden hoe duur zo'n vergunning is en wanneer deze precies nodig is, zelfs via de gemeente.

De informatievoorzieningen voor zowel potentiële huurders als verhuurders zijn vanuit de gemeente Wageningen dan ook niet op orde. Die informatie die er bestaat is snel te vinden, maar deze is zeer onvolledig.

Wageningen faciliteert een nieuwe locatie om studenten te huysvesten naast een verzorgingstehuis. Daarnaast voert de gemeente meer pilots uit met als doel om verschillende doelgroepen met elkaar in contact te brengen via aangewezen locaties. Ook bestaan er kamers die specifiek ingericht zijn voor studenten met een rolstoel en zijn er woningen voor studenten met een spectrumstoornis beschikbaar. Opvallend is echter dat er helaas geen huurteam aanwezig is in de stad.

### Opvallende zaken

Wageningen maakt verkamering voor particuliere verhuurders vrij makkelijk en goedkoop. Daarnaast weten de verschillende partijen rondom huysvesting elkaar goed te vinden en worden er goede en duidelijke afspraken gemaakt over internationale studenten. Verbeterpunten voor de stad zijn het faciliteren van een huurteam en het verbeteren van de informatievoorzieningen.

### 3. Tilburg

#### **Punten**

Corporaties 15/15

Particuliere verhuur 6/15

Informatievoorzieningen 3/5

Projecten rondom studentenhuysvesting 2/10

Totale score: 26

#### **Toelichting**

Aan de puntentelling van Tilburg valt op dat de stad als enige alle punten heeft behaald op het gebied van corporaties. De gemeente stelt locaties beschikbaar voor corporatiewoningen, er worden garanties gegeven aan internationale studenten en er vindt veelvuldig overleg plaats tussen onderwijsinstellingen, gemeente en corporaties. Ook worden onderwijsinstellingen meegenomen in de prestatieafspraken. De afgelopen jaren zijn er in Tilburg 1250 wooneenheden bijgebouwd voor studenten.

De gemeente verzorgt goede en complete informatie voor toekomstige verhuurders. Informatie voor huurders is via de site van de gemeente echter onvindbaar.

Vanaf drie bewoners moet in Tilburg een omzettingsvergunning voor verkamering aangevraagd worden. Het aanvragen van een vergunning is niet heel goedkoop en het verkrijgen ervan is niet makkelijk. Zo kost de vergunning 530,50 euro en mag zich binnen een straal van 50 meter geen ander studentenhuys bevinden. De stad heeft geen aparte hospitairegeling.

Tilburg doet buiten het creëren van nieuwe woningen weinig extra op het gebied van studentenhuysvesting. Op de categorie projecten scoort de gemeente dan ook laag.

#### **Opvallende zaken**

De partijen rondom studentenhuysvesting in Tilburg werken uitstekend samen. Binnen de categorieën particuliere verhuur en projecten kan de stad echter nog veel meer punten halen, bijvoorbeeld door een hospitairegeling te faciliteren.

## 4. Maastricht

### Punten

Corporaties 10/15

Particuliere verhuur 3/15

Informatievoorzieningen 2/5

Projecten rondom studentenhuysvesting 10/10

Totale score: 25

### Toelichting

De gemeente Maastricht heeft een sterk doorlopend plan om de voorraad studentenhuysvesting uit te breiden van 2016 tot 2020, vooral door grote monumentale gebouwen om te zetten in kamers. Er is hiervoor een woonprogrammering opgesteld samen met Universiteit Maastricht en Zuyd Hogeschool aan de hand van het Apollo-model (onderzoek naar de vraag naar huysvesting). Maastricht scoort op het onderdeel corporaties daarom erg goed.

De stad heeft bijzonder uiteenlopend gescoord op de verschillende categorieën. Zo scoort Maastricht het hoogst van alle steden op het gebied van projecten, maar laat de gemeente veel punten liggen op het onderdeel particuliere verhuur. Woningen die kleiner zijn dan 110 m<sup>2</sup> mogen namelijk niet worden gesplitst of omgezet, zodat kleine etagewoningen beschermd worden tegen splitsing en omzetting. Er bestaat een lijst met straten waarin geen kamergewijze verhuur mag plaatsvinden en verhuurders moeten aan heel veel eisen voldoen om een pand te mogen verkameren. Zo moeten er minimaal vier huizen tussen twee verkamerde panden zitten en moet het huis een eigen plek hebben voor fietsen en een berging voor afval. Er bestaat in Maastricht wel een hospitaeregeling.

Op het gebied van informatievoorziening kan Maastricht nog veel verbeteren. De informatie voor verhuurders bestaat wel, maar deze is niet makkelijk te vinden. Informatie voor toekomstige huurders ontbreekt, er is alleen een pagina voor studenten die al een kamer hebben.

Aan goede, interessante projecten rondom studentenhuysvesting is in de stad geen gebrek. Zo kunnen huurders aan het Keurmerk Prettig Wonen herkennen dat een woning die zij willen gaan verhuren brand- en inbraakveilig is. De LSVb is daarnaast zeer positief over het bestaan van de Housing Helpdesk in Maastricht, die functioneert als een soort huurteam. Ook bestaat er het Project Match; een maatschappelijk project in samenwerking met de universiteit, waarbij studenten een maatschappelijke prestatie leveren en zij in ruil hiervoor op tijdelijke basis tegen een geringe vergoeding een woning kunnen huren. Wel vindt de LSVb het belangrijk dat deze woningen niet worden meegenomen in de woningvoorraad, omdat studenten zonder tegenprestatie ook een betaalbare woning moeten kunnen krijgen. De gemeente probeert op nog een andere manier om studenten maatschappelijk betrokken te maken, namelijk met het project Magix Mix, waarbij bijvoorbeeld ouderen en studenten binnen één complex worden gehuysvest.

### Opvallende zaken

Maastricht heeft van alle steden de meeste projecten rondom studentenhuysvesting om het wonen voor studenten in de stad prettiger, eerlijker en veiliger te maken. De eisen voor het verkameren van woningen voor particulieren zijn echter veel te streng.

## 5. Rotterdam

### Punten

Corporaties 5/15

Particuliere verhuur 9,5/15

Informatievoorzieningen 1/5

Projecten rondom studentenhuysvesting 9/10

Totale score: 24,5

### Toelichting

In Rotterdam is een werkgroep opgezet die lobbyt bij de minister om ervoor te zorgen dat de wet het mogelijk maakt om bestuurlijke boetes op te kunnen leggen bij te hoge huren. De gemeente heeft een ambitieuze lange termijn woonvisie tot en met 2030 waar studentenhuysvesting in wordt meegenomen. In 2017 zijn er naar aanleiding hiervan veel nieuwe studenteneenheden gerealiseerd. Rotterdam scoort niet zo goed op het onderdeel corporaties, omdat onderwijsinstellingen en studentencorporaties te weinig betrokken worden bij de onderhandelingen over studentenhuysvesting. Naar aanleiding van het LAS gaat hier hopelijk snel verandering in komen.

Wanneer je als potentiële verhuurder op de site van de gemeente Rotterdam kijkt, lijkt het verkrijgen van een omzettingsvergunning heel makkelijk en goedkoop te zijn. In Rotterdam kost een omzettingsvergunning namelijk maar heel weinig geld, hiervoor betaal je €76. De vergunning is pas nodig bij verhuur vanaf vier personen en als de verhuurder zelf in de woning woont vanaf verhuur aan drie personen. Studenten moeten wel een woonruimte hebben van minimaal 18 m<sup>2</sup> inclusief gemeenschappelijke ruimtes, waardoor voorkomen wordt dat zij in extreem kleine ruimtes gehuisvest worden, zoals bijvoorbeeld in een garagebox. Ook moeten er in het huurcontract afspraken staan over vrijwilligerswerk door studenten ten behoeve van de wijk. Over deze maatregel is de LSVb echter kritisch. In de praktijk blijkt het door deze regel amper mogelijk te zijn om een omzettingsvergunning te krijgen, omdat de eisen aan het vrijwilligerswerk zo hoog zijn dat van verkamering in de stad bijna geen sprake meer is vanaf vier personen. Zelfs voor de LSVb is het moeilijk om te achterhalen wat de regels nu precies zijn rondom deze voorwaarden, waardoor de informatievoorzieningen laag zijn gewaardeerd.

In Rotterdam bestaan er veel projecten op het gebied van brandveiligheid, zowel vanuit corporaties als particuliere verhuurders. Daarnaast kent Rotterdam de Jaarlijkse Rotterdamse KamerKijkDag voor (aankomende) studenten en hun ouders. Dit is een samenwerking van huisvesters, de wooncommissies van de studentenhuizen en de gemeente. Ook faciliteren de gemeente en de onderwijsinstellingen in Rotterdam campagnes om het Rotterdamse Huurteam onder de aandacht te brengen. Wel kosten de diensten van het huurteam geld, terwijl andere steden deze gratis aanbieden om de drempel voor rechtshulp te verlagen voor huurders, wat de LSVb erg aanmoedigt. Een project waar de LSVb zeer over te spreken is, is de 'eigenaar gerichte aanpak' van de gemeente, waarbij malafide verhuurders en huisjesmelkers worden aangepakt. Ook voor de transformatie van kantoren naar woningen bestaat een afzonderlijk programma.

### Opvallende zaken

Rotterdam lijkt een soepel beleid te hebben rondom particuliere verhuur, maar dit blijkt in de praktijk niet op te gaan. Wel zet de gemeente zich zeer actief in om het wonen in de stad voor studenten beter, eerlijker en veiliger te maken. Op het gebied van corporaties valt er in Rotterdam nog winst te behalen wanneer de verschillende partijen rondom studentenhuysvesting elkaar beter weten te vinden.

## 5. Amsterdam

### Punten

Corporaties 8/15

Particuliere verhuur 5/15

Informatievoorzieningen 5/5

Projecten rondom studentenhuysvesting 6,5/10

Totale score: 24,5

### Toelichting

Amsterdam kent ook dit jaar nog steeds het grootste kamertekort van alle steden in Nederland. Het verschil met de andere steden is op dat gebied aanzienlijk. De gemeente zet zich echter actief in om het tekort te verhelpen. Zo monitoren verschillende partijen in Coalitie Kennisstad de vraag naar studentenhuysvesting en is er aan de hand daarvan het afgelopen jaar veel bijgebouwd. De gemeente wil het tekort verder terugdringen met nieuwbouw en met innovatieve verhuurconcepten in de bestaande bouw, bijvoorbeeld door het mogelijk maken van friends-contracten in sociale huurwoningen rondom de campussen. Er bestaan in Amsterdam geen afspraken over internationale studenten met onderwijsinstellingen. Dit zou absoluut wel moeten, aangezien de stad heel veel internationale studenten aantrekt.

De gemeente biedt uitstekende informatievoorzieningen aan op de site voor zowel huurders als verhuurders. De informatie is overzichtelijk weergegeven en deze is zeer volledig. Zelfs over onderverhuren en huurrechten wordt veel informatie verstrekt.

Een vergunning om kamers te verhuren is in de hoofdstad nodig vanaf drie personen. Er moet daarbij een gemeenschappelijke verblijfsruimte zijn en de kamers moeten voldoen aan eisen voor geluidsisolatie. De kosten voor een vergunning voor omzetting zijn €533. De kosten van een onttrekkingvergunning (door sloop of bedrijf) zijn een stuk hoger, deze bedragen namelijk €1178.

In Amsterdam staat de transformatie van kantoren en overige leegstaande gebouwen in studentenkamers hoog op de agenda. Ook wordt er ingezet op het mengen van studenten met kwetsbare groepen. Daarnaast faciliteert de gemeente Amsterdam pagina's met tips om woningoplichting te voorkomen. Amsterdam heeft daarnaast een goed functionerende en actieve studentenunie; ASVA.

### Opvallende zaken

Amsterdam heeft alle punten behaald op het onderdeel informatievoorzieningen. Ook het contact met de corporaties verloopt goed. Op het onderdeel particuliere verhuur zou de stad beter kunnen scoren, omdat het in deze stad het meest van belang is dat panden makkelijker verkamerd kunnen worden, aangezien het tekort hier het grootst is.

## 6. Leiden

### Punten

Corporaties 12/15

Particuliere verhuur 0/15

Informatievoorzieningen 3/5

Projecten rondom studentenhuysvesting 9/10

Totale score: 24

### Toelichting

In Leiden hebben de gemeente, de Universiteit Leiden, de Hogeschool Leiden en het Leids Universitair Medisch Centrum (LUMC) een samenwerkingsovereenkomst afgesloten in 2017. De overeenkomst bevat de ambitie om de komende periode 2700 studentenwoningen toe te voegen. Hiervoor bestaat een Taskforce Studentenhuisvesting. Vooral het vinden van oplossingen op korte termijn hebben hierbij prioriteit, om studenten die nu een woning nodig hebben tegemoet te komen. De gemeente Leiden overlegt goed met de verschillende partijen rondom huisvesting, zo bestaat er een verordening tegemoetkoming woonlasten kamerhuurders Leiden. Ook heeft de gemeente een convenant met studentenverenigingen, waarin toekomstig beleid wordt besproken.

Waar Leiden zeer goed scoort op het onderdeel corporaties, scoort de stad echter heel laag op het onderdeel particuliere verhuur. De gemeente heeft namelijk besloten om tijdelijk helemaal te stoppen met de afgifte van vergunningen voor verkamering. Deze stop loopt tot uiterlijk 1 juli 2019, in afwachting van een aanscherping van de beleidsregels hiervoor, omdat verkamering voor overlast zou zorgen. De LSVb vindt dit een kwalijke zaak.

Er is goede informatie beschikbaar over het verhuren van kamers via de gemeente. Voor huurders is er alleen informatie over het aanvragen van een tegemoetkoming woonlasten. Deze is echter niet heel makkelijk te vinden.

Leiden zet zich bijzonder goed in om van de stad een echte kennisstad te maken aan de hand van de overeenkomst 'Leiden Kennisstad'. Hierin zijn vijftien concrete projecten opgenomen, verdeeld over vier thema's: campusvorming, onderwijs/onderzoek, internationalisering en 'de stad als lab'. Daarnaast is er in Leiden een verordening opgesteld om misbruik van de schaarste aan woningen door kamerbemiddelingsbureaus aan te pakken. Opvallend is wel dat er de noodzaak is om in Leiden een huurteam op te zetten, maar dat dit plan nog niet door de gemeente wordt ondersteund.

### Opvallende zaken

Leiden scoort uitstekend op het onderdeel corporaties, omdat alle partijen worden meegenomen in de onderhandelingen en er concrete afspraken worden gemaakt. Ook bestaan er veel projecten rondom studentenhuysvesting in de stad. Opvallend is echter dat de gemeente een vergunningstop heeft ingevoerd, waardoor het verkameren van panden op dit moment onmogelijk is.



## 6. Nijmegen

### Punten

Corporaties 12/15

Particuliere verhuur 2/15

Informatievoorziening 3/5

Projecten rondom studentenhuysvesting 7/10

Totale score: 24

### Toelichting

Nijmegen scoort zeer goed op het onderdeel corporaties. Jaarlijks vinden er meerdere keren bestuurlijke overleggen plaats waarin studentenhuysvesting wordt besproken. Daarnaast stelt de gemeente locaties beschikbaar voor corporatiewoningen en is er een doorgaand beleidsplan om wooneenheden voor studenten bij te bouwen. De gemeente monitort het tekort actief. Op dit moment is de gemeente bezig met het uitvoeren van plannen om bestaande complexen om te zetten tot studentenwoningen.

Voor panden met een WOZ-waarde onder de € 180.000 wordt in Nijmegen geen omzettingsvergunning vergeven. Boven deze WOZ-waarde is een vergunning nodig vanaf drie personen. Deze vergunning kost €823. Dit is een grote verandering ten opzichte van vorig jaar, waardoor het moeilijker wordt om meer kamers te faciliteren. De woningen die niet verkamerd mogen worden wil de gemeente Nijmegen namelijk voor starters en gezinnen met een kleinere beurs behouden. Daarnaast moet overlast van studentenwoningen door middel van deze maatregel teruggedrongen worden. Het is door deze regeling moeilijk om als particulier kamers te gaan verhuren.

Informatievoorzieningen voor verhuurders zijn via de gemeente Nijmegen heel goed in orde. Er is echter weinig informatie voor huurders beschikbaar, deze bestaat slechts uit een verwijzing naar de grootste studentenhuysvester.

Stichting Huurteams Nijmegen levert juridische hulp aan huurders. Ook studentenbond AKKU is erg actief op dit gebied. Studentenhuisvester SSH& heeft in samenwerking met onderwijsinstellingen een nieuw reserveringssysteem voor kamers in Nijmegen gelanceerd genaamd Book Your Room, waarop 900 gemeubileerde kamers worden aangeboden die speciaal bedoeld zijn voor studenten die een tijdelijke kamer zoeken, in het bijzonder internationale studenten. Ook voor veilig en eerlijk wonen bestaan projecten in Nijmegen. Zo worden elk jaar 50 panden gecontroleerd op brandveiligheid en wordt het Nijmeegse huurteam fors gesubsidieerd door de gemeente.

### Opvallende zaken

Nijmegen heeft veel uitstekende projecten rondom studentenhuysvesting en de gemeente werkt goed samen met de corporaties en onderwijsinstellingen. De stad kent echter een veel te strenge regeling voor het omzetten van woningen in kamers.

## 7. Eindhoven

### Punten

Corporaties 5/15

Particuliere verhuur 13/15

Informatievoorzieningen 3/5

Projecten rondom studentenhuysvesting 2/10

Totale score: 23

### Toelichting

Een bijzondere ontwikkeling in Eindhoven ten opzichte van andere steden is dat het omzettingsbeleid er is versoepeld, terwijl gemeentes op dit punt in vrijwel elke andere stad strenger zijn geworden. Vanaf 8 augustus 2018 is het namelijk niet meer nodig om een omzettingsvergunning aan te vragen wanneer een verhuurder een pand wil verkameren, mede omdat uit onderzoek is gebleken dat overlast vaak niet van studentenhuizen afkomt en Eindhoven het tekort graag wil oplossen. Wel is het in heel Eindhoven verplicht om een omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik aan te vragen. Deze bedraagt echter slechts €291 wanneer er geen bouwkosten zijn of indien deze minder zijn dan 100.000 euro.

De informatievoorziening voor verhuurders zijn in Eindhoven goed op orde. De informatie voor huurders is echter karig en moeilijk te vinden.

Er bestaan in de stad geen prestatieafspraken rondom studentenhuysvesting. Wel heeft de gemeente afspraken met onderwijsinstellingen over de huysvesting van internationale studenten. Het Convenant Huysvestingsopgave studenten 2012 – 2020 is een samenwerking tussen vrijwel alle partners die iets met studentenhuysvesting in Eindhoven te maken hebben. Hierin staan onder andere doelstellingen voor studentenhuysvesting, met specifieke aandacht voor internationale studenten.

De gemeente Eindhoven doet buiten het bovenstaande weinig extra's rondom huysvesting. Dit is ook niet gek, aangezien Eindhoven geen heel groot kamertekort kent.

### Opvallende zaken

De gemeente Eindhoven heeft het beleid rondom het afgeven van vergunningen versoepeld ten opzichte van vorig jaar, waardoor de stad hoog scoort op het onderdeel particuliere verhuur. De samenwerking met de corporaties en het faciliteren van projecten kan echter beter.

## 8. Den Haag

### Punten

Particuliere verhuur: 4/15

Corporaties: 10,5/15

Informatievoorzieningen: 4/5

Projecten: 4/10

Totale score: 22,5

### Toelichting

Den Haag scoort goed op het onderdeel corporaties, vooral omdat de stad het tekort aan studentenhuisvesting monitort door middel van een lokale monitor studentenhuisvesting. De Haagse monitor is in opdracht van DUWO opgesteld, in samenwerking met de gemeente. Naar aanleiding hiervan is een huisvestingsambitie gevormd voor de periode 2017-2024, waarin plannen staan voor het fors bijbouwen van studentenwoningen. Dit beleid heeft het afgelopen jaar al wat vruchten afgeworpen. De Universiteit Leiden en de TU Delft zijn hierbij betrokken. Daarnaast houden de gemeente Den Haag en DUWO jaarlijks een woningmarktonderzoek om de ontwikkelingen van de woningtekorten studentenhuisvesting te monitoren. De samenwerking tussen de gemeente en de corporaties verloopt dan ook goed.

De informatievoorzieningen voor verhuurders via de gemeente zijn uitstekend. Via de site worden verhuurders erop attent gemaakt dat ze vooral dienen te letten op de rechten van huurders. Zo staat op deze pagina een verwijzing naar de wettelijke eisen voor het opstellen van huurcontracten en wordt de toekomstige verhuurder doorverwezen naar een pagina waarop de regels voor maximale huurprijzen en de verhoging daarvan te vinden zijn. De LSVb is hierover erg positief. De informatie voor huurders is echter niet optimaal.

Het aanvragen van een omzettingsvergunning kost in Den Haag € 442,20. Deze is nodig vanaf vier personen. In maar liefst zeven wijken is het echter niet toegestaan om aan meer dan drie personen per adres een kamer te verhuren. Er is ook geen hospitairegeling van kracht.

Vooraf studentencorporatie DUWO faciliteert projecten rondom studentenhuisvesting in Den Haag. Zij doen dit bijvoorbeeld in samenwerking met zorgpartijen om studenten een maatschappelijke bijdrage aan Haagse buurten en wijken te laten leveren. In Den Haag bestaat ook een Jeugd Interventie Team (JIT), waarvoor DUWO in 2016 het aantal woningen heeft uitgebreid.

### Opvallende zaken

In Den Haag zitten de verschillende partijen rondom studentenhuisvesting regelmatig om de tafel om de tekorten te monitoren en plannen te maken. Het is voor particulieren echter moeilijk om kamers te verhuren door het beperkte aantal gebieden waarin dit kan.

## 8. Groningen

### Punten

Corporaties 5,5/15

Particuliere verhuur 5/15

Informatievoorzieningen 3/5

Projecten rondom studentenhuisvesting 9/10

Totale score: 22,5

### Toelichting

In Groningen wordt op het moment heel erg de nadruk gelegd op het regelen van opvang voor internationale studenten, omdat er vooral voor deze groep een heel groot woontekort bestaat in de stad. De studentenhuisvestingpartners werken echter nog niet goed genoeg samen om het tekort effectief op te lossen, zo worden er nog te weinig afspraken gemaakt en garanties gegeven. Wel bestaat er een werkgroep jongerenhuisvesting en een stuurgroep die beiden worden voorgezeten door de gemeente.

Een vergunning om kamers te mogen verhuren is in Groningen nodig vanaf drie personen. Deze kost €642. De vergunning wordt pas vergeven als de brandveiligheid van het pand is nagelopen, dit vindt de LSVb een goede zaak. Daarnaast wordt echter ook nog een omgevingstoets uitgevoerd om te bepalen of ergens kamers verhuurd mogen worden en of het nodig is gezien het tekort. Als de verhuurder het te verkameren pand moet verbouwen is er nog een extra vergunning nodig. In Groningen is de situatie rondom particuliere verhuur bijzonder, omdat hier ongeveer 80 procent van de woningmarkt in handen is van particuliere verhuurders.

Informatievoorzieningen voor toekomstige verhuurders zijn via de gemeente heel goed, overzichtelijk, compleet en snel vindbaar. Informatie voor toekomstige huurders ontbreekt echter. Wel faciliteert de Groninger Studentenbond dit laatste.

In de stad zijn er heel veel projecten rondom studentenhuisvesting om studenten bewust te maken van hun rechten en hen te beschermen tegen huisjesmelkers. De bond heeft samen met de gemeente het Meldpunt Ongewenst Verhuurdersgedrag (MOV) opgericht. Studenten kunnen op deze manier klachten indienen over de verhuurder waarbij zij een kamer huren. Als de klacht terecht is, neemt de gemeente maatregelen. Ook heeft de GSb samen met twee andere partijen het Steunpunt Bemiddelingskosten Groningen mogelijk gemaakt. Hier kunnen studenten naartoe als ze denken dat ze te hoge bemiddelingskosten betalen. Groningen legt eveneens de nadruk op het stimuleren van contact tussen studenten en 'stadjers'. Zo kan subsidie aangevraagd worden om activiteiten te organiseren in een wijk. Ook kunnen studenten studiepunten verdienen en tegelijkertijd iets goeds doen voor medebewoners van de stad door via wijsgroningen.nl advies te geven aan bewoners die met vragen over wonen in Groningen zitten.

### Opvallende zaken

Groningen verzorgt in samenwerking met de studentenbond veel goede projecten rondom studentenhuisvesting. Wat andere categorieën betreft kan er in de stad echter nog veel winst behaald worden, vooral op het gebied van particuliere verhuur, omdat bijna alle kamerverhuur in Groningen via particuliere verhuurders gaat. Het tekort laat immers veel te wensen over.

## 9. Utrecht

### Punten

Corporaties 6,5/15

Particuliere verhuur 2/15

Informatievoorzieningen 5/5

Projecten rondom studentenhuisvesting 8/10

Totale score: 21,5

### Toelichting

De gemeente Utrecht werkt nauw samen met de corporaties en monitort de toevoeging van studentenwoningen. De voorraad rekenen ze daarbij echter niet mee, waardoor de netto toevoeging van het aantal studentenwoningen wordt overschat. Ook worden hoger onderwijsinstellingen niet meegenomen bij het maken van de prestatieafspraken. De gemeente Utrecht kent wel een actieplan studentenhuisvesting, waarin afspraken zijn gemaakt over het bijbouwen van zeer veel studentenkamers.

Een particuliere verhuurder die kamers wil gaan verhuren aan meer dan twee personen heeft in Utrecht een vergunning nodig als de WOZ-waarde van de woning lager is dan € 305.000. Deze omzettingsvergunning is in Utrecht het allerduurst, de aanvraag hiervan kost maar liefst € 2.811,80. Om een woning te mogen omzetten moet de verhuurder aan strenge eisen voldoen. Zo moet de woning na omzetting een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 24 m<sup>2</sup> per bewoner en zijn er regels voor geluidsisolatie. Ook wordt een vergunning geweigerd wanneer de leefbaarheid in een wijk hierdoor zou worden aangetast. Er is wel een hospitairegeling van kracht.

De informatievoorzieningen in Utrecht zijn heel goed op orde. Er is via de gemeente volledige informatie beschikbaar voor zowel huurders als verhuurders. Ook is er een speciale pagina voor studenten met tips voor het zoeken van een kamer.

Utrecht heeft een meldpunt huisjesmelkers om studenten te beschermen tegen wandaden van verhuurders, waar de LSVb heel enthousiast over is. Ook is er in de stad een goed functionerend huurteam aanwezig waarvan de diensten gratis zijn. Samen met de hoger onderwijsinstellingen, SSH, VIDIUS en andere partners is de gemeente de informatievoorziening voor studenten aan het verbeteren. Daarnaast wordt de website normalehuur.nl van VIDIUS gefinancierd door de gemeente Utrecht.

### Opvallende zaken

Utrecht scoort hoog op het gebied van projecten rondom studentenhuisvesting en informatievoorzieningen. Omzettingsvergunningen zijn er echter veel te duur en te moeilijk te krijgen.

## 10. Delft

### Punten

Corporaties 9/15

Particuliere verhuur 2/15

Informatievoorzieningen 3/5

Projecten rondom studentenhuysvesting 6/10

Totale score: 20

### Toelichting

Vorig jaar spande Delft de kroon in het rapport Beste Studentenkamerstad, vooral dankzij het zeer soepele beleid rondom het omzetten van woningen in kamers. Helaas is dit beleid het afgelopen jaar veel strenger geworden. Waar vorig jaar helemaal geen omzettingsvergunning nodig was om een pand te mogen verkameren, is deze nu nodig vanaf drie huurders en kost deze €1450. Ook moet de verhuurder aan strenge eisen voldoen. De gemeente heeft deze maatregel genomen om overlast tegen te gaan. Er is zelfs een huisvestingsvergunning nodig om een zelfstandige woning te huren waarvan de kale huurprijs lager is dan €710,68 per maand.

Delft scoort goed op het onderdeel corporaties, omdat er veel overleg plaatsvindt tussen onderwijsinstellingen, corporaties en de gemeente. Ook besteedt Delft veel aandacht aan de huisvesting van internationale studenten. Indien onderwijsinstellingen en de gemeente deze werven, doen ze ook hun best om hier woonruimte voor te creëren. De gemeente heeft een woonvisie die loopt tot en met 2023. In 2017 zijn er dan ook heel veel studentenwoningen bijgebouwd.

De informatievoorzieningen voor verhuurders zijn goed op orde via de gemeente, informatie voor huurders bestaat echter alleen via de universiteit.

Delft heeft in 2018 in een voormalig verzorgingstehuis 108 kamers en studio's voor Nederlandse en internationale studenten gerealiseerd. Verschillende doelgroepen komen op deze manier met elkaar in aanraking (studenten en ouderen en dak- en thuislozen). Delft is daarnaast bezig met het realiseren van een Student Hotel, wat wij als LSVb niet als een positieve ontwikkeling zien. Wel heeft Delft een goed functionerende studentenvakbond; de VSSD.

### Opvallende zaken

Hoewel Delft vorig jaar nog werd uitgeroepen tot Beste Studentenkamerstad, heeft de gemeente het beleid zo veel strenger gemaakt dat de stad nu veel lager is geëindigd. De gemeente won vorig jaar vooral dankzij haar soepele beleid rondom particuliere verhuur, maar behoort nu tot een van de steden met de duurste omzettingsvergunning. Wel scoort Delft erg goed op het onderdeel corporaties en bestaan er goede projecten rondom huisvesting. Niet alle projecten die Delft heeft rondom huisvesting zijn echter positief te noemen.

## Conclusie

Uit het rapport blijkt dat veel studentensteden proberen om studentenhuisvesting zo veel mogelijk onder de aandacht te brengen door projecten op te zetten die de positie van huurders verbeteren en informatie te verstrekken via de gemeentelijke website. Ook is in veel steden een huurteam actief, waarvan de aanwezigheid volgens de LSVb een heel belangrijke voorwaarde is voor het bewaken van een goede huuromgeving. Vooral met het oog op studenten die nieuw zijn op de woningmarkt is het cruciaal om een instantie te hebben waarbij zij terecht kunnen voor vragen en rechtshulp. De gemeenten die nog geen huurteam hebben raden wij dan ook sterk aan om de ontwikkeling hiervan in gang te zetten om een eerlijke huursituatie te bewaken. De LSVb is zeer positief over het feit dat gemeenten, corporaties en onderwijsinstellingen elkaar steeds vaker weten te vinden en met elkaar om de tafel zitten om afspraken te maken. Regelmatig contact tussen de verschillende partijen die iets te maken hebben met huisvesting is een voorwaarde voor het oplossen van de huisvestingsproblemen die in vrijwel elke stad aan de orde zijn. Daarnaast is het nodig om te weten waar andere partijen mee bezig zijn, zodat niet langs elkaar heen gewerkt wordt.

Veel steden hebben het afgelopen jaar hun beleid rondom het verstrekken van omzettingsvergunningen sterk aangescherpt. Gezien de enorme woningnood die wederom uit de cijfers van Kences blijkt, begrijpen we niet dat de drempel voor particuliere verhuurders om kamers te gaan verhuren nog hoger wordt gemaakt. Verkamering kan namelijk een oplossing op korte termijn zijn om de woningnood iets te verlichten. Wel vindt de LSVb het goed dat gemeenten een omzettingsvergunning hanteren, zodat de verhuurder weet waar hij aan begint en inzichtelijk is welke woningen worden verhuurd aan studenten. Het argument van veel gemeenten dat studentenwoningen overlast zouden veroorzaken vinden wij geen plausibele aanname. De gemeente Eindhoven heeft juist naar aanleiding van onderzoek naar de mate van overlast in de stad besloten om de omzettingsvergunning af te schaffen, omdat studentenwoningen niet de bron van overlast blijken te zijn.

De LSVb is bijzonder positief over de grote variëteit aan projecten die in de verschillende studentensteden zijn opgezet om het wonen in de stad voor studenten op allerlei manieren te verbeteren en leuker te maken. De gemeente Enschede is hiervan een voorbeeld. Een voorwaarde voor leuk en prettig wonen is echter dat de student zich veilig voelt. Helaas belemmert de grote krapte op de woningmarkt dit vaak, omdat huisbazen zich niet aan de regels houden en huren veel te hoog zijn. Gelukkig faciliteren verschillende steden, waaronder Maastricht en Rotterdam, projecten om dit tegen te gaan, wat heel belangrijk is om de positie van studenten hierin te versterken en ervoor te zorgen dat zij weten bij wie ze terecht kunnen indien er problemen zijn. Door middel van dit rapport hopen de LSVb en Kences inzichtelijk te maken waar verbeterpunten voor steden zitten en te laten zien op welke vlakken zij op de goede weg zijn. Gemeenten zijn niet elkaars concurrenten op dit gebied, maar kunnen juist veel van elkaar leren. Indien deze lessen in de praktijk gebracht worden kan het leven voor studenten in de betreffende steden veel prettiger gemaakt worden.

## Literatuur

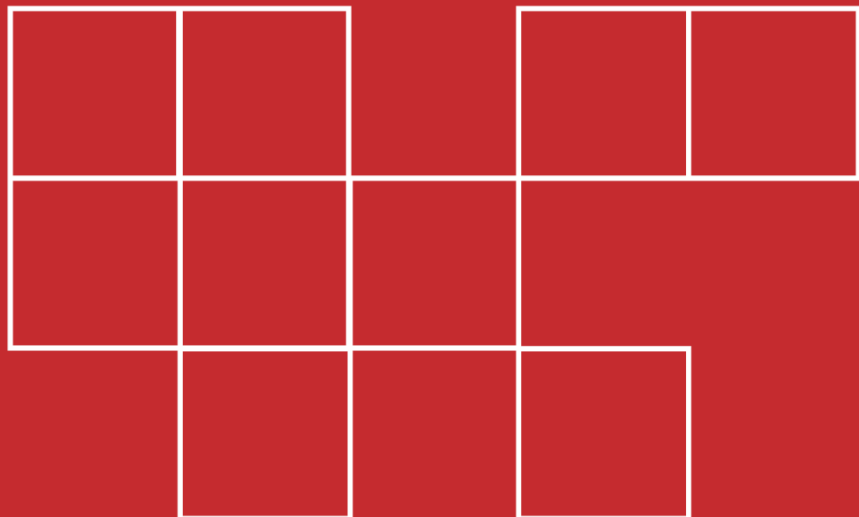
Centraal Bureau voor de Statistiek (2018), *Statline: Regionale kerncijfers Nederland*. Geraadpleegd via <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=70072NED&D1=0,56,92,98,217-218,227-228,247&D2=82,182,229,234,276,281,390,430,486,573,643,654,695&D3=21-23&HDR=T&STB=G1,G2&VW=T>.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2018), Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting. Geraadpleegd via: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2018/10/05/actieplan-studentenhuisvesting-2018-2021>.

Van Hulle, R. (2018), *Landelijke Monitor Studentenhuisvesting*. Apollo. Uitgevoerd in opdracht van Kences en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Geraadpleegd via [https://www.kences.nl/assets/files/2018/def-r2018-0001rh\\_20181001.pdf](https://www.kences.nl/assets/files/2018/def-r2018-0001rh_20181001.pdf).

Van Manen, N. en Wolters, E. (2018), LSVb. *Check je kamer rapport: Rapport prijzen onzelfstandige kamers 2017*. Geraadpleegd via <https://lsvb.nl/wp-content/uploads/2018/08/Check-Je-Kamer-Rapportage-2017-LSVb.pdf>.





**Postadres:**

Postbus 1335  
3500 BH Utrecht

**Bezoekadres:**

Drieharingstraat 6  
3511 BJ Utrecht

**Contactgegevens:**

030 231 6464  
Lsvb@lsvb.nl