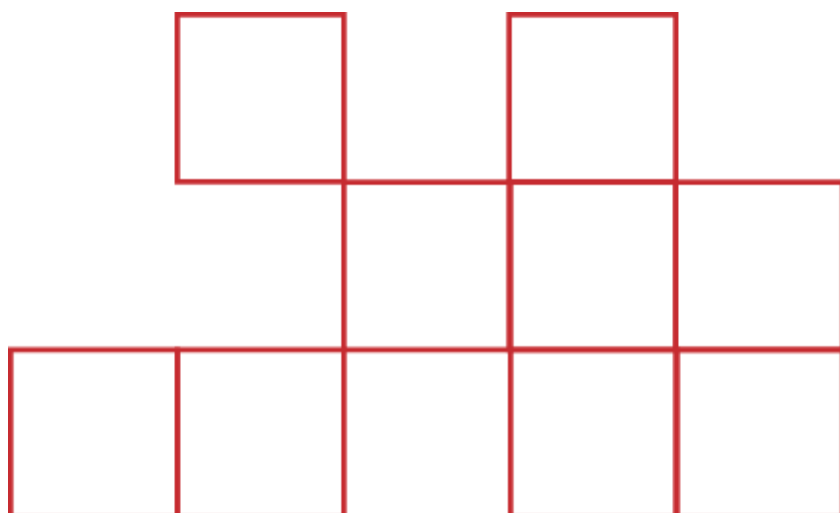




Check je Kamer

Rapportage 2015

Kwantitatieve analyse van de huurprijzen op de
studentenwoningmarkt



Dit is een uitgave van de Landelijke Studentenvakbond (LSVb). Voor vragen of extra informatie kan gemaild worden naar: lsvb@lsvb.nl. Dit artikel kan worden gepubliceerd of geciteerd, mits correcte bronvermelding wordt gebruikt.

Auteur: Ellen Ootes, beleidsmedewerker Huisvesting

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

April 2016



Inhoudsopgave

Inleiding	3
Gebruikte data	4
Landelijke cijfers	7
Stedelijke verschillen	10
Amsterdam	10
Arnhem	10
Breda	11
Delft	11
Den Bosch	12
Den Haag	12
Eindhoven	13
Enschede	13
Groningen	14
Leiden	14
Maastricht	15
Nijmegen	15
Rotterdam	16
Tilburg	16
Utrecht	17
Wageningen	17
Zwolle	18
Verschillen tussen steden	19
Vergelijking voorgaande jaren	20
In het kort	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Inleiding

Vanaf januari 2015 tot en met december 2015 vulden in totaal 3461 mensen een huurcheck in op www.checkjekamer.nl. Dit rapport is daar een analyse van. Op de check je kamer site zijn verschillende checks in te vullen: zo kunnen studenten controleren of zij een eerlijke huurprijs betalen, controleren of ze recht hebben op huurtoeslag, en kijken hoe het gesteld is met brandveiligheid in huis. In deze rapportage zijn enkel de gegevens van de huurprijs-checks geanalyseerd van onzelfstandige woonruimtes. Zo hopen we een duidelijk beeld te krijgen van de studentenwoningmarkt en hoeveel er gemiddeld te veel wordt betaald. De website is een initiatief van de Landelijke Studentenvakbond (LSVb). De LSVb hoopt zo studenten meer bewust te maken van de rechten en verantwoordelijkheden van huurder en verhuurder.

De vragenlijsten over de huurprijscheck die zijn ingevuld hebben betrekking op de kenmerken van de woonruimte en de huurprijs. Deze gegevens worden vergeleken met het woningwaarderingssysteem (WWS). Dit stelsel bepaalt aan de hand van een aantal kenmerken hoeveel een kamer of sociale huurwoning maximaal zou mogen kosten. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen onzelfstandige en zelfstandige woningen. Huurprijzen mogen nooit boven de richtprijs van het woningwaarderingssysteem uitkomen en huurverhogingen zijn dan ook niet toegestaan. Uit dit onderzoek blijkt wederom dat de naleving van deze wettelijke huurprijsregels vaak ernstig tekort schiet.

De check je kamer-site is gelanceerd in 2007 en wordt sindsdien jaarlijks door duizenden studenten ingevuld. Uit de rapportage van 2007 bleek bijvoorbeeld dat 40% van de respondenten te veel huur betaalde, in 2009 betaalde maar liefst 67% van de respondenten te veel voor een onzelfstandige kamer en in 2014 was dit percentage zelfs 74%. In het verleden is dus al vaker gebleken dat de huur die wordt gevraagd voor een kamer vaak hoger is dan dat volgens het woningwaarderingssysteem toegestaan is. In dit onderzoek wordt gekeken hoe de situatie er momenteel uit ziet en wordt er een vergelijking gemaakt met eerdere rapportages.

Gebruikte data

De gebruikte cijfers zijn afkomstig van de ingevulde vragenlijsten van www.checkjekamer.nl. In 2015 hebben 3461 mensen een huurprijscheck ingevuld. Voorheen waren op de website twee checks in te vullen over de huurprijs, een voor zelfstandige en een voor onzelfstandige woonruimtes. Dit is inmiddels niet meer het geval, door wijzigingen in het WWS is deze check verouderd geworden. Omdat onze doelgroep voornamelijk op kamers woont is deze check nog wel op de website te vinden. Tevens is er een brandveiligheidscheck te vinden op de website, hier kunnen studenten checken of hun huis wel brandveilig genoeg is. De gegevens van deze brandveiligheid-checks worden niet behandeld in deze rapportage.

Respondenten

Respondenten die aangaven geen student te zijn, zijn buiten dit onderzoek gehouden. Er zijn 323 mensen die onzelfstandig wonen en aangeven geen student te zijn. Deze rapportage gaat dus over de 2679 ingevulde checks over onzelfstandige woonruimtes bewoond door studenten.

Onzelfstandig			Zelfstandig		
Student	2679	89,2%	Student	344	74,9%
Niet-student	323	10,8%	Niet-student	115	25,1%
Totaal	3002	100%	Totaal	459	100%

Tabel 1, Verdeling respondenten

De cijfers in deze rapportage komen van de ingevulde checks van www.checkjekamer.nl. Dit is iets om rekening mee te houden bij de interpretatie van de cijfers. Je zou kunnen verwachten dat studenten die de check invullen, al het vermoeden hebben dat zij te veel betalen. Toch blijkt uit de cijfers dat ongeveer een kwart van de respondenten een huurprijs betaalt die overeenkomt met het woningwaarderingsstelsel.

Spreiding respondentent

De spreiding van de studenten door het land is niet evenredig verdeeld over het land. Dit is te verklaren door het verschillende aantal studenten per stad. Over het algemeen zijn de steden waar veel studenten wonen het best vertegenwoordigd in de rapportage. De helft van de respondenten komt uit vier steden (Amsterdam, Nijmegen, Groningen, Utrecht), namelijk 1377 studenten, dit zijn veruit de best vertegenwoordigde steden.

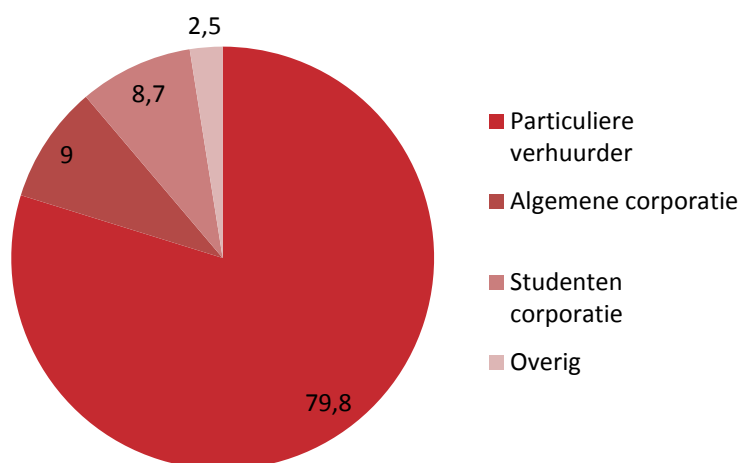
Type verhuurder

Van de respondenten huurt bijna 80 procent bij een particuliere verhuurder. In werkelijkheid is dit percentage lager; volgens de Kences monitor studentenhuysvesting uit 2015 huurt 42 procent van de studentenpopulatie bij een particuliere verhuurder en 37 procent bij woningcorporaties. De discrepantie tussen deze cijfers zou kunnen komen dat studenten die bij woningcorporaties huren, minder snel twijfelen aan hun huur, en dus minder snel geneigd zijn om een dergelijke huurprijscheck in te vullen. Bij interpretatie van de cijfers moet hier rekening mee worden gehouden.

Stad	#	%
Amsterdam	265	9,9
Arnhem	54	2,0
Breda	57	2,1
Delft	85	3,2
Den Bosch	25	0,9
Den Haag	36	1,3
Eindhoven	86	3,2
Enschede	121	4,5
Groningen	338	12,6
Leiden	166	6,2
Maastricht	71	2,7
Nijmegen	391	14,6
Rotterdam	83	3,1
Tilburg	82	3,1
Utrecht	383	14,3
Wageningen	28	1,0
Zwolle	43	1,6
Overig	365	13,6
Totaal	2679	100,0

Tabel 2, Spreiding respondentent

Onzelfstandig



De vragenlijsten

In de vragenlijst komen de volgende vragen aan bod: In welke gemeente woon je?, Ben je student? Wat voor soort verhuurder heb je? In welk collegejaar begon je met studeren? Hoeveel huur betaal je maandelijks? Verder volgen vragen over de oppervlakte van kamer en gemeenschappelijke ruimte, de keuken, het sanitair, de buitenruimte en bijzondere omstandigheden. Aan de hand van de gegeven antwoorden over de kamer, maken we een berekening van wat er maximaal volgens het woningwaarderingstelsel gevraagd zou mogen worden voor de kamer. De student krijgt aan het eind van de vragenlijst direct te zien hoeveel hij/zij waarschijnlijk te veel betaalt en wordt doorverwezen naar de website van de huurteams. In veel studentensteden zitten huurteams die studenten gratis en vrijblijvend kunnen ondersteunen als zij stappen willen ondernemen tegen de te hoge huurprijs.

Belangrijk is wel om te beseffen dat alle gegevens de kale huurprijs betreffen. De 'kale' huurprijs is de maandelijks huurprijs van de kamer exclusief lasten als gas, water, elektriciteit, internet, televisie etc. Eventuele huurtoeslag is tevens buiten beschouwing gelaten.

Gemiddeld te veel per maand en gemiddelde afwijking van puntenhuur

Voorgaande jaren werden verschillende gegevens geanalyseerd, zoals de gemiddelde huurprijs, de gemiddelde puntenhuur en de afwijking daarvan, hoeveel er te veel betaald wordt, het percentage studenten dat te veel betaalt, de oppervlakte van de kamers en informatie over de prijs per m². In deze rapportage worden grotendeels dezelfde onderwerpen behandeld. Enkel verschil is dat in voorgaande rapportages de term 'gemiddeld te veel per maand' werd gebruikt, hiermee werd de gemiddelde afwijking van de puntenhuur bedoeld. Dit was dus niet het gemiddelde van iedereen die te veel betaalde, maar van studenten die te veel én te weinig betaalde. In deze rapportage maken we onderscheid tussen 'gemiddeld te veel per maand' en 'gemiddelde afwijking van puntenhuur'. Deze eerste term is het gemiddelde bedrag van alle studenten die te veel betalen, de tweede term staat voor de gemiddelde afwijking van de puntenhuur, dit is dus het gemiddelde van alle negatieve en positieve afwijkingen van de puntenhuur.

Landelijke cijfers

Gemiddelde huurprijs

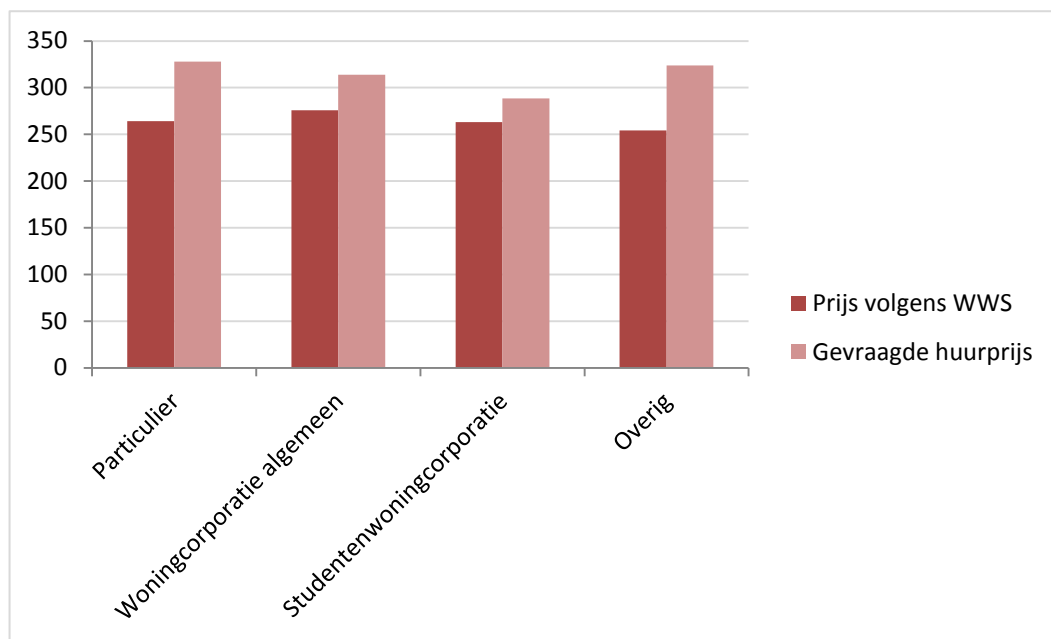
Het landelijk gemiddelde van de kale huurprijs komt uit op €323,15 per maand, waar het gemiddelde op basis van het woningwaarderingstelsel zou moeten uitkomen op €264,95. De gemiddelde afwijking van de puntenhuur is €58,33. Bijna driekwart van de studenten betaalt maandelijks meer huur voor zijn/haar kamer dan toegestaan is volgens het WWS. Het gemiddelde bedrag van alle studenten die te veel betalen komt uit op €98,33.

Landelijke gemiddeldes	
Gemiddelde huurprijs	323,15
Gemiddelde puntenhuur	264,95
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	+58,33
Gemiddeld te veel per maand	98,33
Percentage respondenten te hoge huur	74%
Gemiddelde oppervlakte	16,5m ²
Gemiddelde prijs per m ²	21,57/m ²
Gemiddeld per m ² te veel	4,74/m ²

Tabel 3, Landelijke gemiddeldes (Prijzen in euro's)

Soorten verhuurders en gemiddeldes

Als je de gegevens uit de ingevulde huurchecks opsplitt naar verhuurder, zie je een duidelijk verschil tussen de groepen. Bij (studenten)woningcorporaties wordt het minst vaak te veel huur gevraagd, wordt er minder huur gevraagd en ligt de prijs per vierkante meter lager dan bij particuliere verhuurders en overige verhuurders. Toch is het opmerkelijk dat er zelfs bij woningcorporaties te veel geld wordt gevraagd voor kamers. Duidelijk is wel dat studenten het beste uit zijn als je een kamer huurt bij een studentenwoningcorporatie. De categorie 'overig' komt ook niet erg aantrekkelijk uit de bus met een gemiddelde huur van €323,93 en een gemiddelde afwijking van €69,68. Het lastige van deze categorie is dat het zeer uiteenlopende gevallen betreft; dit kan bijvoorbeeld iemand zijn die bij een hospita huurt of een Studenthotel, of verhuur op basis van de leegstandswet. Als kamerhuurder ben je bij een particuliere verhuurder gemiddeld op alle vlakken het slechtste af; dit betekent de hoogst huurprijs. De puntenhuur wordt hier het verst overschreden en de kamers zijn het kleinst.



Figuur 1: Huurprijs volgens WWS en vraagprijs, uitgesplitst naar verhuurder

Type verhuurder		
Particulier N=2139	Gemiddelde huurprijs	327,98
	Gemiddelde puntenhuur	264,25
	Gemiddeld te veel per maand	100,73
	Gemiddelde afwijking van puntenhuur	63,89
	Percentage respondenten te hoge huur	76,95%
	Gemiddelde oppervlakte	16,30
	Gemiddelde prijs per m2	22,30
	Gemiddeld per m2 te veel	5,20
Woningcorporatie algemeen N=241	Gemiddelde huurprijs	313,69
	Gemiddelde puntenhuur	275,76
	Gemiddeld te veel per maand	86,32
	Gemiddelde afwijking van puntenhuur	37,93
	Percentage respondenten te hoge huur	66,80%
	Gemiddelde oppervlakte	18,04
	Gemiddelde prijs per m2	18,62
	Gemiddeld per m2 te veel	2,84
Studentenwoningcorporatie N=233	Gemiddelde huurprijs	288,39
	Gemiddelde puntenhuur	263,22
	Gemiddeld te veel per maand	78,18
	Gemiddelde afwijking van puntenhuur	25,17
	Percentage respondenten te hoge huur	61,37%
	Gemiddelde oppervlakte	17,02
	Gemiddelde prijs per m2	18,06
	Gemiddeld per m2 te veel	2,11
Overig N=66	Gemiddelde huurprijs	323,93
	Gemiddelde puntenhuur	254,25
	Gemiddeld te veel per maand	91,14
	Gemiddelde afwijking van puntenhuur	69,68
	Percentage respondenten te hoge huur	69,70%
	Gemiddelde oppervlakte	17,41
	Gemiddelde prijs per m2	21,19
	Gemiddeld per m2 te veel	5,83

Tabel 4, Gemiddeldes gesplitst naar verhuurder (Prijzen in euro's)

Stedelijke verschillen

Uit de cijfers per stad hieruit wordt duidelijk dat er flinke verschillen zijn tussen verschillende steden. Net als in eerdere jaren zijn de excessen in Amsterdam het grootst, hier is de druk op de studentenwoningmarkt tevens het hoogst. Verder volgt een korte analyse per stad.

Amsterdam

Gemiddelde huurprijs	414,61
Gemiddelde puntenhuur	276,49
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	138,12
Gemiddeld te veel betaald	169,09
Percentage respondenten te hoge huur	87,55%
Gemiddelde oppervlakte	14,54
Gemiddelde prijs per m ²	32,57
Gemiddeld per m ² te veel	12,08

Gemiddeldes per stad 1: Amsterdam (N=265)

Amsterdam scoort wederom op alle vlakken slechter dan andere steden. Zo wordt er in de hoofdstad maandelijks per m² ruim €10 euro meer gevraagd dan het landelijk gemiddelde. Waar in 2009 69% van de studenten een te hoge huurprijs betaalde, is dat in 2015 opgelopen tot bijna 90% van de studenten die te veel betaalt voor hun kamer. Het is dan ook niet verwonderlijk dat de kamers in Amsterdam 2 m² gemiddeld kleiner zijn dan het landelijk gemiddelde. Tevens betaalt meer dan de helft van de respondenten meer dan €100 te veel per maand en ruim een kwart van de studenten betaalt meer dan €200 te veel per maand.

Arnhem

Gemiddelde huurprijs	325,93
Gemiddelde puntenhuur	281,62
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	+44,31
Gemiddeld te veel betaald	72,27
Percentage respondenten te hoge huur	79,63%
Gemiddelde oppervlakte	18,71
Gemiddelde prijs per m ²	19,09
Gemiddeld per m ² te veel	3,15

Gemiddeldes per stad 2: Arnhem (N=54)

De gemiddelde kamergrootte is in Arnhem aan de ruime kant in vergelijking met andere steden, dit is tevens de reden dat de gemiddelde puntenhuur hoger is dan het landelijk gemiddelde. Toch scoort de stad minder slecht dan het landelijk gemiddelde, er wordt minder geld te veel gevraagd, terwijl het percentage studenten dat te veel huur betaalt wel hoger is dan landelijk. Waar de huurprijs in 2009 gemiddeld €264 was, is dat in 2015 opgelopen tot bijna €326.

Breda

Gemiddelde huurprijs	336,52
Gemiddelde puntenhuur	273,20
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	+63,31
Gemiddeld te veel betaald	81,20
Percentage respondenten te hoge huur	87,82%
Gemiddelde oppervlakte	16,94
Gemiddelde prijs per m ²	21,05
Gemiddeld per m ² te veel	4,80

Gemiddeldes per stad 3: Breda (N=57)

De cijfers van Breda wijken weinig af van de landelijke gemiddeldes. Alleen het percentage studenten dat te veel huur betaalt is flink hoger en komt uit op bijna 88%.

Delft

Gemiddelde huurprijs	305,79
Gemiddelde puntenhuur	261,54
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	+44,25
Gemiddeld te veel betaald	81,62
Percentage respondenten te hoge huur	75.29%
Gemiddelde oppervlakte	15,28
Gemiddelde prijs per m ²	21,00
Gemiddeld per m ² te veel	4,26

Gemiddeldes per stad 4: Delft (N=85)

Delft komt er iets beter vanaf dan het landelijk gemiddelde, zo is de huurprijs met €305,79 lager dan de landelijke €323,15. Driekwart van de studenten betaalt meer huur dan volgens het WWS is toegestaan.

Den Bosch

Gemiddelde huurprijs	329,16
Gemiddelde puntenhuur	260,72
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	+68,44
Gemiddeld te veel betaald	79,18
Percentage respondenten te hoge huur	88,00%
Gemiddelde oppervlakte	16,56
Gemiddelde prijs per m ²	20,51
Gemiddeld per m ² te veel	4,52

Gemiddeldes per stad 5: Den Bosch (N=25)

Den Bosch is landelijk gezien een middenmoter. De gemiddelde huurprijs is €329,16, en de gemiddelde afwijking van de puntenhuur €68,44. De gemiddelde kamergrootte is ongeveer gelijk aan het landelijk gemiddelde.

Den Haag

Gemiddelde huurprijs	349,75
Gemiddelde puntenhuur	298,35
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	+51,40
Gemiddeld te veel betaald	96,02
Percentage respondenten te hoge huur	75%
Gemiddelde oppervlakte	19,75
Gemiddelde prijs per m ²	20,089
Gemiddeld per m ² te veel	3.86

Gemiddeldes per stad 6: Den Haag (N=36)

Waar de gemiddelde puntenhuur, gevraagde huur en oppervlakte hoger uitvallen in Den Haag dan landelijk, valt de overschreden huur iets lager uit. Toch wordt er nog steeds gemiddeld maandelijks ruim €50 te veel huur betaald door studenten.

Eindhoven

Gemiddelde huurprijs	282,16
Gemiddelde puntenhuur	264,27
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	+17,89
Gemiddeld te veel betaald	63,86
Percentage respondenten te hoge huur	62,79%
Gemiddelde oppervlakte	16,51
Gemiddelde prijs per m ²	18,40
Gemiddeld per m ² te veel	1,93

Gemiddeldes per stad 7: Eindhoven (N=86)

Als student in Eindhoven ben je over het algemeen beter af dan de gemiddelde Nederlandse uitwonende student. Zo blijft de gemiddelde afwijking van de puntenhuur onder de €20, zodat de gemiddelde gevraagde huur ruim onder de €300 blijft met €282,16 per maand.

Enschede

Gemiddelde huurprijs	248,09
Gemiddelde puntenhuur	277,45
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	-29,36
Gemiddeld te veel betaald	57,23
Percentage respondenten te hoge huur	37,19%
Gemiddelde oppervlakte	15,04
Gemiddelde prijs per m ²	17,34
Gemiddeld per m ² te veel	-1,89

Gemiddeldes per stad 8: Enschede (N=121)

Enschede scoort het beste van alle steden. Voor de gemiddelde kamer wordt namelijk een prijs gevraagd die onder de puntenhuur ligt. In Enschede betaal je gemiddeld €248,09 voor een kamer en wordt er gemiddeld €29,36 minder gevraagd dan de puntenhuur. De gemiddelde kamergrootte is wel wat kleiner dan landelijk met 15,04m².

Groningen

Gemiddelde huurprijs	304,08
Gemiddelde puntenhuur	261,59
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	+42,49
Gemiddeld te veel betaald	72,83
Percentage respondenten te hoge huur	73.37%
Gemiddelde oppervlakte	17,05
Gemiddelde prijs per m ²	19,17
Gemiddeld per m ² te veel	3,19

Gemiddeldes per stad 9: Groningen (N=338)

De gemiddelde kamerprijs is in Groningen bijna €20 lager dan het landelijk gemiddelde en komt uit op €304,08. De gemiddelde afwijking van de puntenhuur is ruim €40, wat betekent dat de gemiddelde student in Groningen op jaarbasis bijna €500 te veel kwijt is aan zijn/haar kamer.

Leiden

Gemiddelde huurprijs	310,58
Gemiddelde puntenhuur	238,84
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	+73,70
Gemiddeld te veel betaald	97,90
Percentage respondenten te hoge huur	80.72%
Gemiddelde oppervlakte	15,58
Gemiddelde prijs per m ²	21,07
Gemiddeld per m ² te veel	5,46

Gemiddeldes per stad 10: Leiden (N=166)

Waar in Leiden de kamers gemiddeld goedkoper zijn dan elders in het land, wordt er wel maandelijks een hoger bedrag te veel betaald aan kamers, namelijk €73,70. Tevens betaalt 4 op de 5 studenten te veel voor zijn/haar kamer.

Maastricht

Gemiddelde huurprijs	343,91
Gemiddelde puntenhuur	305,23
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	+38,68
Gemiddeld te veel betaald	83,87
Percentage respondenten te hoge huur	73,24%
Gemiddelde oppervlakte	20,68
Gemiddelde prijs per m ²	18,58
Gemiddeld per m ² te veel	3,20

Gemiddeldes per stad 11: Maastricht (N=71)

De gemiddelde huurprijs is in Maastricht €343,91, terwijl er gemiddeld €305,23 gevraagd zou mogen worden volgens het puntenstelsel. Bijna driekwart van de studenten maakt maandelijks te veel geld over naar zijn huisbaas, zo'n 73%.

Nijmegen

Gemiddelde huurprijs	304,11
Gemiddelde puntenhuur	258,80
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	+45,31
Gemiddeld te veel betaald	76,89
Percentage respondenten te hoge huur	73,66%
Gemiddelde oppervlakte	16,82
Gemiddelde prijs per m ²	19,35
Gemiddeld per m ² te veel	3,33

Gemiddeldes per stad 12: Nijmegen (N=391)

De gemiddelde kamer zou volgens het puntenstelsel €258,80 per maand mogen opleveren voor de verhuurder. Toch blijkt dat er gemiddeld zo'n €304,11 wordt gevraagd voor een kamer in Nijmegen. Bijna driekwart van de studenten betaalt te veel huur.

Rotterdam

Gemiddelde huurprijs	349,53
Gemiddelde puntenhuur	328,56
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	+20,97
Gemiddeld te veel betaald	89,22
Percentage respondenten te hoge huur	61,45%
Gemiddelde oppervlakte	20,12
Gemiddelde prijs per m ²	19,22
Gemiddeld per m ² te veel	1,85

Gemiddeldes per stad 13: Rotterdam (N=83)

Rotterdamse kamers hebben gemiddeld met de hoogste puntenhuur van €328,56 per maand, en – op Maastricht na – de grootste kamers. De afwijking hiervan is flink lager dan de meeste steden in Nederland, maar niettemin wordt de puntenhuur met €20,97 overschreden.

Tilburg

Gemiddelde huurprijs	284,01
Gemiddelde puntenhuur	266,14
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	+17,87
Gemiddeld te veel betaald	54,99
Percentage respondenten te hoge huur	62,20%
Gemiddelde oppervlakte	16,72
Gemiddelde prijs per m ²	18,27
Gemiddeld per m ² te veel	1,79

Gemiddeldes per stad 14: Tilburg (N=82)

Tilburg heeft een gemiddelde puntenhuur die bijna gelijk is aan het landelijk gemiddelde. Deze prijs wordt in Tilburg gemiddeld niet zo grof overschreden. Toch betaalt meer dan 60% van de studenten te veel voor zijn/haar kamer.

Utrecht

Gemiddelde huurprijs	341,47
Gemiddelde puntenhuur	239,32
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	+102,15
Gemiddeld te veel betaald	126,17
Percentage respondenten te hoge huur	86.68%
Gemiddelde oppervlakte	15,40
Gemiddelde prijs per m ²	24,27
Gemiddeld per m ² te veel	8,18

Gemiddeldes per stad 15: Utrecht (N=383)

Utrecht komt –op Amsterdam na- ook dit jaar weer als slechtste uit de bus. Het gemiddelde bedrag dat te veel wordt gevraagd komt uit op het schrikbarende bedrag van €102,15. Ruim 86% van de respondenten betaalt te veel huur en de gemiddelde huurprijs komt uit op €341,47.

Wageningen

Gemiddelde huurprijs	259,12
Gemiddelde puntenhuur	258,61
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	+0,51
Gemiddeld te veel betaald	55,25
Percentage respondenten te hoge huur	50,00%
Gemiddelde oppervlakte	15,16
Gemiddelde prijs per m ²	17,89
Gemiddeld per m ² te veel	-0,18

Gemiddeldes per stad 16: Wageningen (N=28)

Wageningen scoort goed met een verwaarloosbaar verschil met de puntenhuur, gemiddeld wordt hier dus de juiste huurprijs gevraagd voor een kamer. De gemiddelde huurprijs ligt hier bijna €65 euro lager dan landelijk.

Zwolle

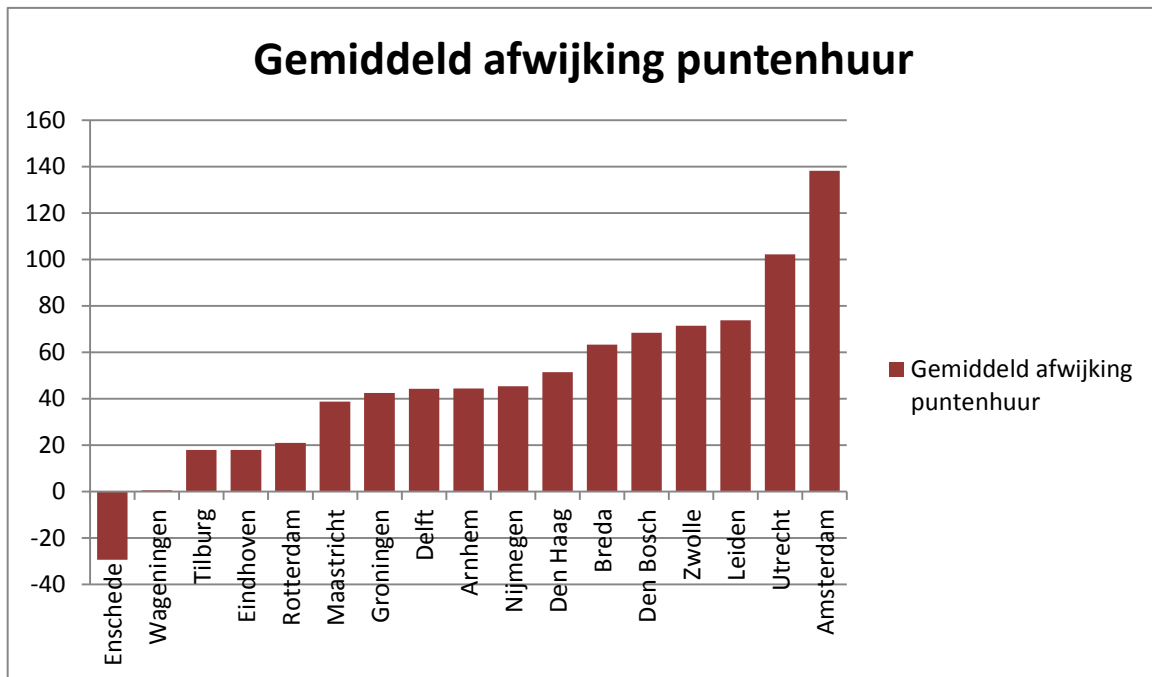
Gemiddelde huurprijs	327,98
Gemiddelde puntenhuur	256,60
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	+71,38
Gemiddeld te veel betaald	97,73
Percentage respondenten te hoge huur	81,40%
Gemiddelde oppervlakte	16,91
Gemiddelde prijs per m ²	21,25
Gemiddeld per m ² te veel	5,12

Gemiddeldes per stad 17: Zwolle (N=43)

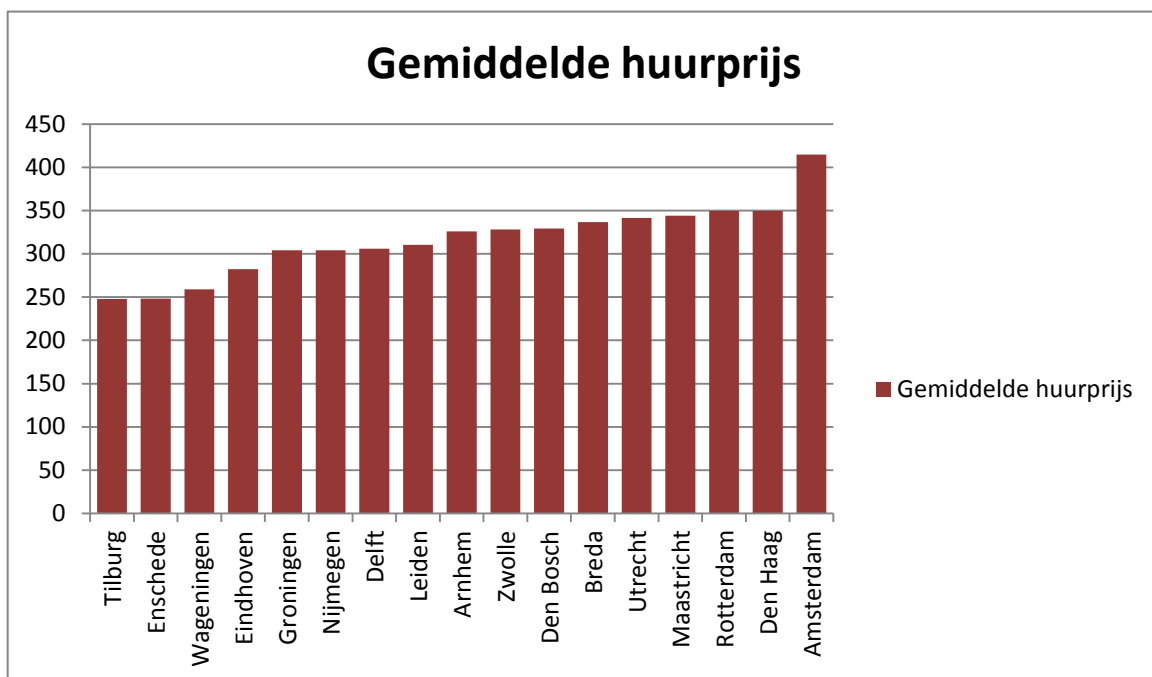
Zwolle schommelt met haar gemiddeldes om de landelijke cijfers heen. De gemiddelde huurprijs ligt iets hoger met €327,98. De gemiddelde afwijking van de maandelijkse gevraagde huurprijs en de wettelijke puntenhuur is wel een flink bedrag, deze komt uit op +€71,38.

Verschillen tussen steden

Zoals te zien is in onderstaand figuren zijn er flinke verschillen tussen de steden. Amsterdam en Utrecht zijn in figuur 2 de negatieve uitschieters met beide een afwijking van de puntenhuur van meer dan €100. In Wageningen wordt gemiddeld bijna het juiste huurbedrag gevraagd. Als student kun je het beste in Enschede wonen. Hier wordt gemiddeld een huurprijs gevraagd die bijna €30 onder de puntenhuur ligt. In figuur 3 is duidelijk te zien dat er flinke verschillen zitten in de gemiddelde huurprijs per stad. Deze variëren grofweg van €250 tot en met €415.



Figuur 2, Gemiddelde afwijking puntenhuur per stad



Figuur 3, Gemiddelde huurprijs per stad

Vergelijking voorgaande jaren

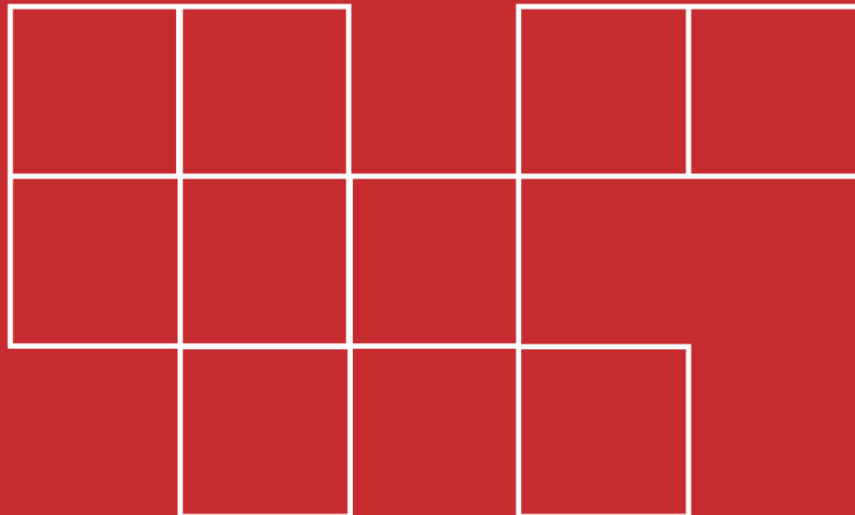
Uit al deze cijfers is de verontrustende conclusie te trekken dat er problemen bestaan rondom huurprijzen van studentenhuysvesting. Als we de huidige gegevens naast de gegevens uit voorgaande rapportages leggen, wordt duidelijk dat er geen verbetering in de situatie is gekomen. De gemiddelde huurprijs is hoger dan ooit. Dit staat op gespannen voet met de invoering van het leenstelsel, waardoor uitwonende studenten 280 euro minder te besteden hebben per maand.

Omdat bij voorgaande rapportages niet altijd op dezelfde dingen gefocust is, ontbreken enkele getallen. In 2010/2011 bleek er een daling te zijn in de te veel gevraagde huur, helaas is in 2014 en 2015 de gemiddelde te veel gevraagde prijs weer gestegen en lijkt een kamer voor een eerlijke prijs onbereikbaar dan ooit.

	2009	2010/2011	2014	2015
Huurprijs	€269,92	€274,22	€313,59	€323,15
Puntenhuur	-	-	€259,07	€264,95
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	€65,37	€41,44	€54,52	€58,33
Aandeel respondenten te veel huur	67,2%	61,1%	74,4%	74%
Oppervlakte	17,4m ²	17,5m ²	16,8 m ²	16,5m ²
Prijs per m²	€15,49	€17,62	€15,12	€21,57
Te veel per m²	-	-	€3,15	€4,74

Conclusie

- 74% van de studenten betaalt te veel huur.
- De gemiddelde afwijking van de puntenhuur is €58,33 per maand te veel.
- Gemiddelde te veel betaalde bedrag is €98,33.
- Amsterdam heeft de duurste kamers, Enschede de goedkoopste.
- Maastricht heeft de grootste kamers, Amsterdam de kleinste.
- Amsterdam heeft de hoogste prijs per vierkante meter, Enschede de laagste.
- In alle steden behalve Enschede en Wageningen wordt gemiddeld te veel huur gevraagd per maand.
- (Studenten)Woningcorporaties houden zich het vaakst aan het WWS, particuliere en overige verhuurders vragen het meeste van hun huurders.

**Postadres:**

Postbus 1335
3500 BH Utrecht

Bezoekadres:

Drieharingstraat 6
3511 BJ Utrecht

Contactgegevens:

030 231 6464
Lsvb@lsvb.nl