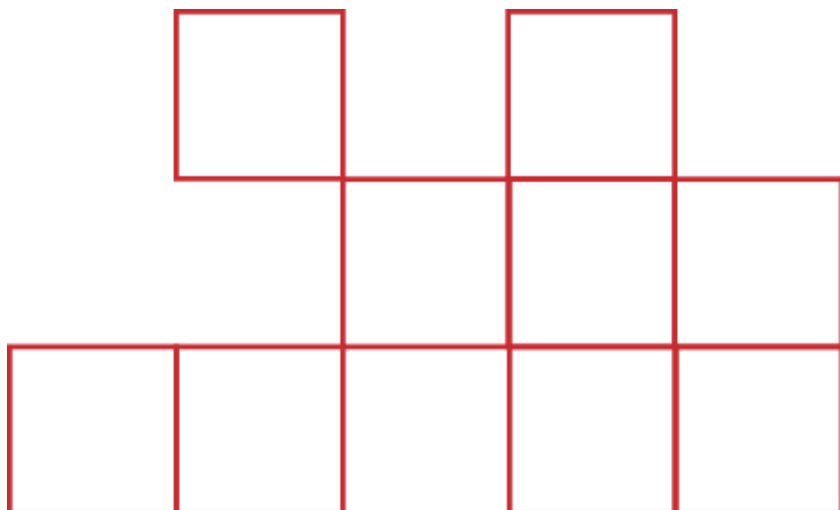




Check Je Kamer rapport

Rapportage prijzen onzelfstandige kamers over 2017



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

Auteurs: Naomi van Manen, beleidsmedewerker huisvesting
Ennie Wolters, beleidsmedewerker huisvesting
Met medewerking van: Thijs de Boer, onderzoeksmedewerker

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



INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
INLEIDING	3
TOELICHTING OP GEBRUIKTE DATA.....	4
Respondenten	4
Dataverantwoording	5
Geografische spreiding respondenten.....	6
Type verhuurder	6
Vragenlijsten	7
Gemiddelde afwijking van het WWS.....	7
LANDELIJKE CIJFERS	8
Gemiddelde huurprijs.....	8
Soorten verhuurders en gemiddeldes	9
SITUATIE PER STAD	11
Amsterdam	11
Arnhem.....	12
Breda.....	13
Delft	14
Den Bosch.....	15
Den Haag.....	16
Eindhoven	17
Enschede	18
Groningen	19
Leiden.....	20
Maastricht	21
Nijmegen	22
Rotterdam.....	23
Tilburg	24
Utrecht	25
Wageningen	26
Zwolle.....	27
VERSCHILLEN IN HUURPRIJS TUSSEN STEDEN	28
VERGELIJKING VOORGAANDE JAREN	29

INLEIDING

In 2007 lanceerde de Landelijke Studentenvakbond (LSVb) de check-je-kamerwebsite. Tien jaar later, in het jaar 2017, deden 17.545 personen via www.checkjekamer.nl de check om de huurprijs van hun kamer te controleren. De website biedt drie verschillende checks: een huurprijs check voor onzelfstandige woonruimtes, een huurprijs check voor zelfstandige woonruimtes en een brandveiligheidscheck. Dit rapport is een analyse van de data die de checks voor onzelfstandige woonruimten hebben opgeleverd.

De LSVb wil studenten bewuster maken van de rechten die zij als huurder hebben. Ook is het daarbij van belang om te weten welke verantwoordelijkheden huisbazen als verhuurder op zich horen te nemen. De vragenlijsten die onderdeel uitmaken van de huurprijscheck zijn gebaseerd op de checklijsten van het woningwaarderingssysteem (WWS) van de Huurcommissie. Dit stelsel bepaalt aan de hand van een aantal kenmerken hoeveel een kamer of sociale huurwoning maximaal mag kosten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen onzelfstandige en zelfstandige woningen. Huurprijzen voor onzelfstandige kamers in de sociale huursector mogen nooit boven de prijs die het woningwaarderingssysteem als maximum aangeeft uitkomen. Uit dit onderzoek blijkt wederom dat de naleving van deze wettelijke huurprijsregels vaak ernstig tekort schiet. De LSVb vindt dit zorgwekkend, aangezien het merendeel van de studenten in Nederland in een onzelfstandige kamer woont.

Sinds de lancering van de website is er elk jaar een stijging in het aantal ingevulde checks te zien. Helaas geldt deze stijging niet alleen voor het aantal respondenten, maar ook voor het aantal studenten dat te veel huur betaalt. Uit de rapportage in 2007 bleek dat 40% van de respondenten te veel huur betaalde. In 2009 liep dit percentage op naar 67%, waarna een recordhoogte van 74% vastgesteld werd. Ook in 2017 betaalde het overgrote deel van de studenten die op de check-je-kamer website hun huurprijs controleerden te veel huur voor hun kamer, al lijkt de stijgende lijn vanaf 2015 onderbroken te zijn. De uitkomsten uit het verleden zullen in dit rapport met de resultaten van 2017 vergeleken worden. In dit onderzoek komen zowel de landelijke cijfers als de situatie per stad in Nederland aan bod.

TOELICHTING OP GEBRUIKTE DATA

De in dit onderzoek gepresenteerde data zijn afkomstig van antwoorden die studenten gaven op de vragen in de checklist op de website www.checkjekamer.nl. In 2017 hebben 17.545 mensen een huurprijscheck voor onzelfstandige woonruimten ingevuld.

Respondenten

Voor dit onderzoek zijn alleen de gegevens van respondenten die aangaven student te zijn gebruikt. In totaal hebben 12.487 studenten die onzelfstandig wonen de check uitgevoerd. Zoals in tabel 1 te zien is, worden 5.699 respondenten buiten de onderzoeksgroep gehouden, bijvoorbeeld omdat zij de check meerdere keren hebben ingevuld voor hetzelfde huis. In 2016 vulden 6.170 respondenten de check in, wat betekent dat zich in 2017 bijna een verdrievoudiging heeft voorgedaan.¹ Hierdoor kan een nog beter beeld gevormd worden van de huidige situatie rondom studentenhuysvesting in Nederland.

Figuur 1:

Aantal respondenten		
Totaal	17.545	
Dubbel		- 3.546
Uniek totaal	13.999	
Waarvan geen student		- 1512
Totaal unieke studenten	12.487	
Correctie onbetrouwbare data ²		- 641
Totaal	11846	

¹ Het rapport van 2016 vindt u hier: <https://lsvb.nl/wp-content/uploads/2017/05/Check-Je-Kamer-Rapportage-LSVb-mei-2017-1.pdf>.

² Er worden een aantal parameters gehanteerd om de betrouwbaarheid te toetsen, namelijk: er mag geen belangrijke informatie ontbreken; de kale huur moet tussen de 50 en 1000 euro liggen; de oppervlakte van de eigen kamer moet tussen de 4 en 50 m² liggen; de oppervlakte van de gemeenschappelijke ruimte moet tussen de 0 en 200 m² liggen; de maximale puntenhuur moet tussen de 0 en 800 euro liggen; het aantal wooneenheden moet tussen de 2 en 50 liggen.

Dataverantwoording

De LSVb realiseert zich dat de gepresenteerde cijfers afkomstig zijn van ingevulde vragenlijsten door studenten, waardoor de steekproef niet aselekt is. Om deze reden kan statistisch gezien niet aangetoond worden hoe veel procent van het totale aantal studenten in Nederland te veel voor zijn of haar kamer betaalt. Desondanks bieden de cijfers belangrijke inzichten, omdat de steekproef erg groot is en er een goede vergelijking kan worden gemaakt met voorgaande jaren.

Geografische spreiding respondenten

Het aantal respondenten per stad in deze rapportage is, zoals in figuur 2 te zien is, erg ongelijk verdeeld. Er zijn in totaal zeventien steden waarvoor studenten een check hebben uitgevoerd op de site. Over het algemeen zijn de steden waar veel studenten wonen het best vertegenwoordigd. Veertig procent van de respondenten (4996 studenten) is verdeeld over vier van de zeventien steden: Amsterdam, Nijmegen, Groningen en Utrecht.

Type verhuurder

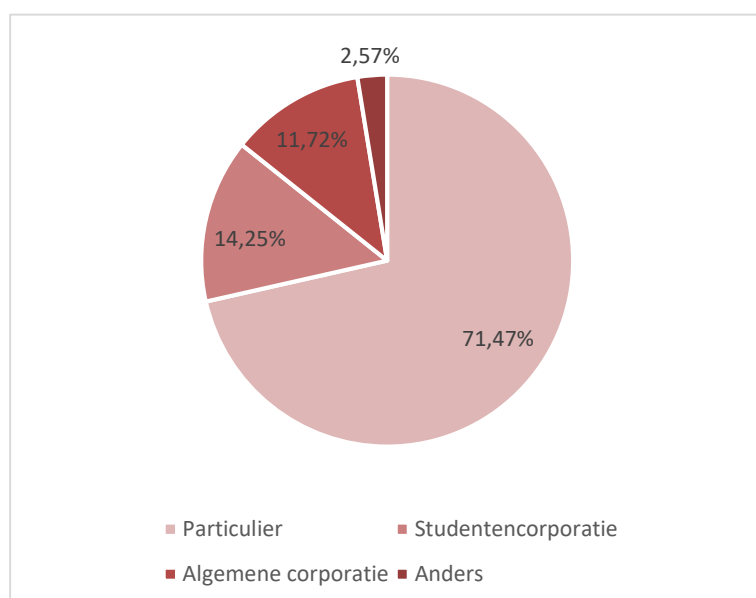
Uit figuur 3 blijkt dat bijna 71.5% van de respondenten een kamer huurt bij een particuliere verhuurder. In werkelijkheid is dit percentage lager; volgens de Kences monitor studentenhuysvesting uit 2017 huurt 44% van de uitwonende studentenpopulatie bij een particuliere verhuurder en 40% bij een woningcorporatie.³

De grote verschil tussen deze cijfers zou als volgt verklaard kunnen worden: studenten die bij woningcorporaties huren twijfelen minder snel aan hun huurprijs en zijn dus minder snel geneigd om een dergelijke huurprijscheck in te vullen. Bij de interpretatie van de cijfers houdt de LSVb hier rekening mee.

Figuur 2: Aantal respondenten per stad

	#	%
Amsterdam	1112	9,4
Arnhem	237	2,0
Breda	406	3,4
Delft	553	4,7
Eindhoven	488	4,1
Enschede	415	3,5
Den Haag	414	3,5
Groningen	1227	10,4
Den Bosch	138	1,2
Leiden	766	6,5
Maastricht	330	2,8
Nijmegen	1218	10,3
Rotterdam	726	6,1
Tilburg	555	4,7
Utrecht	1439	12,1
Wageningen	353	3,0
Zwolle	242	2,0
Overig	1227	10,4
Total	11846	100,0

Figuur 3: Percentages verschillende verhuurders



³ Kences monitor 2017, pagina 66.

Vragenlijsten

In de voor dit onderzoek gebruikte vragenlijst komen onder andere de volgende vragen aan bod:

- In welke gemeente woon je?
- Ben je student?
- Wat voor soort verhuurder heb je?
- Hoeveel kale huur betaal je maandelijks?
- Wat is de oppervlakte van je kamer?

Verder volgen vragen die nodig zijn om de toegestane huur te bepalen volgens het puntensysteem van het woningwaarderingssysteem (WWS). Aan de hand van de gegeven antwoorden rekent de LSVb uit wat volgens het WWS de maximale huurprijs voor de kamer is. De student krijgt aan het eind van de vragenlijst direct te zien hoeveel hij of zij waarschijnlijk te veel betaalt. Vervolgens wordt hij of zij doorverwezen naar de websites van huurteams die actief zijn in de betreffende stad. Deze huurteams ondersteunen studenten veelal gratis en vrijblijvend bij het ondernemen van stappen om hun huurprijs te verlagen.

In dit rapport zijn alleen gegevens verzameld over de kale huurprijs kamers. De KALE HUURPRIJS is de maandelijkse huurprijs van de kamer exclusief kosten voor gas, water, elektriciteit, internet en televisie.

Gemiddelde afwijking van het WWS

Overeenkomstig met voorgaande jaren zijn verschillende gegevens geanalyseerd: de GEMIDDELDE HUURPRIJS, de GEMIDDELDE PUNTENHUUR, de AFWIJKING VAN DE PUNTENHUUR, het TE VEEL BETAALDE BEDRAG, het PERCENTAGE STUDENTEN dat teveel betaalt, de OPPERVLAKTE van de kamers en informatie over de PRIJS PER M².

De GEMIDDELDE HUURPRIJS wordt bepaald door het gemiddelde uit te rekenen van alle kale huurprijzen die studenten per maand betalen zoals zij deze in de checks hebben ingevuld. De GEMIDDELDE PUNTENHUUR wordt als volgt berekend: nadat studenten de vragenlijst op de check-je-kamerwebsite hebben ingevuld, wordt automatisch berekend wat de student voor zijn of haar kamer zou mogen betalen volgens het puntenstelsel. Het gemiddelde van deze uitgerekenen bedragen vormt de gemiddelde puntenhuur. Deze is zowel landelijk als per stad uitgerekend.

Het is belangrijk om te vermelden dat de LSVb onderscheid maakt tussen het GEMIDDELD TEVEEL PER MAAND en GEMIDDELDE AFWIJKING VAN DE PUNTENHUUR. Deze eerste term betreft de gemiddelde huurprijs van alle studenten die volgens de check *te veel betalen* minus de maximale puntenhuur die zij volgens het WWS zouden moeten betalen. Het puntensysteem van het WWS geeft de kwaliteit van een huurwoning namelijk in punten weer. Deze punten leveren bij elkaar opgeteld een maximale huurprijs op die elk jaar opnieuw wordt vastgesteld, waardoor deze aan de hand van de punten per kamer uitgerekend kan worden door de LSVb aan de hand van de antwoorden op de vragen.⁴ De tweede term staat voor de gemiddelde AFWIJKING VAN DE PUNTENHUUR in euro's. Belangrijk hierbij is dat zowel studenten die volgens het WWS te veel betalen als studenten die volgens dit stelsel te weinig betalen worden meegenomen. Als de afwijking een negatief bedrag betreft, gaat het dus om een prijs die volgens het WWS voordelig is voor de student, omdat de student dan minder betaalt voor een kamer die eigenlijk meer mag kosten. Betreft deze afwijking van het WWS een positief bedrag, dan betaalt de student meer dan hij eigenlijk zou moeten betalen voor de voorzieningen die hij heeft.

⁴ <http://www.huurregelgeving.nl/kennisbank/www>

LANDELIJKE CIJFERS

Gemiddelde huurprijs

In deze steekproef komt het landelijk gemiddelde van de kale huurprijs voor een kamer uit op €351,21 per maand. Indien alle kamers volgens het WWS gewaardeerd worden, zou de gemiddelde prijs die studenten maximaal moeten betalen uitkomen op €296,23. Het bedrag dat studenten volgens het puntenstelsel gemiddeld te veel en te weinig betalen, de gemiddelde afwijking van het WWS genoemd, komt uit op €54,98 ten nadele van de student. De studenten die op basis van het WWS te weinig betalen voor de kamer waarin zij wonen zijn bij het berekenen van dit bedrag dus ook meegenomen.

Bijna driekwart van de respondenten, 70,8%, betaalt maandelijks meer geld voor zijn of haar kamer dan toegestaan is volgens het WWS. Het gemiddelde bedrag dat studenten te veel betalen bedraagt wel €104,45 per maand. Met het geld dat een student gemiddeld te veel betaalt voor een kamer volgens het WWS zou hij of zij de helft van het jaarlijks collegegeld kunnen betalen.

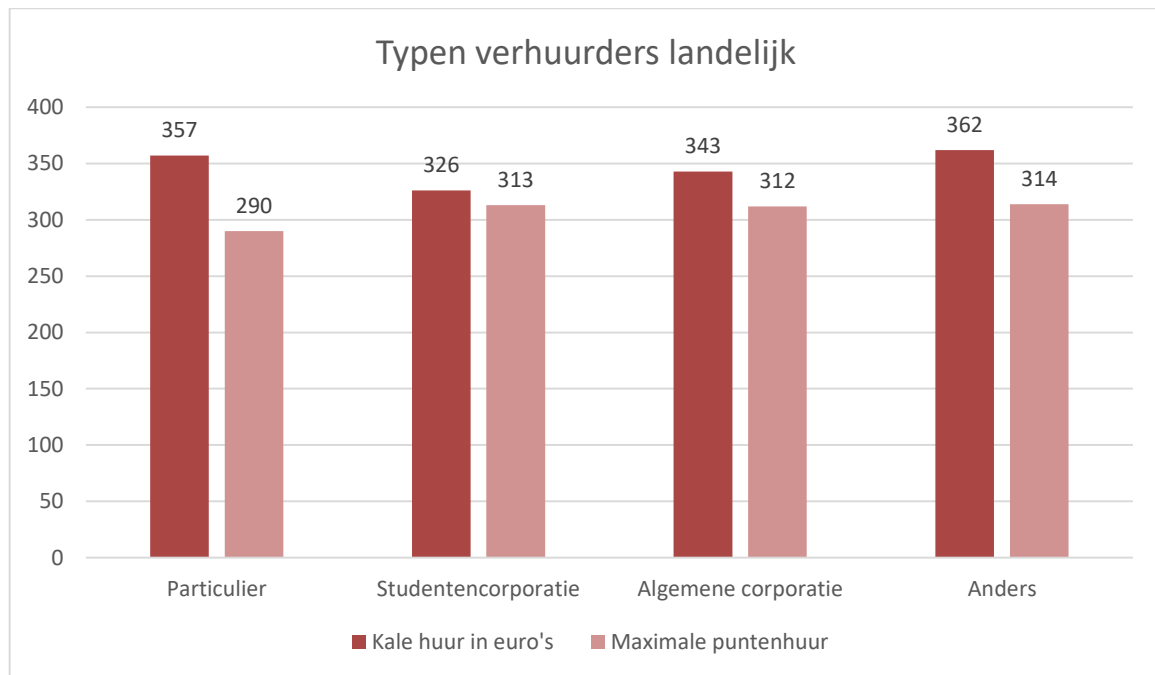
Figuur 4: Landelijke gemiddeldes

Gemiddelde huurprijs	€351,21
Gemiddelde puntenhuur	€296,23
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	€54,98
Gemiddeld te veel per maand	€104,45
Percentage respondenten te hoge huur	70,8%
Gemiddelde oppervlakte	17,42 m ²
Gemiddelde prijs per m ²	22,52 m ²
Gemiddelde afwijking per m ²	€4,44

Soorten verhuurders en gemiddeldes

In dit onderzoek komt naar voren dat er een groot verschil bestaat tussen de verschillende soorten verhuurders en de betaalde huur. Bij (STUDENTEN)WONINGCORPORATIES wordt het minst vaak teveel huur gevraagd en ligt de prijs per vierkante meter gemiddeld lager dan bij particuliere verhuurders. Ook bij woningcorporaties wordt er te veel geld gevraagd voor een kamer. De gemiddelde huurprijs ligt bij alle partijen rond de €350,- per maand, zoals te zien is in figuur 5. Er zijn echter grotere verschillen tussen de verhuurders op andere gebieden.

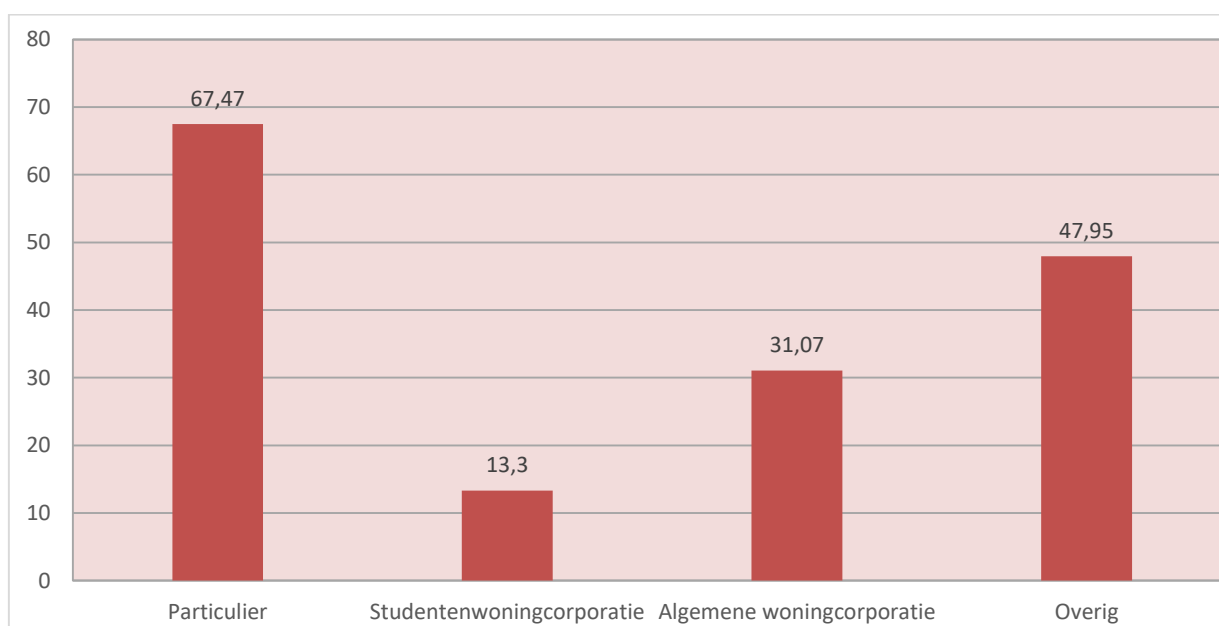
Figuur 5: Gemiddelde huurprijs t.o.v. de toegestane prijs van het WWS



In de categorie PARTICULIER is het verschil tussen de betaalde en de rechtmatige huurprijs volgens het WWS het grootst met €67,47 per maand, zoals te zien is in figuur 6.1. In het geval van algemene woningcorporaties betreft het verschil €31,07 per maand. Bij studentencorporaties ligt de afwijking het laagst, hier betalen de studenten die de check invulden namelijk gemiddeld €13,30 te veel per maand. Dit maakt studentencorporaties voor studenten de meest aantrekkelijke verhuurder. In de categorie 'overig'⁵ is de gemiddelde afwijking €47,95 per maand. De verschillende verhuurders zullen ook per stad onderscheiden worden onder het kopje 'situatie per stad'.

⁵ De categorie is zeer uiteenlopend, zo kan het bijvoorbeeld om studenten gaan die kamers bij een hospita of een Studenthotel huren, maar kan het ook gaan om iemand die huurt op basis van de leegstandswet. Omdat de categorie zo uiteenloopt is het moeilijk conclusies te trekken uit deze gegevens.

Figuur 6.1: Gemiddelde afwijking puntenhuur in euro's in 2017 per maand



Gemiddeld wonen studenten bij (studenten)woningcorporaties het ruimst met zo'n twee vierkante meter meer dan bij particuliere verhuurders. Als kamerhuurder ben je bij een particuliere verhuurder gemiddeld op alle vlakken het slechtste af. De huren zijn bij deze verhuurders het hoogst, de puntenhuur wordt het verst overschreden en de kamers zijn het kleinst (zie figuur 6.2).

Figuur 6.2: Alle cijfers per type verhuurder

	Particulier verhuurder	Algemene corporatie	Studenten corporatie	Overig
Gemiddelde huurprijs	€357,18	€342,81	€326,15	€326,37
Gemiddelde puntenhuur	€289,71	€311,74	€312,82	€314,42
Gemiddeld teveel per maand	€109,81	€92,73	€76,90	€110,92
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	€67,47	€31,07	€13,30	€47,95
% respondenten te hoge huur	75,54%	62,69%	54,68%	67,11%
Gemiddelde oppervlakte	16,85 m2	18,84 m2	18,85 m2	18,55 m2
Gemiddelde prijs per m2	€23,79	€20,04	€18,41	€21,58
Gemiddeld per m2 te veel	€8,28	€2,77	€5,14	€7,77

SITUATIE PER STAD

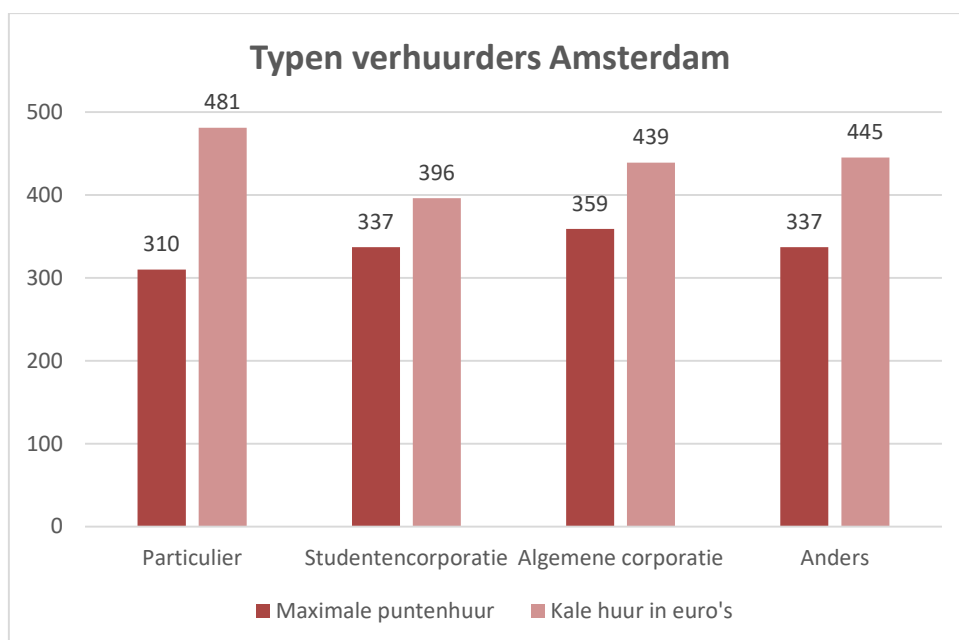
In deze sectie zullen de cijfers per stad geanalyseerd en vergeleken worden. Zoals verwacht zijn de excessen in Amsterdam het grootst, hier is de druk op de studentenwoningmarkt namelijk het hoogst.⁶ Hier volgt een korte analyse per stad in alfabetische volgorde.

Amsterdam

Zoals verwacht spant de hoofdstad de kroon wat de prijs voor studentenhuurwoningen betreft met een gemiddelde kale huurprijs van €463 per maand. Het contrast met de andere steden is op dit gebied erg groot, zo verschilt de huurprijs met de stad die daarna het duurst is maar liefst met €120,21. De gemiddelde afwijking van de puntenhuur bedraagt hier €142,91. Ten opzichte van vorig jaar is de huurprijs in Amsterdam met ongeveer €15,- gestegen. In 2017 betaalde 84% van de respondenten te veel huur, ten opzichte van 71% landelijk. Ook de gemiddelde kamer in Amsterdam is iets kleiner dan die op landelijk niveau. In Amsterdam betalen studenten het meest wanneer zij een kamer huren bij een particuliere verhuurder en zijn ze het beste af bij een studentencorporatie.

Gemiddelde huurprijs	€462,84
Gemiddeld te veel per maand	€182,06
Percentage respondenten te hoge huur	84,26%
Gemiddelde oppervlakte	15,76 m ²
Gemiddelde prijs per m ²	€35,04
Gemiddelde puntenhuur	€319,93
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	€142,91
Gemiddelde afwijking van puntenhuur per m ²	€12,53

Figuur 7: Cijfers Amsterdam



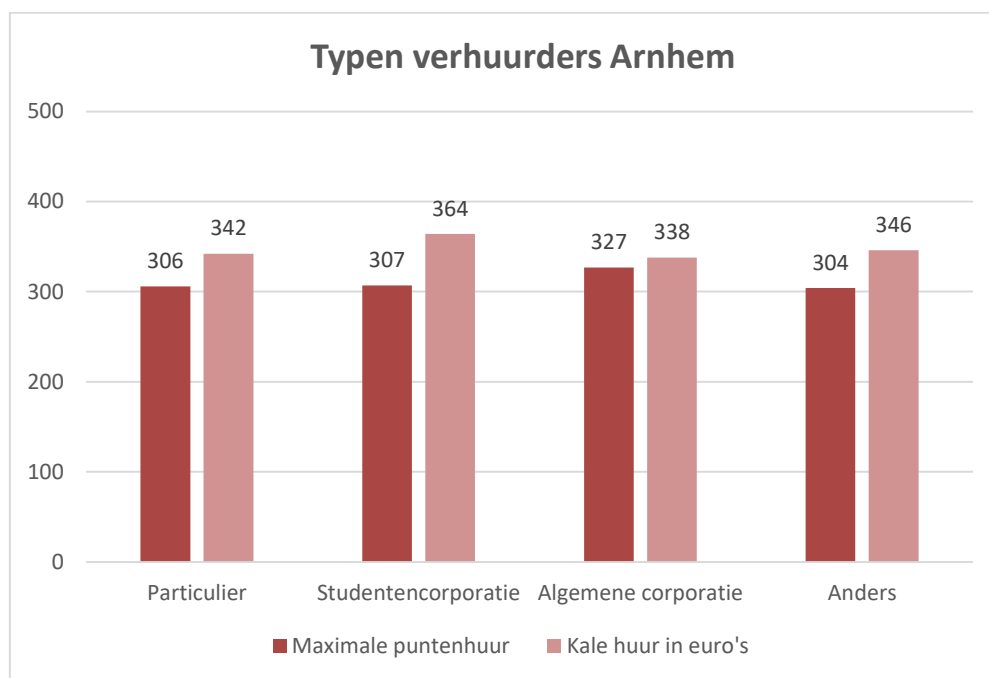
⁶ Kences monitor 2017, pagina 66.

Arnhem

In Arnhem ligt de gemiddelde huurprijs in 2017 op 342,62 euro. Huurders betalen gemiddeld €81,24 te veel per maand. De afwijking van de puntenhuur bedraagt €34. De gemiddelde oppervlakte van de gehuurde kamer ligt ver boven het landelijk gemiddelde, wat het gemiddelde bedrag dat te veel wordt betaald deels compenseert. Opvallend is dat studenten in Arnhem het duurst uit zijn bij een studentencorporatie.

Gemiddelde huurprijs	€342,63
Gemiddeld te veel per maand	€81,24
Percentage respondenten te hoge huur	67,93%
Gemiddelde oppervlakte	19,75 m ²
Gemiddelde prijs per m ²	€18,55
Gemiddelde puntenhuur	€308,62
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	€34,01
Gemiddelde afwijking van puntenhuur per m ²	€2,31

Figuur 8: Cijfers Arnhem

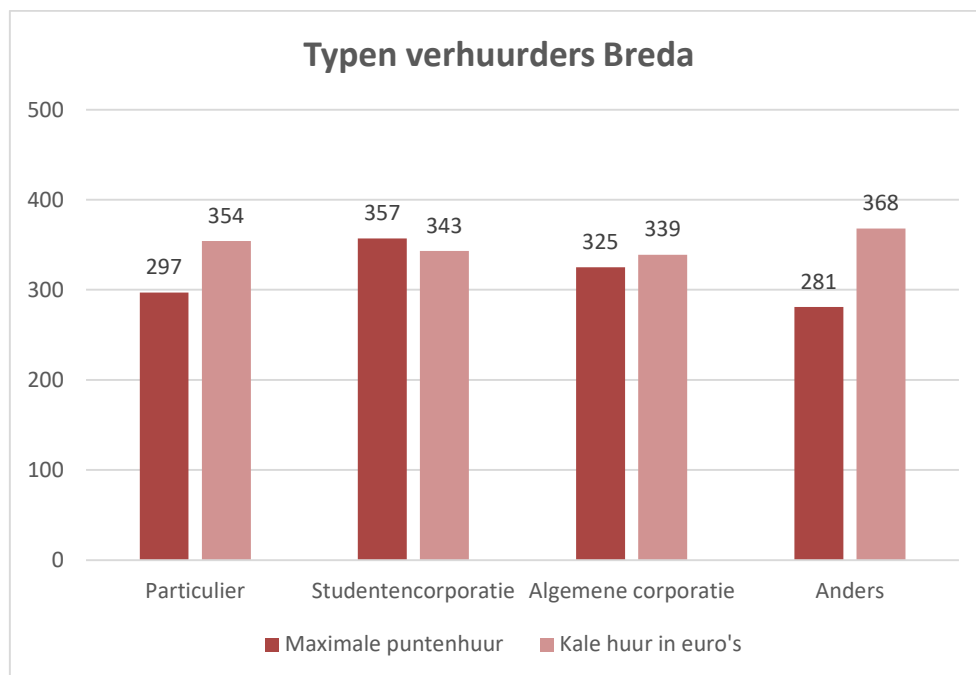


Breda

De gemiddelde huurprijs in Breda staat bijna gelijk aan het landelijk gemiddelde, met een verschil van slechts 8 cent. De oppervlakten van kamers in Breda zijn gemiddeld iets groter dan deze landelijk gezien vaak zijn. De gemiddelde puntenhuur is in Breda dan ook iets hoger dan landelijk gemiddeld is, namelijk €305,07. Toch betalen studenten in Breda veel te veel huur per maand, gemiddeld €97,79. Bij een algemene corporatie huur je in Breda de goedkoopste kamer, al is het opvallend dat woningen bij een studentencorporatie een stuk goedkoper zijn dan de maximale puntenhuur voorschrijft.

Gemiddelde huurprijs	€351,13
Gemiddeld te veel per maand	€97,76
Percentage respondenten te hoge huur	68,23%
Gemiddelde oppervlakte	18,19 m ²
Gemiddelde prijs per m ²	€21,35
Gemiddelde puntenhuur	€305,07
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	€46,06
Gemiddelde afwijking van puntenhuur per m ²	€3,59

Figuur 9: Cijfers Breda

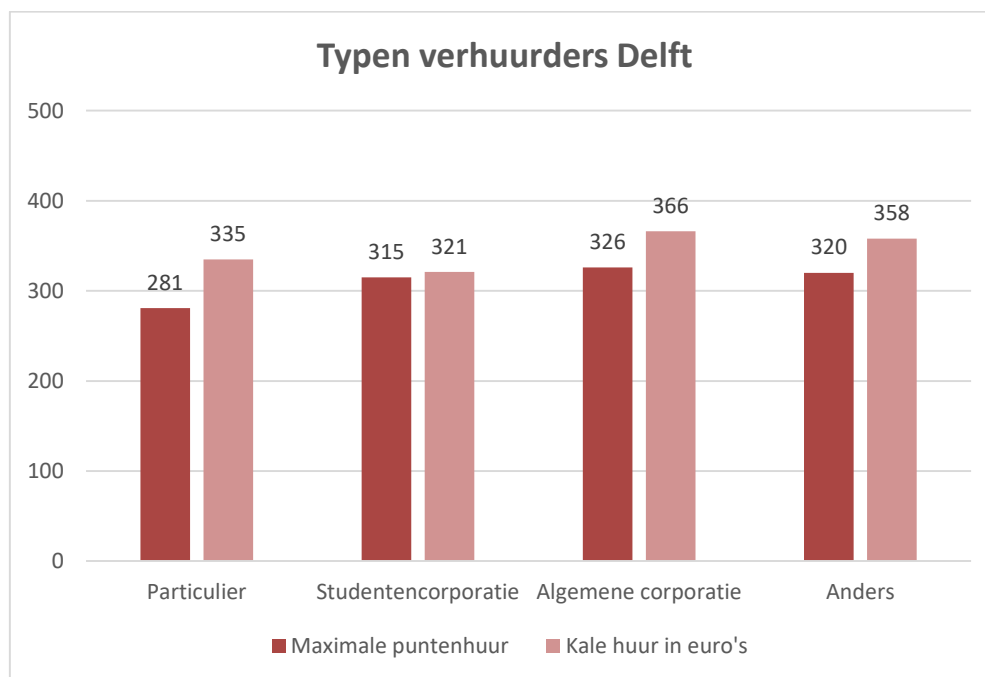


Delft

Gemiddeld wonen studenten in Delft minder ruim dan landelijk het geval is. Ook in deze stad betalen studenten te veel huur, gemiddeld bijna negentig euro. De puntenhuur ligt op 294,86, terwijl de huur die studenten daadwerkelijk betalen zo'n veertig euro hoger ligt. Het is dan ook niet vreemd dat ruim 66 procent van de studenten in Delft te veel betaalt. Bij een studentencorporatie ben je in Delft het beste af wat de huurprijs betreft. Het huren van een kamer bij een algemene corporatie is een stuk duurder, hoewel het verschil met de maximale puntenhuur bij deze verhuurder kleiner is dan bij een studentencorporatie.

Gemiddelde huurprijs	€333,97
Gemiddeld te veel per maand	€89,61
Percentage respondenten te hoge huur	66,37%
Gemiddelde oppervlakte	16,78 m ²
Gemiddelde prijs per m ²	€22,24
Gemiddelde puntenhuur	€294,86
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	€39,10
Gemiddelde afwijking van puntenhuur per m ²	€3,56

Figuur 10: Cijfers Delft

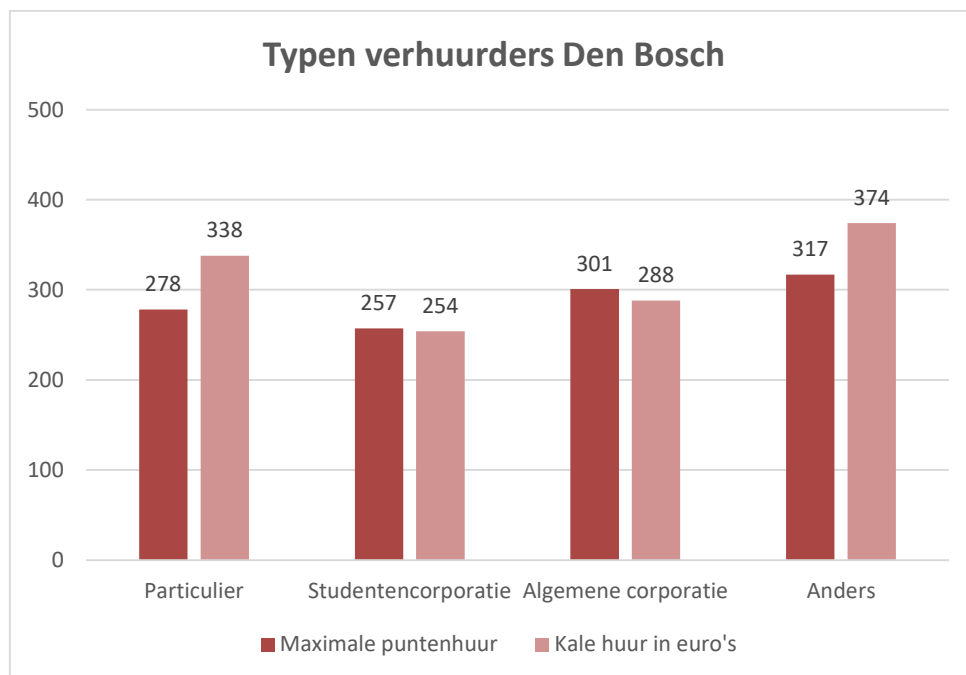


Den Bosch

In Den Bosch betaal je als student gemiddeld €328,69 euro voor een kamer van 17 m². De puntenhuur ligt in deze stad echter op €283,53, waardoor ongeveer 68% van de studenten te veel huur betaalt. Het huren van een kamer bij een particuliere verhuurder is in Den Bosch niet aan te raden. Als student betaal je bij een studentencorporatie namelijk ruim tachtig euro minder, terwijl de voorzieningen bij particuliere verhuurders dus niet veel beter zijn. Dit is te zien aan de maximale puntenhuur die bij particuliere verhuurders niet veel hoger ligt dan bij een studentencorporatie.

Gemiddelde huurprijs	€328,69
Gemiddeld te veel per maand	€95,11
Percentage respondenten te hoge huur	68,12%
Gemiddelde oppervlakte	17 m ²
Gemiddelde prijs per m ²	€20,89
Gemiddelde puntenhuur	€283,53
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	€45,16
Gemiddelde afwijking van puntenhuur per m ²	€3,70

Figuur 11: Cijfers Den Bosch

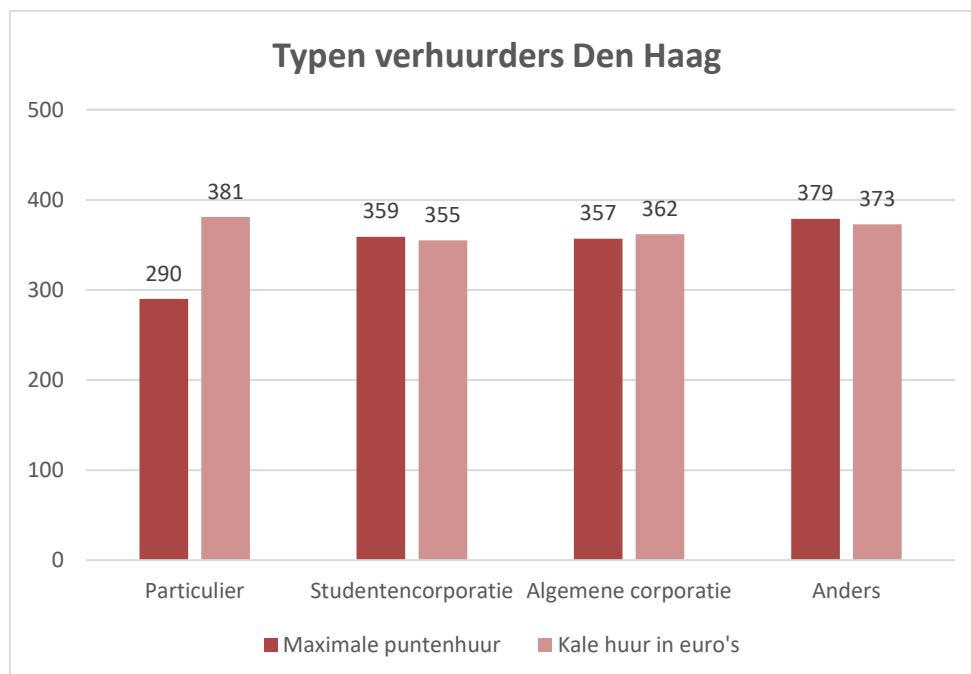


Den Haag

In Den Haag is de oppervlakte van een kamer gemiddeld groter dan landelijk is. Dit weegt echter niet op tegen de enorme prijs die een student in deze stad betaalt voor een kamer, namelijk €374,56. Daarmee betaalt zo'n 71% van de studenten gemiddeld 116,65 euro te veel. Den Haag is daarmee na Amsterdam de duurste studentenstad om te wonen. Bij een particuliere verhuurder zijn studenten in Den Haag het minst goed af. Zij vragen over het algemeen een prijs die negentig euro boven de maximale puntenhuur ligt. Studentencorporaties verhuren kamers die net iets onder de maximale puntenhuur vallen. Hier huren studenten dan ook goedkoper een kamer, maar alsnog betalen zij er te veel.

Gemiddelde huurprijs	€374,56
Gemiddeld te veel per maand	€116,65
Percentage respondenten te hoge huur	71,26%
Gemiddelde oppervlakte	18,65 m ²
Gemiddelde prijs per m ²	€23,22
Gemiddelde puntenhuur	€311,21
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	€63,35
Gemiddelde afwijking van puntenhuur per m ²	€5,23

Figuur 12: Cijfers Den Haag

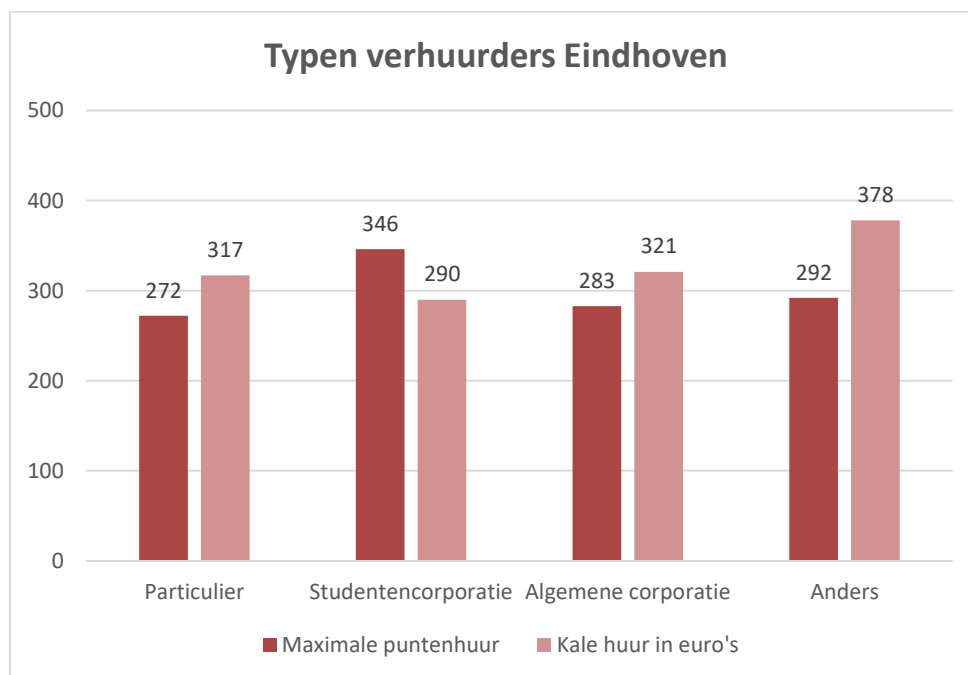


Eindhoven

Eindhoven behoort tot een van de goedkoopste studentensteden in Nederland. De afwijking van de puntenhuur is hier relatief gezien laag. Belangrijk is om daarbij wel te vermelden dat het in vergelijking met andere steden gunstig lijkt om hier een kamer te huren, maar dat studenten in alle steden behalve in Enschede huren hebben die ver boven de puntenhuur uittorenen. Dit betekent dat studenten voor de prijs die ze betalen veel minder krijgen dan ze eigenlijk zouden moeten krijgen. Zo betalen studenten in Eindhoven nog bijna negentig euro te veel per maand. Daarnaast is de gemiddelde oppervlakte van een kamer in deze stad kleiner dan deze landelijk gemiddeld is. In Eindhoven verhuren studentencorporaties de voordeligste kamers.

Gemiddelde huurprijs	€310,44
Gemiddeld te veel per maand	€88,56
Percentage respondenten te hoge huur	63,32%
Gemiddelde oppervlakte	16,62 m ²
Gemiddelde prijs per m ²	€20,41
Gemiddelde puntenhuur	€283,15
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	€27,29
Gemiddelde afwijking van puntenhuur per m ²	€2,59

Figuur 13: Cijfers Eindhoven

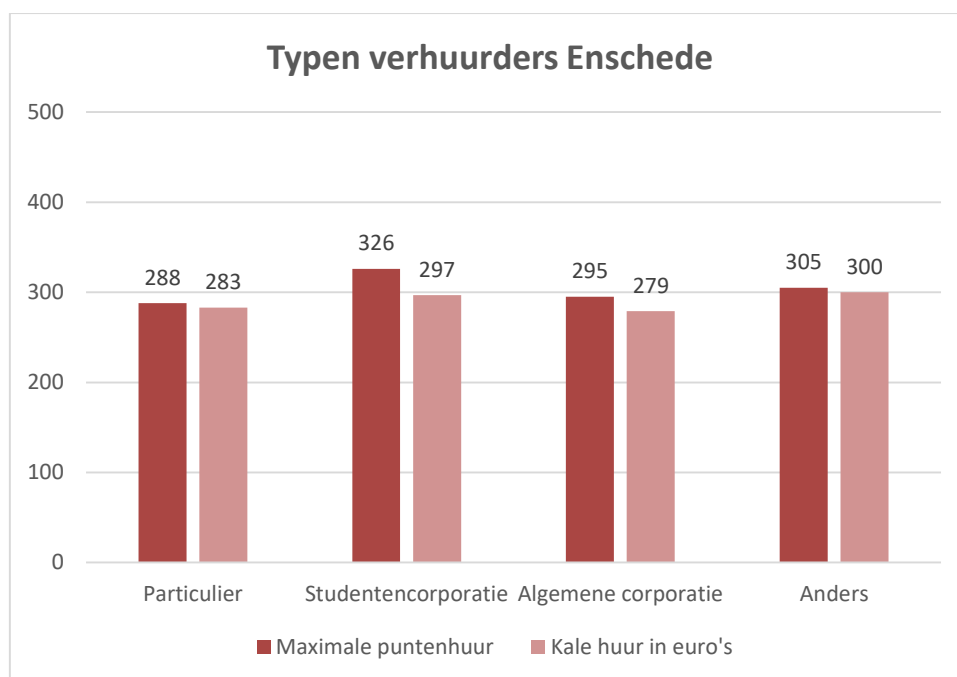


Enschede

In Enschede wonen studenten in vergelijking met de andere zestien steden het goedkoopst. Gemiddeld betalen studenten hier €284,25 voor een kamer. Enschede is de enige stad waarbij meteen opvalt dat de afwijking van de puntenhuur ongeveer tien euro in het voordeel van de huurder is. Wel moet daarbij genoemd worden dat de gemiddelde oppervlakte van een kamer kleiner is dan het landelijke gemiddelde, namelijk 16,15 m² tegenover 17,42 m².

Gemiddelde huurprijs	€284,25
Gemiddeld te veel per maand	€65,35
Percentage respondenten te hoge huur	47,71%
Gemiddelde oppervlakte	16,15 m ²
Gemiddelde prijs per m ²	€19,11
Gemiddelde puntenhuur	€293,78
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	€-9,53
Gemiddelde afwijking van puntenhuur per m ²	€-0,01

Figuur 14: Cijfers Enschede

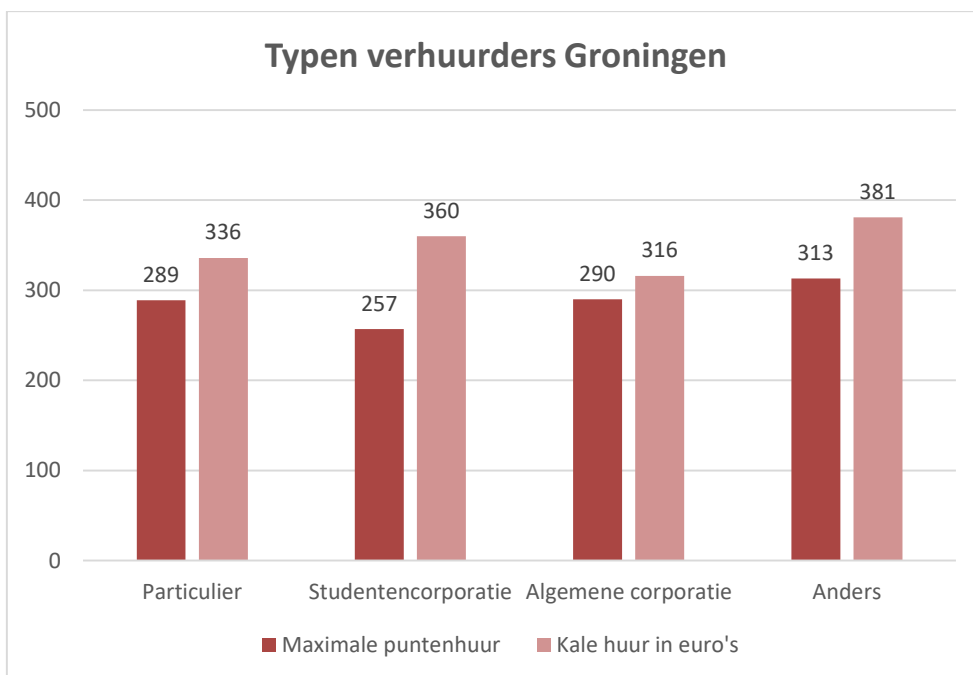


Groningen

In een studentenstad als Groningen kan verwacht worden dat de huren hoog liggen, en dat beeld wordt hier bevestigd. Gemiddeld gezien is Groningen minder duur dan andere grote studentensteden in Nederland. Studenten betalen in Groningen dan ook €82,23 te veel, met een gemiddelde afwijking van de puntenhuur van bijna vijftig euro. Alle soorten verhuurders verhuren in deze stad kamers ver boven de maximale puntenhuur. Huren bij een algemene corporatie is hier nog het 'voordeligst'.

Gemiddelde huurprijs	€336,12
Gemiddeld te veel per maand	€82,23
Percentage respondenten te hoge huur	74%
Gemiddelde oppervlakte	18,11 m ²
Gemiddelde prijs per m ²	€19,76
Gemiddelde puntenhuur	€289,10
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	€47,02
Gemiddelde afwijking van puntenhuur per m ²	€3,22

Figuur 15: Cijfers Groningen

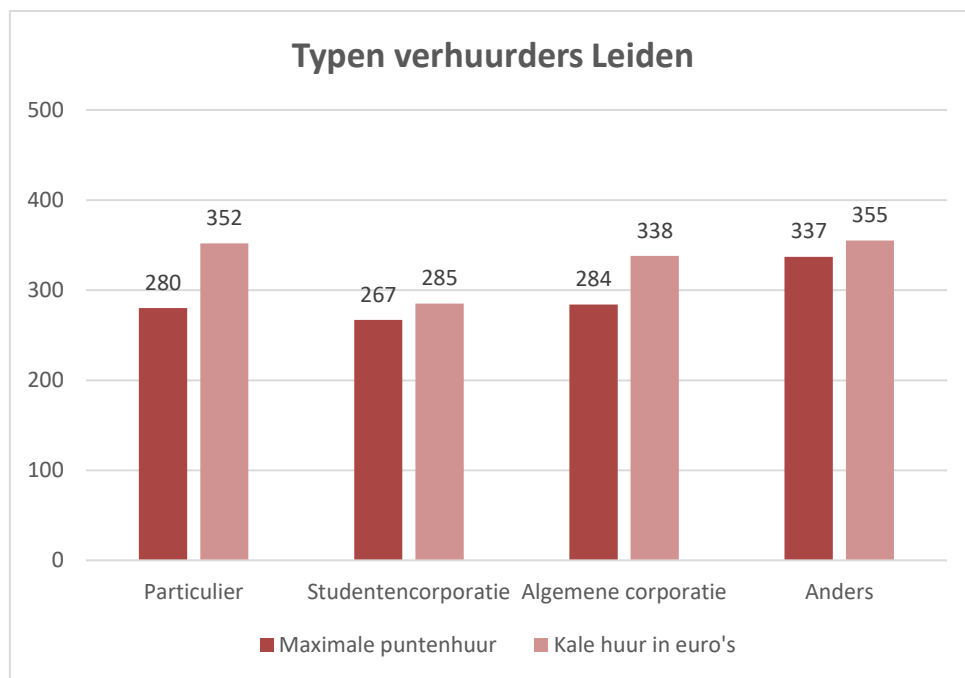


Leiden

Leiden bevindt zich in vergelijking met verschillende studentensteden qua huurprijs precies in het midden met een gemiddelde huurprijs van €334,40. De cijfers van Leiden komen over het algemeen sterk overeen met de landelijke cijfers, hoewel de gemiddelde puntenhuur in deze stad bijna twintig euro lager ligt en studenten dus meer betalen voor een minder luxe kamer. Bij een particuliere verhuurder en een algemene corporatie is een student in Leiden gemiddeld veel meer kwijt dan bij een studentencorporatie.

Gemiddelde huurprijs	€334,40
Gemiddeld te veel per maand	€100,02
Percentage respondenten te hoge huur	73,11%
Gemiddelde oppervlakte	17,22 m ²
Gemiddelde prijs per m ²	€21,13
Gemiddelde puntenhuur	€278,03
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	€56,26
Gemiddelde afwijking van puntenhuur per m ²	€4,16

Figuur 16: Cijfers Leiden

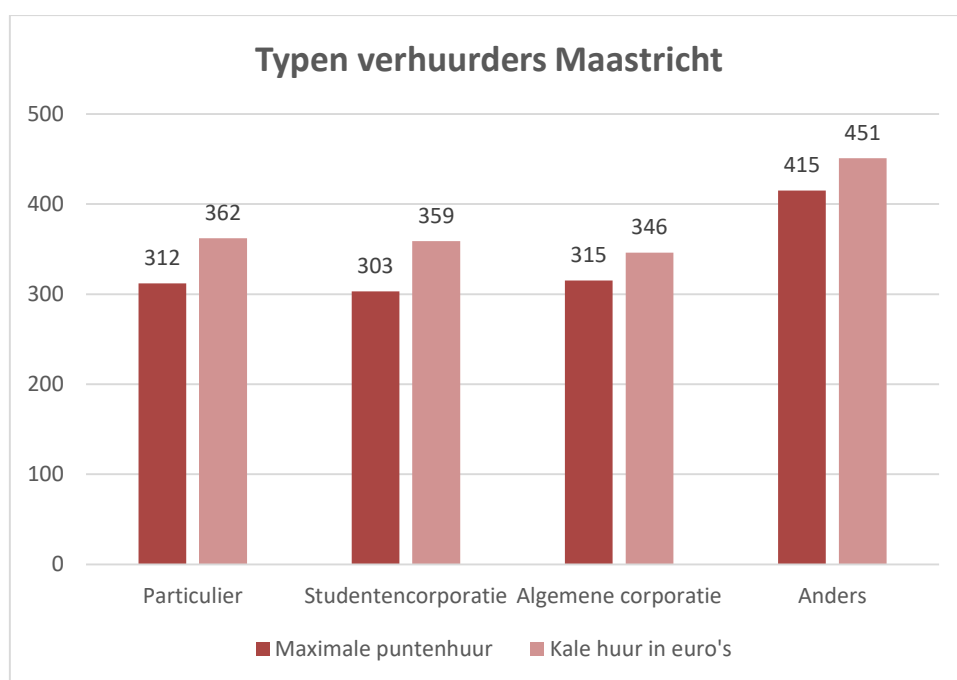


Maastricht

De huisvestingcijfers voor de stad Maastricht liggen over het algemeen ook vrij dicht bij de landelijke gemiddeldes. Er is echter een onderdeel waarop Maastricht gemiddeld gezien veel aantrekkelijker is. De oppervlakte van een kamer is in Maastricht namelijk erg groot ten opzichte van het landelijke gemiddelde. Een kamer is hier gemiddeld wel 19,51 vierkante meter, waardoor deze gemiddeld meer dan twee vierkante meter groter is dan de gemiddelde kamer landelijk gezien. Wanneer een kamer gehuurd wordt bij een algemene corporatie is dit in Maastricht het goedkoopst, al komen de prijzen bij elke verhuurder ver boven de puntenhuur uit in deze stad.

Gemiddelde huurprijs	€359,98
Gemiddeld te veel per maand	€90,32
Percentage respondenten te hoge huur	71,52%
Gemiddelde oppervlakte	19,51 m ²
Gemiddelde prijs per m ²	€20,01
Gemiddelde puntenhuur	€314,23
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	€45,76
Gemiddelde afwijking van puntenhuur per m ²	€3,23

Figuur 17: Cijfers Maastricht

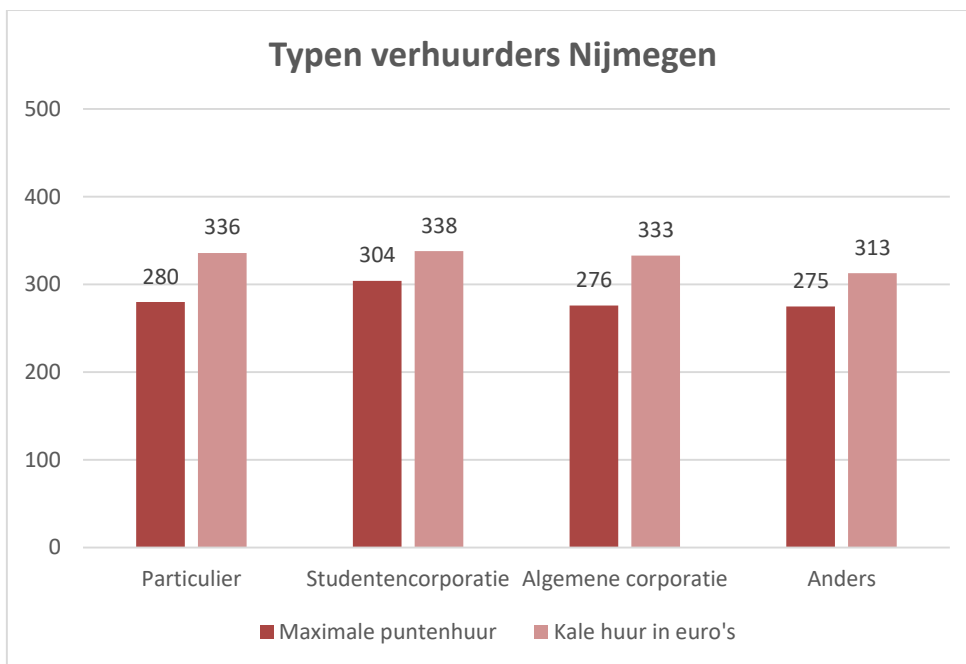


Nijmegen

In vergelijking met het landelijk gemiddelde is een kamer van ongeveer 17 m² in Nijmegen goedkoper, namelijk €335,36. De puntenhuur schrijft echter een prijs van €282,27 voor, waardoor studenten in Nijmegen maandelijks gemiddeld €86,27 te veel betalen. Driekwart van de studenten betaalt in deze stad dan ook te veel huur.

Gemiddelde huurprijs	€335,36
Gemiddeld te veel per maand	€86,27
Percentage respondenten te hoge huur	75,45%
Gemiddelde oppervlakte	17,22 m ²
Gemiddelde prijs per m ²	€21,02
Gemiddelde puntenhuur	€282,27
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	€53,09
Gemiddelde afwijking van puntenhuur per m ²	€5,96

Figuur 18: Cijfers Nijmegen

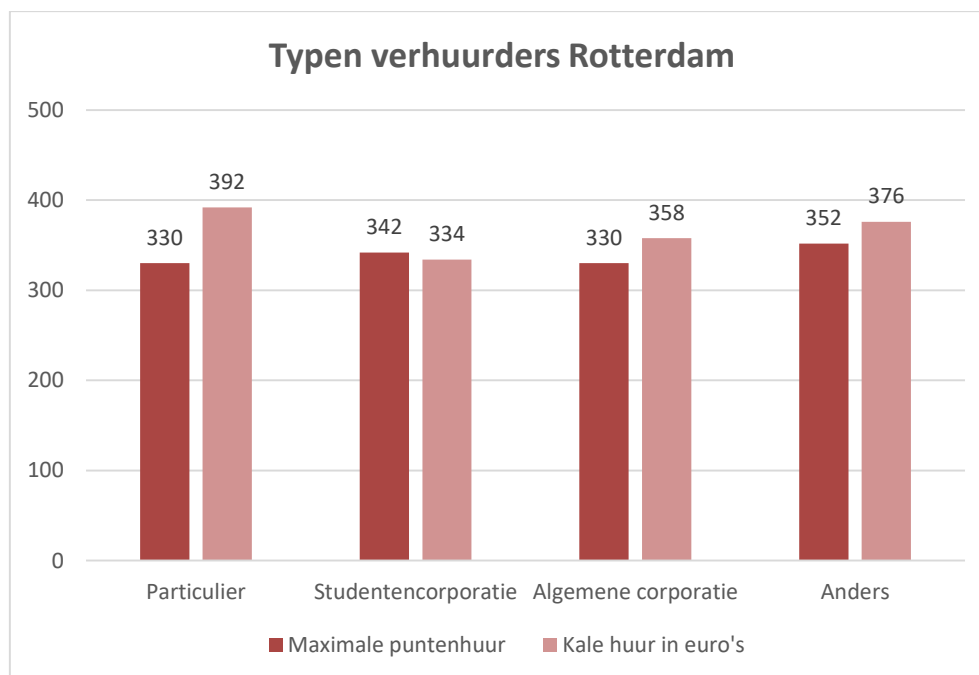


Rotterdam

Het huren van een kamer in Rotterdam is over het algemeen erg duur. Studenten betalen meer dan honderd euro te veel per maand in deze stad, waarbij de afwijking van de puntenhuur gemiddeld op veertig euro ligt. Wel is de gemiddelde oppervlakte van een kamer in Rotterdam erg groot, namelijk 19,5 vierkante meter. Dit weegt echter niet op tegen de enorme kosten die gemaakt worden om een kamer te huren. Ruim 61% van de studenten betaalt hiervoor namelijk te veel huur.

Gemiddelde huurprijs	€373,18
Gemiddeld te veel per maand	€109,01
Percentage respondenten te hoge huur	61,43%
Gemiddelde oppervlakte	19,50 m ²
Gemiddelde prijs per m ²	€21,69
Gemiddelde puntenhuur	€333,13
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	€40,05
Gemiddelde afwijking van puntenhuur per m ²	€3,26

Figuur 19: Cijfers Rotterdam

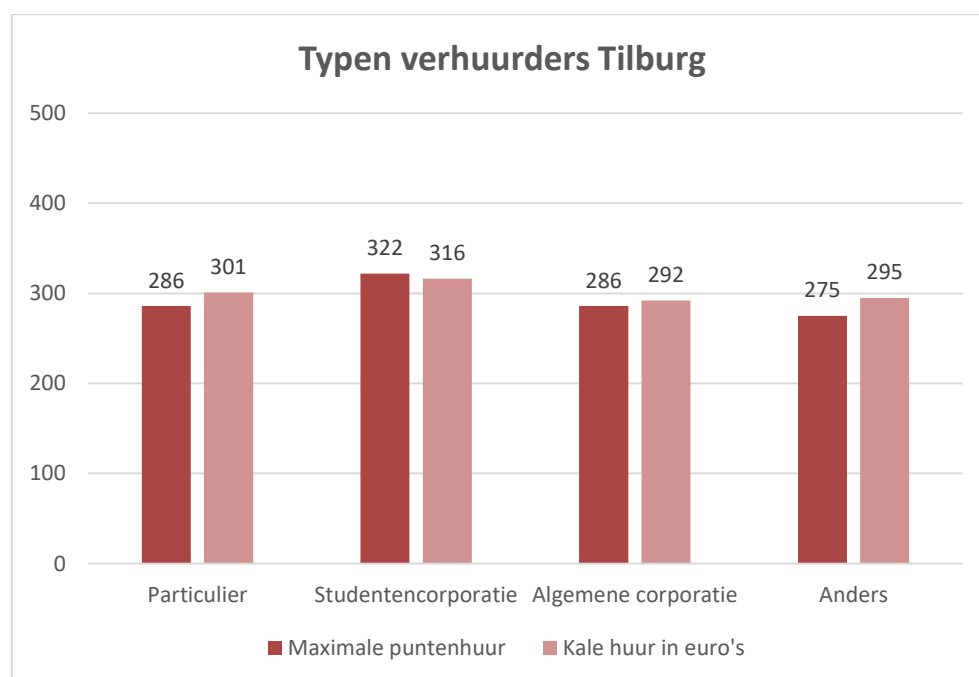


Tilburg

In Tilburg is de afwijking van de puntenhuur minimaal ten opzichte van de gemiddelde prijs die studenten hier voor een kamer betalen. Studenten betalen in deze stad gemiddeld €300,91 voor een kamer, terwijl de puntenhuur €288,16 voorschrijft. Kamers zijn hier relatief gezien goedkoop in vergelijking met andere steden, terwijl de oppervlakte niet veel kleiner is dan deze landelijk gemiddeld is. Bij een algemene corporatie huur je in Tilburg de goedkoopste kamer, terwijl huren bij een studentencorporatie juist het duurst is.

Gemiddelde huurprijs	€300,91
Gemiddeld te veel per maand	€70,85
Percentage respondenten te hoge huur	56,76%
Gemiddelde oppervlakte	17,19 m ²
Gemiddelde prijs per m ²	€18,74
Gemiddelde puntenhuur	€288,16
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	€12,75
Gemiddelde afwijking van puntenhuur per m ²	€1,35

Figuur 20: Cijfers Tilburg

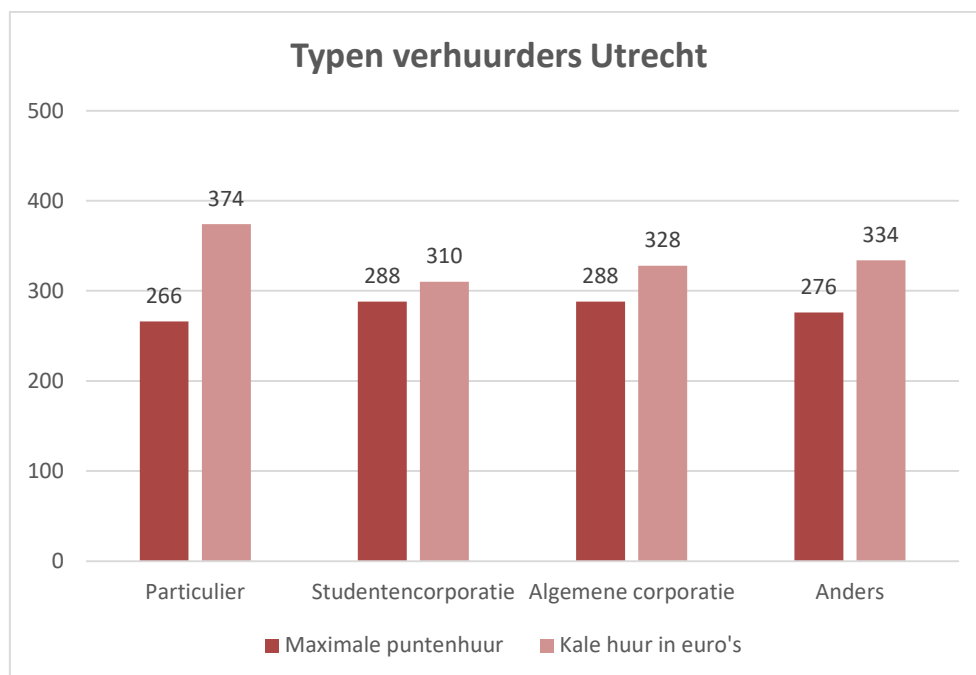


Utrecht

De gegevens over het huren van een kamer in de stad Utrecht wijken op vrijwel alle punten sterk af van het landelijke gemiddelde in negatieve zin. Utrecht volgt Amsterdam op de voet met een heel hoog percentage studenten dat te veel huur betaalt, wel 82,35%. Ook de afwijking van de puntenhuur is erg hoog in Utrecht. Studenten betalen gemiddeld 117 euro te veel voor hun kleine kamers. De oppervlakte van een kamer in deze stad is namelijk een stuk kleiner dan gemiddeld. In Utrecht kun je als student het beste een kamer huren bij een studentencorporatie, daar zijn de kamers gemiddeld wel €64 goedkoper dan bij een particuliere verhuurder.

Gemiddelde huurprijs	€358,82
Gemiddeld te veel per maand	€117,61
Percentage respondenten te hoge huur	82,35%
Gemiddelde oppervlakte	15,98 m ²
Gemiddelde prijs per m ²	€24,58
Gemiddelde puntenhuur	€271,33
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	€87,49
Gemiddelde afwijking van puntenhuur per m ²	€6,74

Figuur 21: Cijfers Utrecht

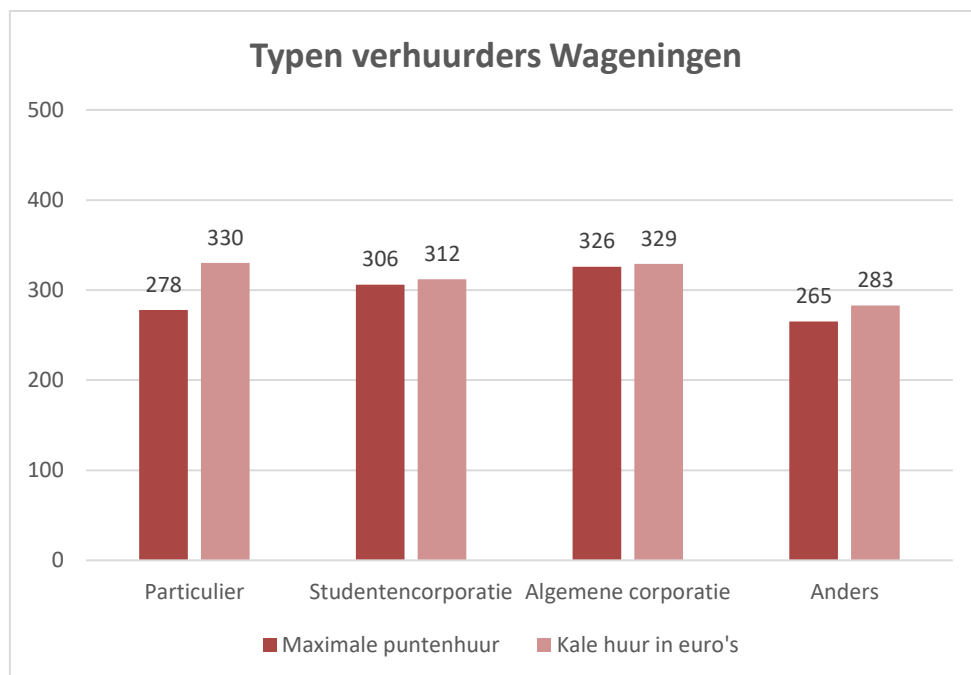


Wageningen

Voor een stad met zowel twee hogescholen als een universiteit verblijven studenten in Wageningen relatief goedkoop. Dat neemt echter niet weg dat relatief goedkoop voor bijna alle steden alsnog ver boven de puntenhuur betekent. Zo betalen studenten in Wageningen €321,36 voor een kamer, maar betekent dit niet dat het hier om een redelijke prijs gaat. Alsnog betaalt 66,86% te veel; zo'n €74,06 per maand. De oppervlakte van een kamer is ook iets kleiner dan gemiddeld. Het huren van een kamer bij een studentencorporatie is in Wageningen over het algemeen het voordeligst.

Gemiddelde huurprijs	€321,36
Gemiddeld te veel per maand	€74,06
Percentage respondenten te hoge huur	66,86%
Gemiddelde oppervlakte	17,05 m ²
Gemiddelde prijs per m ²	€20,77
Gemiddelde puntenhuur	€292,41
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	€28,95
Gemiddelde afwijking van puntenhuur per m ²	€2,45

Figuur 22: Cijfers Wageningen

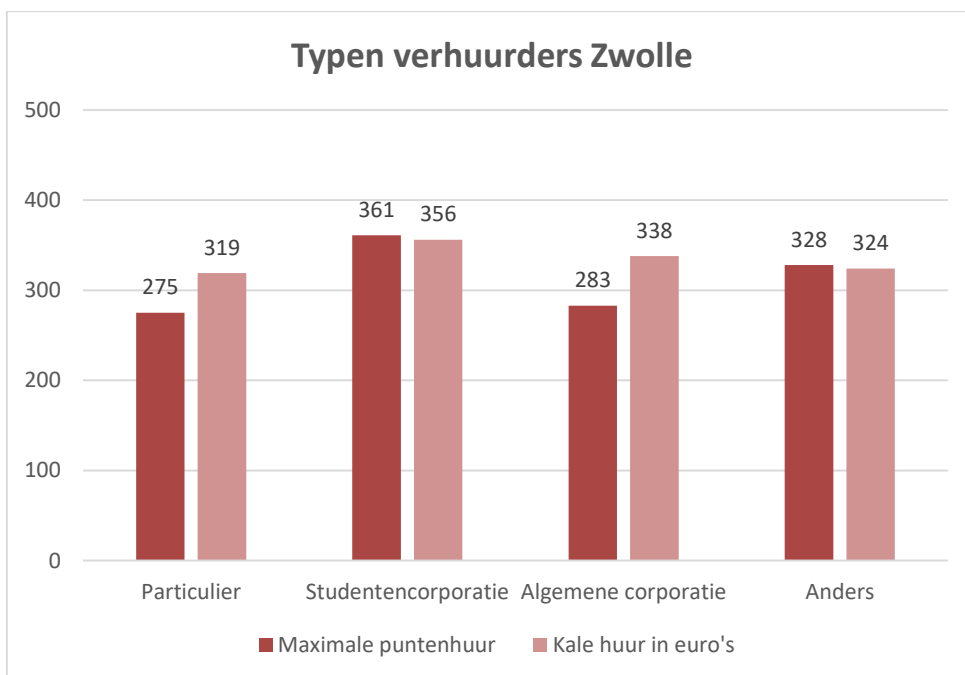


Zwolle

Zwolle behoort tot de vijf steden waar je als student de minste huur betaalt. De huur van een kamer, die een grotere oppervlakte heeft dan het landelijk gemiddelde, bedraagt gemiddeld €326,77. Dit is ongeveer 25 euro goedkoper dan landelijk gemiddeld de norm is. Alsnog betalen studenten in Zwolle gemiddeld wel flink te veel per maand. In vergelijking met de andere steden valt het op dat het huren van een kamer bij een particuliere verhuurder het voordeligst is in Zwolle.

Gemiddelde huurprijs	€326,77
Gemiddeld te veel per maand	€81,42
Percentage respondenten te hoge huur	68,18%
Gemiddelde oppervlakte	18,23 m ²
Gemiddelde prijs per m ²	€19,28
Gemiddelde puntenhuur	€289,92
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	€36,84
Gemiddelde afwijking van puntenhuur per m ²	€2,89

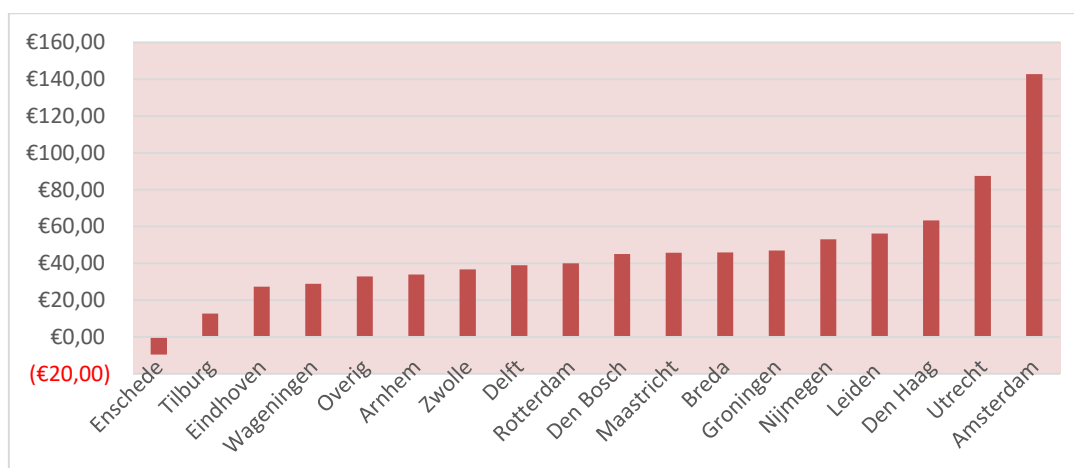
Figuur 23: Cijfers Zwolle



VERSCHILLEN IN HUURPRIJS TUSSEN STEDEN

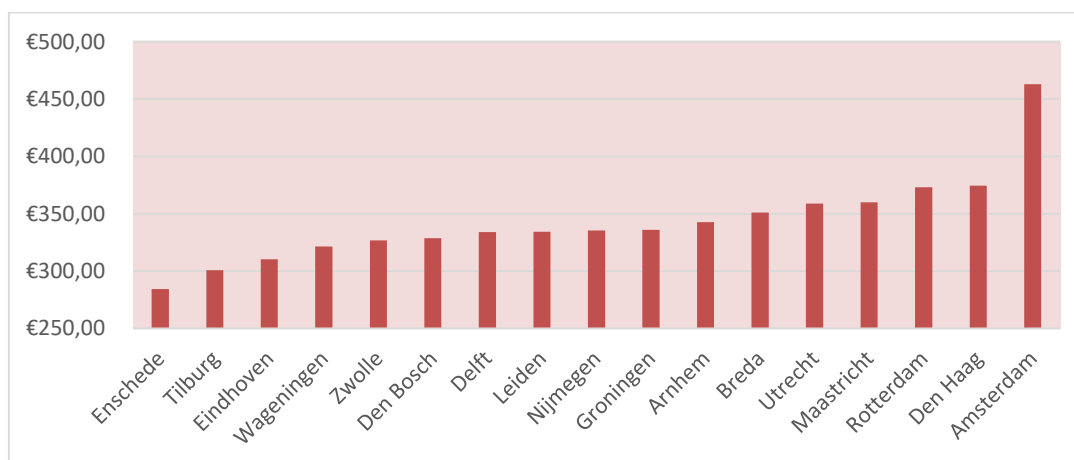
Uit het rapport van 2016 werd duidelijk dat de huurprijzen in Amsterdam, Utrecht en Leiden het meest afwijken van de puntenhuur. Het afgelopen jaar was Amsterdam nog steeds de uitschieter met een afwijking van meer dan 140 euro (zie figuur 24). Vorig jaar was dit verschil aanzienlijk kleiner, toen betrof deze afwijking nog ongeveer 115 euro. Utrecht volgt ook dit jaar met een gemiddelde afwijking die rond de 90 euro ligt. Den Haag heeft Leiden opvallend genoeg vervangen als nummer drie, met een afwijking van €60, waar dit vorig jaar nog maar €40 was. Goed om te zien is dat Enschede als enige stad dit jaar zelfs positief afwijkt van de puntenhuur. Kamers zijn hier gemiddeld €10 euro goedkoper dan wat het WWS voorschrijft.

Figuur 24: Gemiddelde afwijking puntenhuur per studentenstad in 2017



Figuur 25 laat zien dat de gemiddelde huurprijzen per stad zeer sterk variëren, van €280 tot aan €460 euro per maand. Opvallend is dat steden die een minder groot tekort kennen, doordat er minder studenten wonen, soms een hogere gemiddelde huurprijs hebben dan steden die een enorm tekort kennen en een echte studentenstad zijn. Zo heeft Den Haag een veel minder groot tekort aan kamers dan Utrecht en Rotterdam, maar kent deze stad wel gemiddeld een hogere huurprijs.⁷

Figuur 15: Gemiddelde kale huur per studentenstad in 2017



⁷ Kences monitor 2017, pagina 66.

VERGELIJKING VOORGAANDE JAREN

De stijging die tot nu toe ieder jaar zichtbaar was in de huurprijs van kamers zet zich helaas ook in 2017 vrij constant voort. De gemiddelde huurprijs stijgt dan ook mee met de puntenhuur. De puntenhuur werd dit jaar met €8,26 verhoogd ten opzichte van 2016. De huurprijs steeg met een bijna gelijk bedrag; €8,50. Dit is een zorgwekkende ontwikkeling, aangezien de huurprijs op deze manier nooit gaat afnemen en studenten structureel veel te veel blijven betalen voor een kamer, terwijl de kosten van hun studie alleen maar hoger worden dankzij de invoering van het leenstelsel.

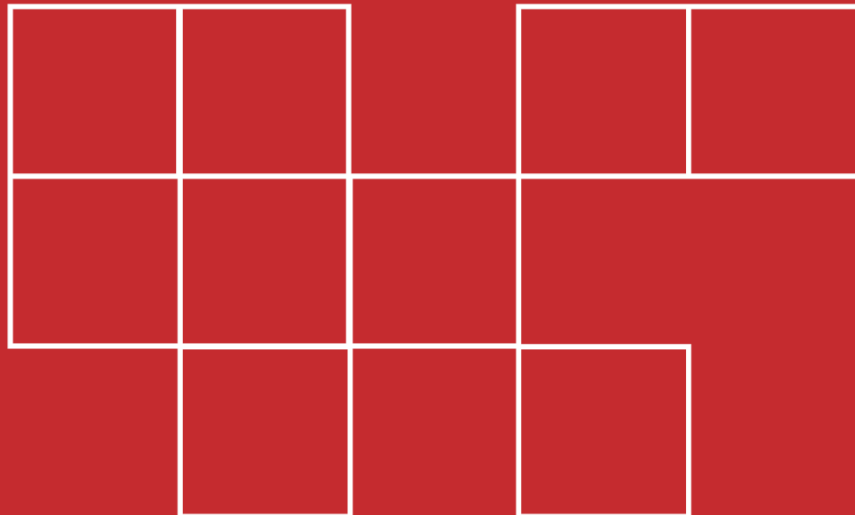
In het onderstaande vergelijkingsschema ontbreken een aantal getallen, omdat de focus in de rapporten niet ieder jaar bij dezelfde aspecten heeft gelegen. Zo zijn er geen gegevens bekend over de jaren 2012 en 2013. Wel kunnen we concluderen dat de gemiddeld betaalde huurprijs in 2017 ten opzichte van 2009 gestegen is met meer dan tachtig euro per maand. Deze stijging is onder andere het gevolg van inflatie en de daardoor toegestane huurverhogingen, maar kan ook deels verklaard worden door een ernstig kamertekort.

Waar er voorgaande jaren altijd nog een aantal kleine positieve punten te noemen waren aan de rapportuitkomsten, zijn deze nu op een punt na allemaal verdwenen. Het aantal respondenten dat te veel huur betaalt is het afgelopen jaar gedaald van 72,8% naar 70,8%. Verder is de huurprijs op alle punten omhoog gegaan en is de oppervlakte daarbij niet gestegen, maar gedaald.

De LSVb vindt deze uitkomsten erg zorgwekkend, omdat een eerlijke en betaalbare huurprijs bij ons hoog op de agenda staat. In 2018 zal de LSVb zich dan ook zeer actief blijven inzetten om de stijgende trend de komende jaren hopelijk te kunnen doorbreken.

Figuur 26: Vergelijking voorgaande jaren vanaf 2009

	2009	2010/2011	2014	2015	2016	2017
Huurprijs	€269,92	€274,22	€313,59	€323,15	€342,71	€351,21
Puntenhuur	-	-	€259,07	€264,95	€287,97	€296,23
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	€65,37	€41,44	€54,52	€58,33	€54,74	€54,98
Aandeel respondenten teveel huur	67,2%	61,1%	74,4%	74%	72,8%	70,8%
Gemiddelde oppervlakte	17,4m ²	17,5m ²	16,8 m ²	16,5m ²	17,93m ²	17,42m ²
Prijs per m2	€15,49	€17,62	€15,12	€21,57	€21,22	€22,52
Prijs per m2 wanneer huurprijs/oppervlakte	€15,51	€15,67	€18,66	€19,58	€19,11	€20,16
Gemiddelde afwijking per m²	--	-	€3,15/m ²	€4,74/m ²	€4,24/m ²	€4,44/m ²

**Postadres:**

Postbus 1335
3500 BH Utrecht

Bezoekadres:

Drieharingstraat 6
3511 BJ Utrecht

Contactgegevens:

030 231 6464
Lsvb@lsvb.nl