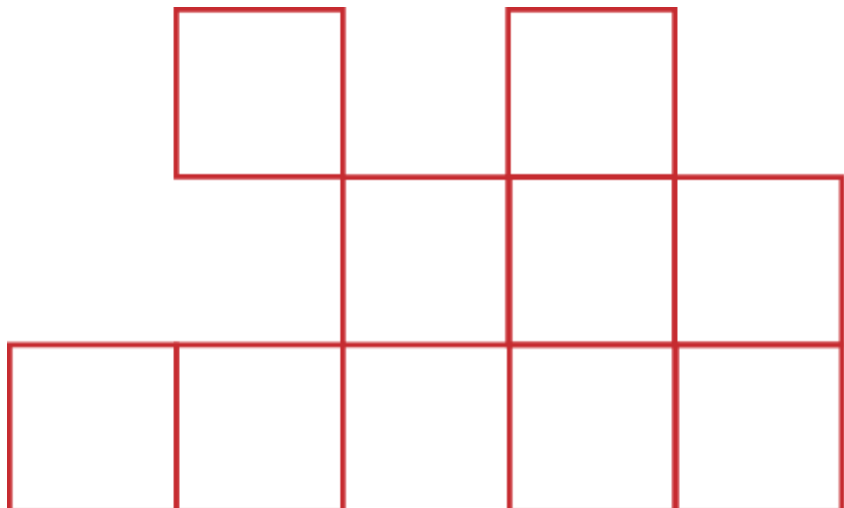


Check Je Kamer rapport

Rapportage prijzen onzelfstandige kamers over 2016



landelijke studentenvakbond



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

Auteurs: Tine Meerdink, beleidsmedewerker huisvesting
Feike-Jan Nauta, beleidsmedewerker huisvesting
Thijs de Boer, onderzoeksteam

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

April 2017



INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	2
In het kort.....	3
Inleiding	4
Toelichting op gebruikte data.....	5
Respondenten	5
Type verhuurder	5
Geografische spreiding respondenten	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 (n=442).....	11
Arnhem (n = 78).....	12
Breda (n = 143).....	12
Delft (n=269).....	13
Den Bosch (n=84).....	13
Den Haag (n=92).....	14
Eindhoven (n=231)	14
Enschede (n = 164)	15
Groningen (n = 689)	15
Leeuwarden (n = 75)	16
Leiden (n = 203)	16
Maastricht (n = 199).....	17
Nijmegen (n = 682)	17
Rotterdam (n = 215)	18
Tilburg (n = 236)	18
Utrecht (n = 596).....	19
Wageningen (n = 118).....	19
Zwolle (n = 177).....	20
Verschillen tussen steden	21
Vergelijking voorgaande jaren	22

IN HET KORT

Uit de jaarlijkse analyse van de gegevens die studenten invulden via de website www.checkjekamer.nl, zijn de volgende zaken de belangrijkste.

73% VAN DE RESPONDENTEN BETAALT TE VEEL HUUR.

DE GEMIDDELDE AFWIJING VAN DE PUNTENHUUR IS
€54,74 PER MAAND TE VEEL.

HET GEMIDDELDE TE VEEL BETAALDE BEDRAG IS PER MAAND €98,87.

AMSTERDAM HEEFT DE DUURSTE KAMERS, ENSCHEDE DE GOEDKOOPSTE.

ARNHEM HEEFT DE GROOTSTE KAMERS, UTRECHT DE KLEINSTE.

AMSTERDAM HEEFT DE HOOGSTE PRIJS PER VIERKANTE METER,
ARNHEM DE LAAGSTE.

**IN ALLE ONDERZOCHE STEDEN WORDT GEMIDDELD TE VEEL HUUR
GEVRAAGD PER MAAND.**

(STUDENTEN)WONINGCORPORATIES HOUDEN ZICH
HET VAAKST AAN HET WWS, PARTICULIEREN VRAGEN
HET MEESTE VAN HUN HUURDERS.

INLEIDING

In het jaar 2016 vulden via de website www.checkjekamer.nl 6.755 personen de gegevens in over hun woonruimte om de huurprijs ervan te controleren. Dit rapport is een analyse van de data die deze checks hebben opgeleverd. De website is een initiatief van de Landelijke Studentenvakbond (LSVb) en biedt drie verschillende checks: een huurprijs check voor onzelfstandige woonruimtes, een huurprijs check voor zelfstandige woonruimtes en een brandveiligheidscheck.

De LSVb wil studenten bewuster maken van de rechten en verantwoordelijkheden die de student als huurder en de huisbaas als verhuurder hebben. De ingevulde vragenlijsten over de huurprijscheck zijn gebaseerd op de checklijsten van het woningwaarderingsstelsel (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 een onderscheid gemaakt tussen onzelfstandige en zelfstandige woningen. Huurprijzen voor onzelfstandige kamers in de sociale huursector mogen nooit boven de richtprijs van het woningwaarderingsstelsel uitkomen. Uit dit onderzoek blijkt wederom dat de naleving van deze wettelijke huurprijsregels vaak ernstig tekort schiet. Een zorgelijke zaak, aangezien het merendeel van de studenten in Nederland in een onzelfstandige kamer woont.

De Check-je-kamerwebsite is gelanceerd in 2007 en wordt sindsdien jaarlijks door duizenden studenten ingevuld. Uit de rapportage in 2007 bleek dat 40% van de respondenten te veel huur betaalde, in 2009 gaf maar liefst 67% van de respondenten aan te veel voor hun onzelfstandige kamer te betalen. Over 2015 werd een recordhoogte van 74% van de respondenten genoteerd.¹ Ook in 2016 blijkt het merendeel van de respondenten te veel huur te betalen. Dit onderzoek kijkt naar het landelijke beeld en de situatie per stad. Ook vergelijkt het de uitkomsten over 2016 met uitkomsten uit het verleden.

¹ Deze percentages zijn afkomstig uit vorige rapportages van de LSVb. Deze kunnen worden opgevraagd.

TOELICHTING OP GEBRUIKTE DATA

De in dit onderzoek gepresenteerde data zijn afkomstig van de gegevens die studenten ingevuld hebben op de website www.checkjekamer.nl. In 2016 hebben 6.755 mensen een huurprijscheck voor onzelfstandige woonruimtes ingevuld.

Respondenten

Voor dit onderzoek zijn alleen de gegevens van respondenten die aangaven student te zijn gebruikt. Er zijn respectievelijk 6.170 studenten die onzelfstandig wonen en de check hebben uitgevoerd. Zoals in tabel 1 te zien is, worden 585 respondenten buiten de onderzoeksgroep gehouden. Dit jaar hebben fors meer studenten de check ingevuld. In 2015 vulden 3.461 studenten de check in: een stijging van ruim 78% in 2016.²

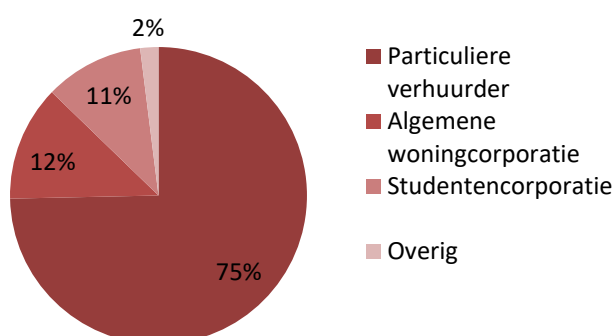
Figuur 1: Tabel met percentage respondenten dat student is

STUDENT?	AANTAL RESPONDENTEN	% VAN STEEKPROEF
JA	6170	91,3
NEE	585	8,7
TOTAAL	6755	100,0

Type verhuurder

Bijna 75% van de respondenten huurt een kamer bij een particuliere verhuurder. In werkelijkheid is dit percentage lager; volgens de Kences monitor studentenhuysvesting uit 2016 huurt 46% van de uitwonende studentenpopulatie bij een particuliere verhuurder en 43% bij woningcorporaties. De discrepantie tussen deze cijfers zou kunnen komen dat studenten die bij woningcorporaties huren, minder snel twifelen aan hun huur, en dus minder snel geneigd zijn om een dergelijke huurprijscheck in te vullen. Bij interpretatie van de cijfers houdt de LSVb hier rekening mee.

Figuur 2: Percentages verschillende verhuurders in steekproef



² Het rapport van 2015 vindt u [hier](#).

Geografische spreiding respondenten

De spreiding van de gevraagde studenten in Nederland is niet evenredig naar het totaal aantal inwoners. Dit is te verklaren doordat studenten zelf ook niet evenredig over het land zijn verdeeld. Over het algemeen zijn de steden waar veel studenten wonen het best vertegenwoordigd in het onderzoek. Veertig procent van de respondenten komt uit vier steden (Amsterdam, Nijmegen, Groningen, Utrecht), overeenkomend met 2409 studenten. In Leeuwarden, Arnhem, Den Bosch en Den Haag hebben minder dan honderd studenten de check ingevuld. Zie voor het aantal checks in andere steden figuur 3.

Figuur 3: Aantal respondenten per stad

STAD	N	%
AMSTERDAM	442	8,6
ARNHEM	78	1,5
BREDA	143	2,8
DELFT	269	5,2
DEN BOSCH	84	1,6
DEN HAAG	92	1,8
EINDHOVEN	231	4,5
ENSCHEDDE	164	3,2
GRONINGEN	689	13,4
LEEUWARDEN	75	1,5
LEIDEN	203	3,9
MAASTRICHT	199	3,9
NIJMEGEN	682	13,3
ROTTERDAM	215	4,2
TILBURG	236	4,6
UTRECHT	596	11,6
WAGENINGEN	118	2,3
ZWOLLE	177	3,4
OVERIG	454	8,8
TOTAAL VALIDE	5147	100,0
INFORMATIE ONTBREEKT	1023	
TOTAAL	6170	

Vragenlijsten

Respondenten laten hun huurprijs checken door een vragenlijst in te vullen. In deze vragenlijst komen onder andere de volgende vragen aan bod:

- In welke gemeente woon je?
- Ben je student?
- Wat voor soort verhuurder heb je?
- In welk collegejaar begon je?
- Hoeveel kale huur betaal je maandelijks?

Verder volgen vragen die nodig zijn om de toegestane huur te bepalen onder het puntensysteem van het woningwaarderingstelsel (WWS).

Op basis van de gegeven antwoorden over de kamer, maakt de LSVb een berekening van wat er maximaal volgens het WWS gevraagd zou mogen worden voor de kamer. De student krijgt aan het eind van de vragenlijst direct te zien hoeveel hij/zij waarschijnlijk teveel betaalt en wordt doorverwezen naar de website van huurteams die actief zijn. In veel studentensteden zijn deze huurteams aanwezig die studenten gratis en vrijblijvend kunnen ondersteunen als studenten stappen willen ondernemen tegen de te hoge huurprijs die zij betalen.

Belangrijk is om te beseffen dat alle gegevens de kale huurprijs betreffen. De KALE HUURPRIJS is de maandelijkse huurprijs van de kamer exclusief lasten als gas, water, elektriciteit, internet, televisie etc. Huurtoeslag wordt ook buiten beschouwing gelaten.

Gemiddelde afwijking van het WWS

Overeenkomstig met voorgaande jaren zijn voor deze rapportage verschillende gegevens geanalyseerd. Deze zijn de GEMIDDELDE HUURPRIJS, de GEMIDDELDE PUNTENHUUR, de AFWIJKING PUNTENHUUR, het TE VEEL BETAALDE BEDRAG, het PERCENTAGE STUDENTEN dat teveel betaalt landelijk of in een betreffende stad, de OPPERVLAKTE van de kamers en informatie over de PRIJS PER M².

Het is belangrijk om te vermelden dat de LSVb onderscheidt maakt tussen GEMIDDELD TEVEEL PER MAAND en GEMIDDELDE AFWIJKING VAN PUNTENHUUR. Deze eerste term is het gemiddelde bedrag van de studenten die aangeven *te veel* te 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. Deze vraag wordt ingevuld door *elke respondent* in dit onderzoek.

LANDELIJKE CIJFERS

Gemiddelde huurprijs

In deze steekproef komt het landelijk gemiddelde van de kale huurprijs uit op €342,71 per maand, waar het gemiddelde op basis van het WWS zou moeten uitkomen op €287,97. De gemiddelde afwijking van de puntenhuur is hiermee 54,74 euro. Bijna driekwart van de gevraagde studenten, 72,8%, betaalt maandelijks meer geld voor zijn/haar kamer dan toegestaan is volgens het WWS. Dit komt neer op een klein verschil van ongeveer een procent ten opzichte van 2015. Het gemiddelde bedrag van de groep studenten die te veel betaalt, komt uit op 98,87 euro per maand. Op jaarbasis is dit meer dan duizend euro.

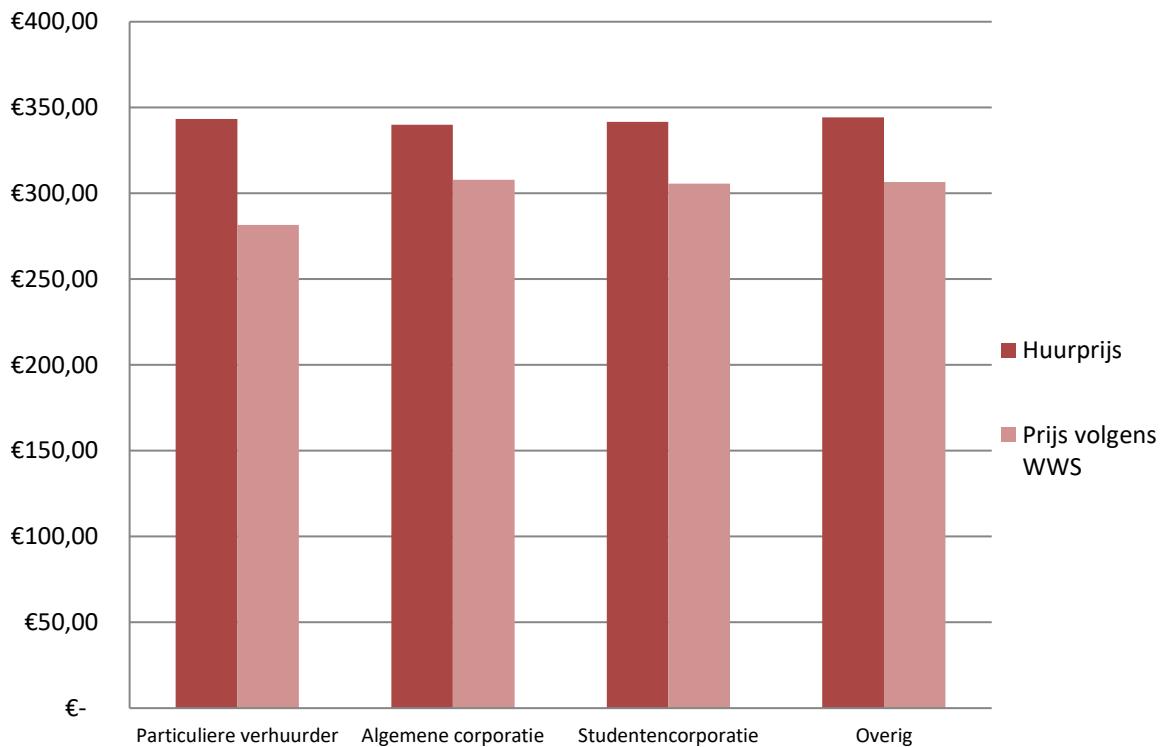
Figuur 4: Landelijke gemiddeldes huurprijscheck in 2016

GEMIDDELTE HUURPRIJS	342,71 EURO
GEMIDDELTE PUNTENHUUR	287,97 EURO
GEMIDDELTE AFWIJING VAN PUNTENHUUR	54,74 EURO
GEMIDDELD TE VEEL PER MAAND	98,87 EURO
PERCENTAGE RESPONDENTEN TE HOGE HUUR	72,8 PROCENT
GEMIDDELTE OPPERVLAKTE	17,93 M²
GEMIDDELTE PRIJS PER M ²	21,22 EURO
GEMIDDELTE AFWIJING PER M ²	4,24/M²

Soorten verhuurders en gemiddeldes

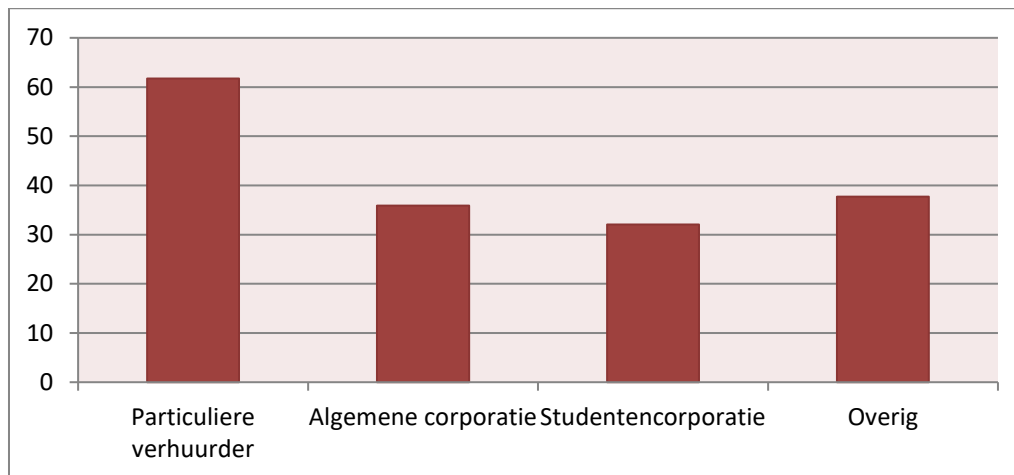
In dit onderzoek komt naar voren dat een verschil bestaat tussen de verschillende soorten verhuurders en de hoeveelheid te veel betaalde huur. Bij (STUDENTEN)WONINGCORPORATIES wordt het minst vaak teveel huur gevraagd en ligt prijs per vierkante meter lager dan bij particuliere verhuurders en overige verhuurders. Echter, ook bij woningcorporaties wordt er te veel geld gevraagd voor kamers. De gemiddelde betaalde huurprijs ligt bij alle partijen rond de 340 euro per maand, zoals te zien is in figuur 5. Dat betekent niet dat er geen andere verschillen tussen de soorten verhuurders te noemen zijn.

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



Bij de categorie PARTICULIER is de gemiddelde afwijking tussen betaalde en rechtmatige huurprijs het grootst met 61,73 euro per maand, zoals te zien is in figuur 6. Per jaar gaat dit gemiddeld om ruim 700 euro. Bij studentencorporaties ligt de afwijking op €35,91 per maand, bij algemene woningcorporaties op 32,06 euro per maand. Als student is het financieel het aantrekkelijkst om een kamer te huren bij een (studenten)woningcorporatie, omdat het verschil tussen rechtmatige huur en betaalde huur, de gemiddelde afwijking, het kleinst is. In categorie 'overig'³ is de gemiddelde afwijking €37,74 per maand.

³ 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. Omdat de categorie zo uiteenloopt is het moeilijk conclusies te trekken uit deze gegevens.

Figuur 6: Gemiddelde afwijking huurprijs in euro's in 2016

Gemiddeld wonen studenten bij (studenten)woningcorporaties het ruimst met zo'n twee vierkante meter meer ruimte dan bij particuliere verhuurders. Als kamerhuurder ben je bij een particuliere verhuurder gemiddeld op alle vlakken het slechtste af; dit betekent de hoogste huurprijs, de puntenhuur wordt het verst overschreden en de kamers zijn het kleinst. Zie figuur 7 voor overige cijfers.

Figuur 7: Alle cijfers per type verhuurder

	PARTICULIER VERHUURDER (N=4607)	ALGEMENE CORPORATIE (N=776)	STUDENTENCORPORATIE (N=665)	OVERIG (N=122)
GEMIDDELDE HUURPRIJS	343,28	340,02	341,59	344,29
GEMIDDELDE PUNTENHUUR	281,55	307,96	305,68	306,55
GEMIDDELD TEVEEL PER MAAND	101,44	88,18	88,88	105,89
GEMIDDELDE AFWIJKING VAN PUNTENHUUR	61,73	32,06	35,91	37,74
% RESPONDENTEN TE HOGE HUUR	75,8%	63,3%	64,4%	63,9%
GEMIDDELDE OPPERVLAKTE	17,37	19,84	19,44	18,61
GEMIDDELDE PRIJS PER M2	22,03	18,33	18,89	21,57
GEMIDDELD PER M2 TE VEEL	4,82/M2	2,21/M2	2,72/M2	3,61/M2

SITUATIE PER STAD

We kijken nader naar de cijfers per stad, hieruit wordt duidelijk dat er forse verschillen bestaan tussen verschillende steden in Nederland. Zoals verwacht zijn de excessen in Amsterdam het grootst, hier is de druk op de studentenwoningmarkt tevens het hoogst. Nu volgt een korte analyse per stad in alfabetische volgorde.

Amsterdam (n=442)

Amsterdam komt zoals verwacht als duurste stad om te wonen uit de bus, met een huurbedrag van ongeveer 450 euro per maand. Daarbij betaalt in 2016 tachtig procent van de respondenten te veel huur, tegenover 73 procent landelijk. De gemiddelde huurprijs ligt hier €100,- boven het landelijk gemiddelde en gemiddeld betaalt een teveel betalende student €160,- meer per maand ten opzichte van de puntenhuur. Verder betaalt men in Amsterdam bijna negen euro meer per vierkante meter ten opzichte van het landelijke gemiddelde: dat is bijna een kwart meer!

De kamers in Amsterdam zijn gemiddeld iets groter dan het landelijke gemiddelde. Echter, dit verklaart niet waarom de kamers zoveel duurder zijn. De gemiddelde afwijking van de puntenhuur ligt nog steeds €115,- boven wat het mag zijn.

Figuur 8: Cijfers Amsterdam

GEMIDDELDE HUURPRIJS	€448,58
GEMIDDELD TE VEEL PER MAAND	€160,92
PERCENTAGE RESPONDENTEN TE HOGE HUUR	80,1%
GEMIDDELDE OPPERVLAKTE	19,32M2
GEMIDDELDE PRIJS PER M2	€28,09/M2
GEMIDDELDE PUNTENHUUR	€333,78
GEMIDDELDE AFWIJKING VAN PUNTENHUUR	€114,80
GEMIDDELDE AFWIJKING VAN PUNTENHUUR PER M2	€8,9/M2

Arnhem (n = 78)

In Arnhem is te zien dat de gemiddelde kamerhuur met bijna 364 euro per maand ruim twintig euro boven het landelijke gemiddelde ligt. Dit is te verklaren door te kijken naar de oppervlakte van de kamers. Met gemiddeld 22,2 meter zijn studentenkamers van gevraagde respondenten in Arnhem gemiddeld meer dan vier meter groter dan landelijk. Ook in Arnhem betaalt 73% van de respondenten te veel huur per maand, gemiddeld ligt hun huurprijs 90 euro boven de gemiddelde puntenhuur van 319 euro.

Figuur 9: Cijfers Arnhem

GEMIDDELDE HUURPRIJS	€363,60
GEMIDDELD TE VEEL PER MAAND	€90,52
PERCENTAGE RESPONDENTEN TE HOGE HUUR	73,1%
GEMIDDELDE OPPERVLAKTE	22,16M ²
GEMIDDELDE PRIJS PER M ²	€17,81/M ²
GEMIDDELDE PUNTENHUUR	€319,62
GEMIDDELDE AFWIJKING VAN PUNTENHUUR	€43,99
GEMIDDELDE AFWIJKING VAN PUNTENHUUR PER M ²	€2,77/M ²

Breda (n = 143)

In de situatie van Breda is te zien dat de gemiddelde huurprijs met bijna 347 euro ongeveer vijf euro afwijkt van het Nederlandse gemiddelde binnen de steekproef. De respondenten die te veel betalen, betalen met een gemiddeld te veel van 109 euro per maand fors te veel ten opzichte van de puntenhuur. Op jaarbasis gaat het hier per te veel betalende student om 1300 euro, gemiddeld! De kamers in Breda zijn per vierkante meter ongeveer een euro goedkoper dan het landelijke gemiddelde binnen deze steekproef.

Figuur 10: Cijfers Breda

GEMIDDELDE HUURPRIJS	€346,84
GEMIDDELD TE VEEL PER MAAND	€109,41
PERCENTAGE RESPONDENTEN TE HOGE HUUR	65%
GEMIDDELDE OPPERVLAKTE	19,30M ²
GEMIDDELDE PRIJS PER M ²	€20,48/M ²
GEMIDDELDE PUNTENHUUR	€299,32
GEMIDDELDE AFWIJKING VAN PUNTENHUUR	€47,52
GEMIDDELDE AFWIJKING VAN PUNTENHUUR PER M ²	€3,83/M ²

Delft (n=269)

In Delft wordt in deze steekproef per maand gemiddeld ongeveer 20 euro minder betaald dan landelijk, waarbij niet onopgemerkt moet blijven dat de studentenkamers in deze steekproef gemiddeld anderhalve vierkante meter kleiner zijn. 70 procent van de respondenten in Delft betaalt te veel huur, iets onder het landelijke gemiddelde van 73%. Deze 70 procent betaalt maandelijks bijna 78 euro te veel ten opzichte van de puntenhuur voor hun kamer.

Figuur 11: Cijfers Delft

GEMIDDELDE HUURPRIJS	€319,08
GEMIDDELD TE VEEL PER MAAND	€77,89
PERCENTAGE RESPONDENTEN TE HOGE HUUR	69,9%
GEMIDDELDE OPPERVLAKTE	16,28M2
GEMIDDELDE PRIJS PER M2	€21,29/M2
GEMIDDELDE PUNTENHUUR	€280,17
GEMIDDELDE AFWIJKING VAN PUNTENHUUR	€38,90
GEMIDDELDE AFWIJKING VAN PUNTENHUUR PER M2	€3,26/M2

Den Bosch (n=84)

In Den Bosch ligt de betaalde gemiddelde huurprijs ongeveer 25 euro per maand onder het landelijke gemiddelde van deze steekproef. 71% van de respondenten betaalt gemiddeld 83 euro meer ten opzichte van de puntenhuur van 283,70 per maand. Over alle respondenten in Den Bosch is de gemiddelde huurprijs ruim 30 euro meer dan het puntensysteem voorschrijft.

Figuur 12: Cijfers Den Bosch

GEMIDDELDE HUURPRIJS	€314,11
GEMIDDELD TE VEEL PER MAAND	€83,33
PERCENTAGE RESPONDENTEN TE HOGE HUUR	71,4%
GEMIDDELDE OPPERVLAKTE	17,46M2
GEMIDDELDE PRIJS PER M2	€19,21/M2
GEMIDDELDE PUNTENHUUR	€283,70
GEMIDDELDE AFWIJKING VAN PUNTENHUUR	€30,41
GEMIDDELDE AFWIJKING VAN PUNTENHUUR PER M2	€2,62/M2

Den Haag (n=92)

In Den Haag ligt de gemiddelde huurprijs met 388 euro per maand ruim 45 euro boven het landelijke gemiddelde van deze steekproef. Bijna 71 procent van de respondenten betaalt te veel huur, het gemiddelde bedrag dat te veel wordt gevraagd is 94 euro per maand. Op jaarbasis is dit per student een schrikbarend bedrag van meer dan duizend euro.

Figuur 13: Cijfers Den Haag

GEMIDDELDE HUURPRIJS	€388,11
GEMIDDELD TE VEEL PER MAAND	€94,11
PERCENTAGE RESPONDENTEN TE HOGE HUUR	70,7%
GEMIDDELDE OPPERVLAKTE	22,65M2
GEMIDDELDE PRIJS PER M2	€18,57/M2
GEMIDDELDE PUNTENHUUR	€344,65
GEMIDDELDE AFWIJKING VAN PUNTENHUUR	€43,46
GEMIDDELDE AFWIJKING VAN PUNTENHUUR PER M2	€2,90/M2

Eindhoven (n=231)

Met 311 euro per maand zijn in Eindhoven de kamers in vergelijking met andere steden goedkoper, waarbij de gemiddelde afwijking van de puntenhuur met ruim 33 euro twintig euro lager is dan landelijk gemiddeld in deze steekproef. In Eindhoven betaalt 64 procent van de respondenten te veel huur, wat negen procent minder is dan het landelijke gemiddelde. Gemiddeld is het bedrag dat te veel wordt gevraagd zo'n 92 euro per maand.

Figuur 14: Cijfers Eindhoven

GEMIDDELDE HUURPRIJS	€311,44
GEMIDDELD TE VEEL PER MAAND	€91,82
PERCENTAGE RESPONDENTEN TE HOGE HUUR	64,1%
GEMIDDELDE OPPERVLAKTE	17,88M2
GEMIDDELDE PRIJS PER M2	€19,07/M2
GEMIDDELDE PUNTENHUUR	€278,28
GEMIDDELDE AFWIJKING VAN PUNTENHUUR	€33,16
GEMIDDELDE AFWIJKING VAN PUNTENHUUR PER M2	€2,81/M2

Enschede (n = 164)

Enschede is met iets meer dan 290 euro per maand huur de goedkoopste studentenstad wat kamerhuur betreft in deze steekproef. Tegelijkertijd is ook de afwijking tussen puntenhuur en gemiddelde huur met 2,56 euro het kleinst. Niettemin betaalt ruim 47 procent van de respondenten te veel huur, waarbij het te veel gevraagde bedrag gemiddeld 79 euro is.

Figuur 15: Cijfers Enschede

GEMIDDELDE HUURPRIJS	€290,17
GEMIDDELD TE VEEL PER MAAND	€78,92
PERCENTAGE RESPONDENTEN TE HOGE HUUR	47,6%
GEMIDDELDE OPPERVLAKTE	15,88M2
GEMIDDELDE PRIJS PER M2	€19,63/M2
GEMIDDELDE PUNTENHUUR	€287,61
GEMIDDELDE AFWIJING VAN PUNTENHUUR	€2,56
GEMIDDELDE AFWIJING VAN PUNTENHUUR PER M2	€0,60/M2

Groningen (n = 689)

De huurprijscheck is in 2016 het vaakst uitgevoerd door studenten in Groningen met 689 respondenten. De gemiddelde afwijking van de puntenhuur is 44 euro bij een huurprijs van gemiddeld zo'n 321 euro per maand. Hiernaast betaalt driekwart gemiddeld ruim 74 euro per maand te veel. De gemiddelde oppervlakte van de kamer komt overeen met het landelijk gemiddelde.

Figuur 16: Cijfers Groningen

GEMIDDELDE HUURPRIJS	€320,74
GEMIDDELD TE VEEL PER MAAND	€74,30
PERCENTAGE RESPONDENTEN TE HOGE HUUR	75,3%
GEMIDDELDE OPPERVLAKTE	17,95M2
GEMIDDELDE PRIJS PER M2	€19,36/M2
GEMIDDELDE PUNTENHUUR	€276,70
GEMIDDELDE AFWIJING VAN PUNTENHUUR	€44,04
GEMIDDELDE AFWIJING VAN PUNTENHUUR PER M2	€3,27/M2

Leeuwarden (n = 75)

In Leeuwarden ligt de huurprijs dicht bij het landelijk gemiddelde met ruim 335 euro per maand. Bijna 63 procent van de respondenten in Leeuwarden betaalt te veel huur. Gemiddeld betaalt deze groep 74 euro per maand te veel. Verder valt de kamergrootte in Leeuwarden op, die bijna drie vierkante meter hoger ligt dan het landelijk gemiddelde.

Figuur 17: Cijfers Leeuwarden

GEMIDDELDE HUURPRIJS	€335,53
GEMIDDELD TE VEEL PER MAAND	€73,93
PERCENTAGE RESPONDENTEN TE HOGE HUUR	62,7%
GEMIDDELDE OPPERVLAKTE	20,71M2
GEMIDDELDE PRIJS PER M2	€18,43/M2
GEMIDDELDE PUNTENHUUR	€311,23
GEMIDDELDE AFWIJKING VAN PUNTENHUUR	€24,30
GEMIDDELDE AFWIJKING VAN PUNTENHUUR PER M2	€2,18/M2

Leiden (n = 203)

In Leiden zijn de cijfers schrikbarend met een hoge huur van 359 euro per maand, terwijl de puntenhuur een gemiddelde huurprijs van 278 euro voorschrijft. Bijna 85 procent van de respondenten betaalt te veel huur, deze groep betaalt gemiddeld meer dan 106 euro te veel aan huur per maand. Op jaarbasis is dit meer dan 1250 euro per persoon die te veel betaalt.

Figuur 18: Cijfers Leiden

GEMIDDELDE HUURPRIJS	€359,24
GEMIDDELD TE VEEL PER MAAND	€106,57
PERCENTAGE RESPONDENTEN TE HOGE HUUR	84,7%
GEMIDDELDE OPPERVLAKTE	17,8M2
GEMIDDELDE PRIJS PER M2	€21,63/M2
GEMIDDELDE PUNTENHUUR	€278,22
GEMIDDELDE AFWIJKING VAN PUNTENHUUR	€81,02
GEMIDDELDE AFWIJKING VAN PUNTENHUUR PER M2	€5,33/M2

Maastricht (n = 199)

In Maastricht is de gemiddelde kamerhuur ongeveer twintig euro hoger dan het landelijke gemiddelde binnen deze steekproef. De gemiddelde puntenhuur wordt met vijftig euro overschreden. Ruim 71 procent van de respondenten in Maastricht betaalt te veel huur, waarbij gemiddeld per maand bijna 95 euro te veel wordt gevraagd aan deze groep studenten.

Figuur 19: Cijfers Maastricht

GEMIDDELDE HUURPRIJS	€363,19
GEMIDDELD TE VEEL PER MAAND	€94,76
PERCENTAGE RESPONDENTEN TE HOGE HUUR	71,4%
GEMIDDELDE OPPERVLAKTE	19,79M2
GEMIDDELDE PRIJS PER M2	€20,42/M2
GEMIDDELDE PUNTENHUUR	€313,25
GEMIDDELDE AFWIJKING VAN PUNTENHUUR	€49,94
GEMIDDELDE AFWIJKING VAN PUNTENHUUR PER M2	€3,45/M2

Nijmegen (n = 682)

In Nijmegen ligt de gevraagde huurprijs onder het landelijke gemiddelde met ongeveer 325 euro per maand. De puntenhuur schrijft circa 272 euro voor, waarmee het huurbedrag gemiddeld met bijna 53 euro per maand wordt overschreden. 76 procent van de respondenten betaalt te veel huur, waarbij het bedrag dat gemiddeld te veel wordt gevraagd neerkomt op bijna 86 euro per maand.

Figuur 20: Cijfers Nijmegen

GEMIDDELDE HUURPRIJS	€325,29
GEMIDDELD TE VEEL PER MAAND	€85,86
PERCENTAGE RESPONDENTEN TE HOGE HUUR	76,4%
GEMIDDELDE OPPERVLAKTE	17,5M2
GEMIDDELDE PRIJS PER M2	€20,1/M2
GEMIDDELDE PUNTENHUUR	€272,46
GEMIDDELDE AFWIJKING VAN PUNTENHUUR	€52,83
GEMIDDELDE AFWIJKING VAN PUNTENHUUR PER M2	€3,98/M2

Rotterdam (n = 215)

In Rotterdam ligt de gemiddelde huurprijs in deze steekproef zo'n 25 euro boven het landelijk gemiddelde. Dit is deels te verklaren door de relatieve grote kamers die de gevraagde studenten in Rotterdam bewonen. De gemiddelde afwijking van de puntenhuur is ruim 36 euro. Twee derde van de respondenten betaalt te veel voor een kamer, waarbij het te veel bedrag uitkomt op meer dan 97 euro per maand.

Figuur 21: Cijfers Rotterdam

GEMIDDELTE HUURPRIJS	€368,94
GEMIDDELD TE VEEL PER MAAND	€97,59
PERCENTAGE RESPONDENTEN TE HOGE HUUR	66,5%
GEMIDDELTE OPPERVLAKTE	19,25M2
GEMIDDELTE PRIJS PER M2	€22,08/M2
GEMIDDELTE PUNTENHUUR	€332,55
GEMIDDELTE AFWIJING VAN PUNTENHUUR	€36,39
GEMIDDELTE AFWIJING VAN PUNTENHUUR PER M2	€3,04/M2

Tilburg (n = 236)

In Tilburg ligt de gemiddelde huurprijs in deze steekproef ongeveer veertig euro onder het gemiddelde met ruim 301 euro per maand. Bovendien is de afwijking ten opzichte van de puntenhuur met ongeveer twintig euro lager dan in andere studentensteden. Desalniettemin betaalt 62 procent van de studenten een te hoog bedrag aan huur: gemiddeld wordt aan deze groep studenten ongeveer 66 euro per maand te veel huur gevraagd.

Figuur 22: Cijfers Tilburg

GEMIDDELTE HUURPRIJS	€301,45
GEMIDDELD TE VEEL PER MAAND	€66,22
PERCENTAGE RESPONDENTEN TE HOGE HUUR	61,9%
GEMIDDELTE OPPERVLAKTE	17,73M2
GEMIDDELTE PRIJS PER M2	€18,29/M2
GEMIDDELTE PUNTENHUUR	€281,58
GEMIDDELTE AFWIJING VAN PUNTENHUUR	€19,88
GEMIDDELTE AFWIJING VAN PUNTENHUUR PER M2	€1,75/M2

Utrecht (n = 596)

In Utrecht wordt fors te veel gevraagd voor studentenkamers ten opzichte van de puntenhuur. De gemiddelde huur is ruim 352 euro terwijl de puntenhuur zo'n 264 euro per maand voorschrijft. Een verschil van bijna 89 euro per maand. Hierbij komt dat 83 procent van de respondenten te veel huur betaalt. Het gemiddelde bedrag dat te veel wordt gevraagd is bijna 117 euro per maand.

Figuur 23: Cijfers Utrecht

GEMIDDELDE HUURPRIJS	€352,38
GEMIDDELD TE VEEL PER MAAND	€116,76
PERCENTAGE RESPONDENTEN TE HOGE HUUR	83,1%
GEMIDDELDE OPPERVLAKTE	16,31M2
GEMIDDELDE PRIJS PER M2	€23,5/M2
GEMIDDELDE PUNTENHUUR	€263,72
GEMIDDELDE AFWIJKING VAN PUNTENHUUR	€88,66
GEMIDDELDE AFWIJKING VAN PUNTENHUUR PER M2	€6,55/M2

Wageningen (n = 118)

In Wageningen is de huurprijs 308 euro, terwijl de puntenhuur zo'n 268 euro voorschrijft. Bovendien betaalt 78 procent van de respondenten te veel huur. Het gemiddelde bedrag dat te veel wordt gevraagd komt uit op bijna 71 euro per maand.

Figuur 24: Cijfers Wageningen

GEMIDDELDE HUURPRIJS	€308,06
GEMIDDELD TE VEEL PER MAAND	€70,92
PERCENTAGE RESPONDENTEN TE HOGE HUUR	78%
GEMIDDELDE OPPERVLAKTE	17,13M2
GEMIDDELDE PRIJS PER M2	€20,61/M2
GEMIDDELDE PUNTENHUUR	€267,62
GEMIDDELDE AFWIJKING VAN PUNTENHUUR	€40,43
GEMIDDELDE AFWIJKING VAN PUNTENHUUR PER M2	€3,48/M2

Zwolle (n = 177)

Ook in Zwolle wordt door een grote groep studenten te veel betaald voor de kamer die zij bewonen. Gemiddeld ligt de huurprijs op ruim 333 euro per maand, terwijl het puntensysteem een kamerhuur van gemiddeld ongeveer 278 euro per maand voorschrijft. Bovendien betaalt 73 procent van de gevraagde studenten te veel aan huur. Het te veel aan huur dat zij maandelijks betalen komt uit op bijna honderd euro.

Figuur 25: Cijfers Zwolle

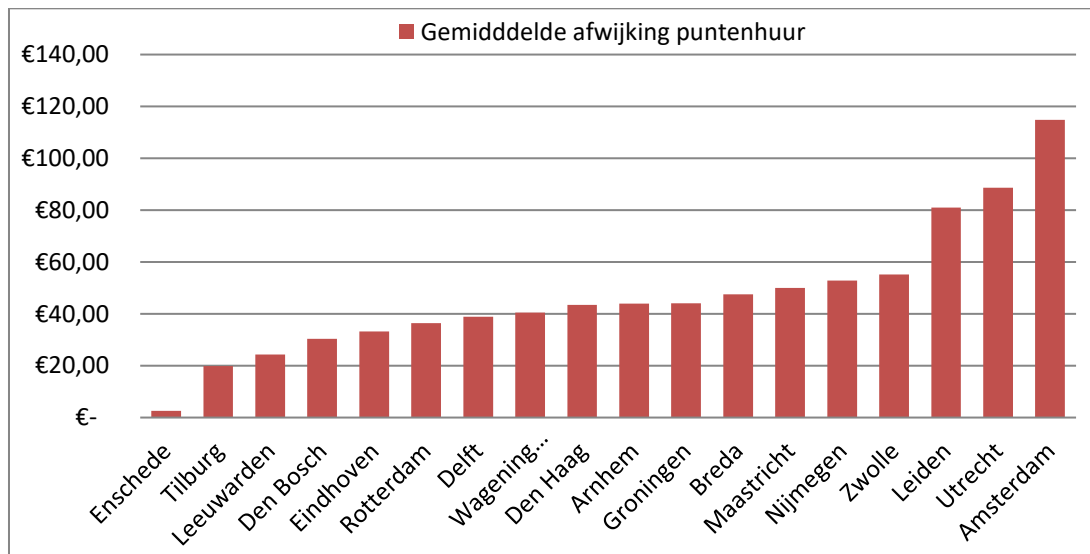
GEMIDDELDE HUURPRIJS	€333,53
GEMIDDELD TE VEEL PER MAAND	€99,51
PERCENTAGE RESPONDENTEN TE HOGE HUUR	72,9%
GEMIDDELDE OPPERVLAKTE	18,96M2
GEMIDDELDE PRIJS PER M2	€19,05/M2
GEMIDDELDE PUNTENHUUR	€278,29
GEMIDDELDE AFWIJKING VAN PUNTENHUUR	€55,24
GEMIDDELDE AFWIJKING VAN PUNTENHUUR PER M2	€3,80/M2

VERSCHILLEN TUSSEN STEDEN

Zoals te zien is in onderstaand figuren, zijn er flinke verschillen tussen de steden te vinden. Amsterdam is in figuur 24 de negatieve uitschieter met een afwijking van de puntenhuur die meer dan €110 euro bedraagt. Ook in Utrecht en Leiden lopen de rechtmatige en de daadwerkelijke huur flink uiteen. Eigenlijk wordt alleen in Enschede een schappelijke huurprijs gevraagd met een gemiddeld verschil van €2,50 per maand. De overige steden hebben een afwijking variërend van twintig euro per maand in Tilburg tot €55 per maand in Zwolle.

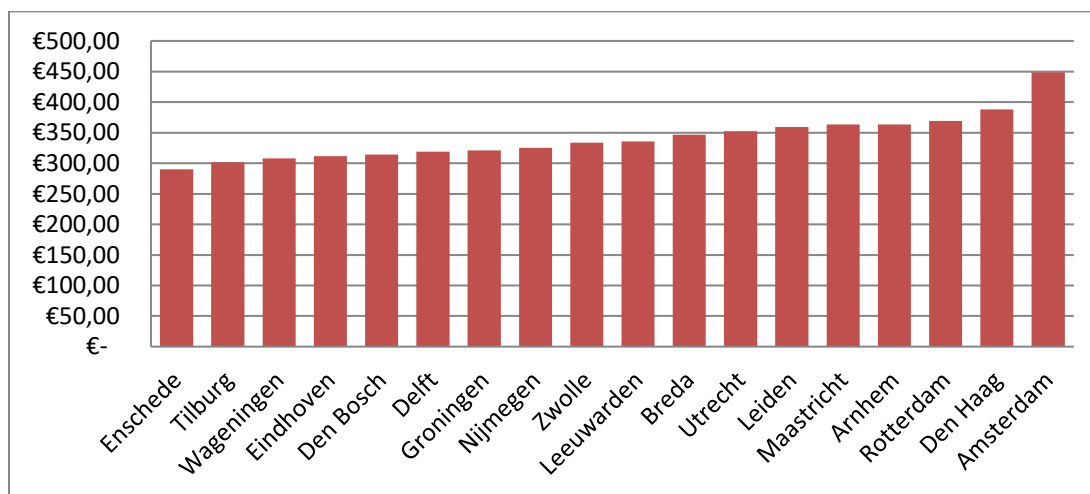
Erg verontrustend is de stijging in Wageningen. Voorheen was de afwijking met de puntenhuur hier €0,15⁴, nu is de afwijking €40,-.

Figuur 26: Gemiddelde afwijking puntenhuur per studentenstad in 2016



In figuur 3 is duidelijk te zien dat er flinke verschillen zitten in de gemiddelde huurprijs per stad, deze variëren van €290,- per maand in Enschede tot ongeveer €450 per maand in Amsterdam.

Figuur 17: Gemiddelde kale huur per studentenstad in 2016



⁴ Zie Check Je Kamer rapportage 2016.

VERGELIJKING VOORGAANDE JAREN

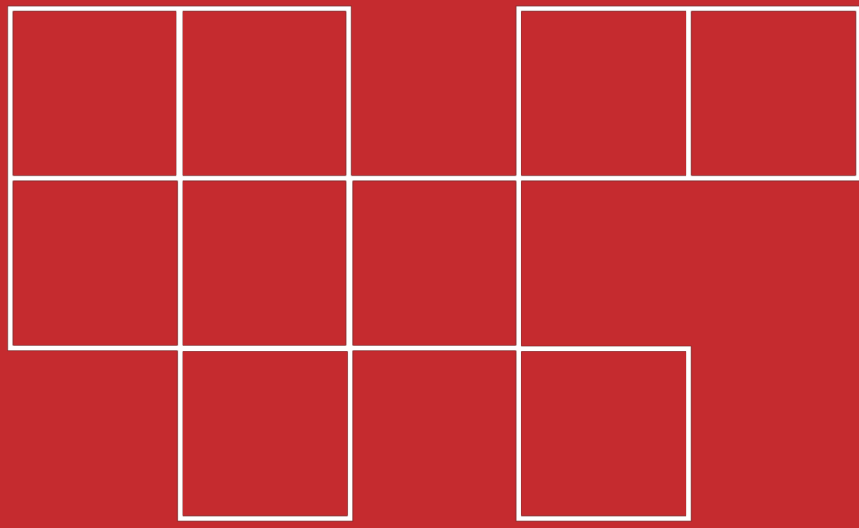
Uit de gepresenteerde cijfers is de verontrustende conclusie te trekken dat er na jaren van aanklaarten van de problemen die bestaan rondom huurprijzen van studentenhuysvesting, er weinig veranderd is. In sommige steden is de situatie zelfs verslechterd. De gemiddelde huurprijs is in 2016 verder gestegen tot ruim €340 per maand. Dit staat op gespannen voet met de invoering van het leenstelsel, waarbij de basisbeurs is weggefallen. Dit maakt het bewonen van een eigen kamer niet aantrekkelijker voor studenten, omdat mogelijk meer geleend moet worden.

Omdat bij voorgaande rapportages niet altijd op dezelfde zaken gefocust is, ontbreken enkele getallen. Zo zijn er geen gegevens bekend over de jaren 2012 en 2013. Voor de jaren 2009 en 2010 zijn deze cijfers er wel, waarbij duidelijk wordt dat de gemiddeld betaalde huurprijs in deze zeven jaar met meer dan zeventig euro per maand is gestegen. Deze stijging is onder andere het gevolg van inflatie en daarmee toegestane huurverhogingen, maar kan ook deels verklaard worden door een ernstig kamertekort.

Het percentage respondenten dat te veel betaalt, is de afgelopen drie jaar aan het schommelen rond de 73 procent. De LSVb streeft ernaar dat studenten een eerlijke prijs betalen voor hun kamer. Helaas is een dalende trend nog niet zichtbaar en blijft het zeer belangrijk om de aandacht voor dit probleem niet te verliezen. Om een lichtpuntje te noemen, blijken studenten in 2016 ondanks hun hogere huurprijs per vierkante meter minder te betalen dan het jaar ervoor, zoals het WWS voorschrijft. Deze daling is helaas echter minimaal.

Ook voor 2017 blijft het onverminderd relevant om actie te voeren tegen een te hoge huurprijs. De LSVb blijft zich daarom actief inzetten om een dalende trend in gang te zetten voor komende jaren.

	2009	2010/2011	2014	2015	2016
HUURPRIJS	€269,92	€274,22	€313,59	€323,15	€342,71
PUNTENHUUR	-	-	€259,07	€264,95	€287,97
GEMIDDELDE AFWIJKING VAN PUNTENHUUR	€65,37	€41,44	€54,52	€58,33	€54,74
AANDEEL RESPONDENTEN TEVEEL HUUR	67,2%	61,1%	74,4%	74%	72,8%
OPPERVLAKTE	17,4M2	17,5M2	16,8 M2	16,5M2	17,93M2
PRIJS PER M2 WANNEER HUURPRIJS/OPPERVLAKTE	€15,51	€15,67	€18,66	€19,58	€19,11
GEMIDDELDE AFWIJKING PER M2	--	-	€3,15/M2	€4,74/M2	€4,24/M2



Postadres:

Postbus 1335
3500 BH Utrecht

Bezoekadres:

Drieharingstraat 6
3511 BJ Utrecht

Contactgegevens:

030 231 6464
Lsvb@lsvb.nl