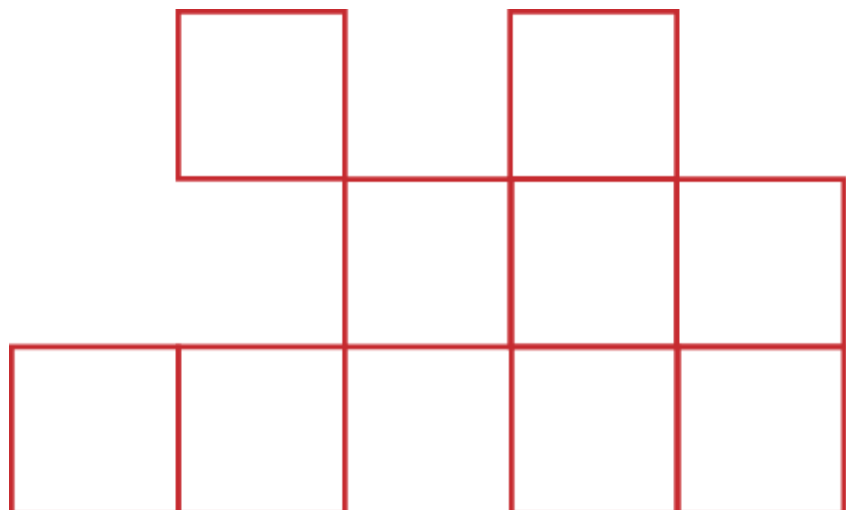


Check-je-kamer rapportage

Prijzen onzelfstandige kamers in Nederlandse
Studentensteden over 2018



landelijke studentenvakbond



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

Auteurs: Naomi van Manen, beleidsmedewerker studentenhuisvesting
Onderzoeksbureau LSVb

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

Oktober 2019



Inhoudsopgave

SAMENVATTING.....	4
INLEIDING	5
TOELICHTING OP GEBRUIKTE DATA	6
Respondenten.....	6
Tabel 1.....	6
Dataverantwoording.....	6
Geografische spreiding.....	7
Tabel 2.....	7
Vragenlijsten.....	8
Gemiddelde afwijking van het WWS.....	9
LANDELIJKE CIJFERS (N = 4938)	10
Cijfers van de grote studentensteden (N = 4347).....	10
Vergelijking andere rapporten	10
SITUATIE PER STAD	12
Grafiek 1	12
Grafiek 2	13
TYPE VERHUURDER.....	14
Gegevens per type verhuurder.....	14
Grafiek 3	15
VERGELIJKING VOORGAANDE JAREN	16
CONCLUSIE.....	17
BIJLAGEN	18
TABELLEN SITUATIE PER STAD	18
Amsterdam (N = 582).....	18
Arnhem (N = 108).....	18
Breda (N = 119).....	18
Delft (N = 223).....	19
Eindhoven (N = 197).....	19
Enschede (N = 196).....	19
Groningen (N = 618)	20
Leiden (N = 231)	20
Maastricht (N = 129)	20
Nijmegen (N = 368).....	21

Rotterdam (<i>N</i> = 291)	21
Tilburg (<i>N</i> = 208).....	21
Utrecht (<i>N</i> = 506).....	22
Wageningen (<i>N</i> = 168).....	22
Zwolle (<i>N</i> = 121).....	22
Literatuur	23

SAMENVATTING

In dit onderzoek zijn de resultaten van de huurprijscheck die studenten hebben ingevuld via de website www.checkjekamer.nl weergegeven. Dit onderzoek is nu voor de zevende keer uitgevoerd en gepubliceerd, waardoor ook een vergelijking tussen de voorgaande jaren hiervan onderdeel uitmaakt.

De belangrijkste resultaten

Studenten betalen steeds meer huur

Net als ieder jaar tot nu toe het geval is geweest, is er ook dit jaar is weer sprake van een stijging van de huurprijs die studenten voor hun kamer betalen. Studenten betaalden in 2018 gemiddeld € 384,91 kale huur per maand. Dat betekent dat de huren in negen jaar met 43% zijn gestegen.

73% van de studenten betaalde het afgelopen jaar meer huur dan het woningwaarderingstelsel (WWS) voorschrijft

Dat betekent dat zij ruim 90 euro meer betalen voor hun kamer dan volgens het puntensysteem mag.

In Amsterdam, Rotterdam en Utrecht is de huurprijs het hoogst

Studenten betalen in deze steden gemiddeld €5.256 per jaar.

Conclusie: maatregelen dringend nodig

De hier boven genoemde prijzen komen niet eens in de buurt van de prijs die het woningwaarderingstelsel voorschrijft. Het feit dat de prijzen blijven stijgen, ondanks dat deze problematiek al jaren speelt, laat zien dat er echt actie nodig is om deze stijging een halt toe roepen. Het bij bouwen van woningen en het handhaven van het puntensysteem zijn maatregelen die oplossingen kunnen bieden.

INLEIDING

In 2007 lanceerde de Landelijke Studentenvakbond (LSVb) de check-je-kamerwebsite: www.checkjekamer.nl. De website biedt drie verschillende checks: één voor de huurprijs van onzelfstandige woonruimtes, één 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 die gebaseerd zijn op het woningwaarderingstelsel (WWS) van de Huurcommissie. Dit puntensysteem bepaalt aan de hand van een aantal kenmerken hoeveel de kale huurprijs van een kamer of sociale huurwoning maximaal mag bedragen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen onzelfstandige en zelfstandige woningen. Huurprijzen voor onzelfstandige kamers in de sociale huursector mogen nooit boven de prijs die het woningwaarderingstelsel als maximum aangeeft uitkomen. Uit dit onderzoek blijkt wederom dat de naleving van deze wettelijke huurprijsregels vaak ernstig tekortschiet. De LSVb vindt dit zorgwekkend, aangezien het merendeel van de studenten in Nederland in een onzelfstandige kamer woont.

In 2009 betrof het percentage studenten dat te veel huur betaalde volgens de check 67%. Het jaar daarna liep dat percentage iets terug tot 61.1%, waarna in 2014 een recordhoogte van 74.4% vastgesteld werd (zie tabel 9). Ook in 2018 betaalde het overgrote deel van de studenten die op de check-je-kamer website hun huurprijs controleerden te veel huur voor hun kamer. De uitkomsten uit voorgaande onderzoeken worden in dit rapport met de resultaten van 2018 vergeleken. In dit onderzoek komen zowel de landelijke cijfers als de situatie per stad in Nederland aan bod.

TOELICHTING OP GEBRUIKTE DATA

De data die in dit onderzoek is gepresenteerd is verzameld middels een checklist op de website www.checkjekamer.nl. In 2018 hebben 8.453 studenten de huurprijscheck voor een onzelfstandige kamer ingevuld.

Respondenten

In dit onderzoek zijn enkel respondenten geïnccludeerd die aan hebben gegeven nog student te zijn. In onderstaande tabel is te zien hoeveel respondenten buiten de onderzoeksgroep zijn gehouden, bijvoorbeeld omdat zij meerdere malen de check invulden, geen student meer waren of de check op dusdanige wijze hadden ingevuld dat het vermoeden bestond dat de data onbetrouwbaar was. Opvallend is dat het totaal aantal respondenten in 2018 ($N = 8.453$) flink is afgenomen ten opzichte van 2017 ($N = 17.545$).

Tabel 1

Totale aantal ingevulde checks	8453
Enkel studenten selecteren	- 414
Correctie onbetrouwbare data	- 362
Dubbele IP-adressen verwijderen	- 2739
Totale steekproef	4938

Dataverantwoording

De LSVb vindt het belangrijk om te benadrukken hoe de gebruikte data is verkregen en welke conclusies daarom wel en niet op basis van deze data kunnen worden getrokken. De gepresenteerde cijfers zijn afkomstig van ingevulde vragenlijsten door studenten. Deze studenten kunnen zelf de website opzoeken en de check invullen.

Er bestaat waarschijnlijk een oververtegenwoordiging van studenten die vermoeden dat zij teveel betalen voor hun kamer en vanuit die motivatie de check hebben ingevuld. Het feit dat een groot deel van de steekproef via een particuliere verhuurder een kamer huurt kan hiermee samenhangen. Hierdoor kan sprake zijn van enige vertekening in de resultaten. De LSVb is zich hiervan bewust en houdt hier rekening mee bij de interpretatie van de resultaten.

Dit jaar rapporteert de LSVb voor het eerst niet alleen gemiddelden op alle variabelen, maar ook de spreiding rondom de gemiddelden. Deze wordt uitgedrukt middels de standaarddeviatie. Wat opvalt is dat er een vrij grote spreiding rondom het gemiddelde is, wat inhoudt dat er veel variatie in de data is en dat veel studenten dus onder of juist boven dit gemiddelde uitkomen.

Geografische spreiding

In totaal hebben studenten verspreid over 150 verschillende gemeenten de check ingevuld. Aangezien er voor veel kleine gemeenten maar weinig checks zijn ingevuld, zijn deze gemeenten in dit rapport niet weergegeven. Over het algemeen zijn er met name checks ingevuld door studenten die woonachtig zijn in grotere steden, waar relatief veel studenten wonen. 89% van het totale aantal respondenten woont in één van de zeventien grotere steden, zoals aangegeven in tabel 2. 42% ($N = 2074$) van het totale aantal respondenten is woonachtig in Amsterdam, Groningen, Utrecht of Nijmegen.

Tabel 2

Stad	#	%
<i>Amsterdam</i>	582	11.79
<i>Arnhem</i>	108	2.19
<i>Breda</i>	119	2.41
<i>Delft</i>	223	4.52
<i>Den Bosch</i>	51	1.03
<i>Den Haag</i>	231	4.68
<i>Eindhoven</i>	197	3.99
<i>Enschede</i>	196	3.97
<i>Groningen</i>	618	12.52
<i>Leiden</i>	231	4.68
<i>Maastricht</i>	129	2.61
<i>Nijmegen</i>	368	7.45
<i>Rotterdam</i>	291	5.89
<i>Tilburg</i>	208	4.21
<i>Utrecht</i>	506	10.25
<i>Wageningen</i>	168	3.40
<i>Zwolle</i>	121	2.45
<i>Overig</i>	591	11.97
Totaal	4938	100

= aantal respondenten

% = percentage van totaal

Vragenlijsten

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

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

Verder volgen vragen die nodig zijn om de toegestane huur te bepalen volgens het puntensysteem van het woningwaarderingstelsel (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 de student 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. Ook is na het invullen van de check een modelbrief voor het aanvragen van huurverlaging te vinden.

Belangrijk is dat in de vragenlijst expliciet naar de kale huurprijs van een kamer is gevraagd. 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 voor dit onderzoek 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 te veel 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. 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 in zijn of haar huis.

LANDELIJKE CIJFERS (N = 4938)

72.70% van de studenten die de Check-Je-Kamer check dit jaar hebben ingevuld, betaalt te veel huur (N = 3590). De prijs die gemiddeld aan kale huur voor een kamer betaald wordt is €384,91 per maand. Daar komen dan ook de kosten voor gas, water, licht en eventueel internet nog bovenop.

Tabel 3	Gemiddelde	Standaardafwijking
Kale huur per maand	€ 384,91	€ 125,89
Te veel betaald per maand	€ 91,25	€ 102,63
Oppervlakte in m²	17.68	7.47
Kale huurprijs per m²	€ 24,77	€ 12,47
Aantal punten volgens WWS	158.34	66.10
Puntenhuur	€ 311,96	€ 103,28
Afwijking van puntenhuur	€ 72,95	€ 125,76
Afwijking van puntenhuur per m²	€ 5,67	€ 10,42

Cijfers van de grote studentensteden (N = 4347)

Wanneer alleen wordt gekeken naar data van de studentensteden, is een soortgelijk patroon zichtbaar. De steden zijn geselecteerd op basis van het aantal studenten dat er woonachtig is. De steden waar de meeste studenten wonen zijn volgens de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting Amsterdam, Arnhem, Breda, Delft, Den Bosch, Den Haag, Eindhoven, Enschede, Groningen, Leiden, Maastricht, Nijmegen, Rotterdam, Tilburg, Utrecht, Wageningen en Zwolle.

Tabel 4	Gemiddelde	Standaardafwijking
Kale huur per maand	€ 385,49	€ 127,08
Te veel betaald per maand	€ 93,27	€ 103,48
Oppervlakte in m²	17.55	7.36
Kale huurprijs per m²	€ 24,96	€ 12,55
Aantal punten volgens WWS	156.35	64.26
Puntenhuur	€ 309,14	€ 101,62
Afwijking van puntenhuur	€ 76,36	€ 124,67
Afwijking van puntenhuur per m²	€ 5,92	€ 10,36

Vergelijking andere rapporten

De gemiddelde huurprijs die voortkomt uit dit rapport, komt op het eerste gezicht sterk overeen met de gemiddelde huurprijs voor kamers met gedeelde voorzieningen in de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2019 van Kences, waarin €390 als gemiddelde huurprijs naar voren komt.¹ Deze prijs is echter inclusief gas, water en licht en na aftrek van de huurtoeslag berekend, waardoor niet kan worden vastgesteld hoe veel deze gemiddelden daadwerkelijk van elkaar verschillen. In ieder geval liggen de prijzen voor kale huur in de Kences monitor lager dan in dit rapport. Een verklaring hiervoor kan zijn dat in dit rapport vooral studenten die bij een particuliere verhuurder een kamer huren de check

¹ Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (2019), Kences, verkregen via <https://www.kences.nl/nl/landelijke-monitor-studentenhuisvesting.html>

hebben ingevuld, wanneer zij al het vermoeden hadden te veel te betalen. Daardoor kan de gemiddelde huurprijs in dit rapport hoger uit zijn gevallen.

De gemiddelde huurprijs in de Check-Je-Kamer steekproef is daarentegen iets lager dan de gemiddelde prijs van kamers op Kamernet in 2019². Dit gemiddelde lag landelijk gezien op €434 per maand. Dit verschil is verklaarbaar, aangezien ook hier de gemiddelde prijzen voor gas, water en elektriciteit mee zijn berekend in deze prijs. Wij hebben hier bewust niet voor gekozen, omdat het de resultaten kan vertekenen. Het gaat hier immers om voorschotten. Daarnaast is het in Nederland verboden om een all-inn huurprijs te vragen. De cijfers komen na aftrek van deze voorschotten, die meestal rond de €50 bedragen, sterk overeen met de cijfers uit deze rapportage.

² Kamernet, *Kamernet (ver)huurmarktrapport 2019*,
https://resources.kamernet.nl/content/pdf/Verhuurmarkt_Rapportage_Kamernet_2019.pdf

SITUATIE PER STAD

In deze sectie worden de belangrijkste verschillen in de situatie rondom het huren van studentenkamers per stad uitgelicht. Allereerst bestaan er grote verschillen tussen de aantallen studenten per stad die de check hebben ingevuld. Studenten uit Groningen, Amsterdam en Utrecht deden dat het vaakst, namelijk tussen de 500 en de 620 keer. Dit zijn dan ook de steden waar de huurprijs erg hoog ligt.

- In Amsterdam gaat het om €511,82 euro kale huur per maand.
- In Utrecht betalen studenten gemiddeld € 393,69.
- Studenten in Groningen zijn gemiddeld € 361,60 kwijt voor een kamer.

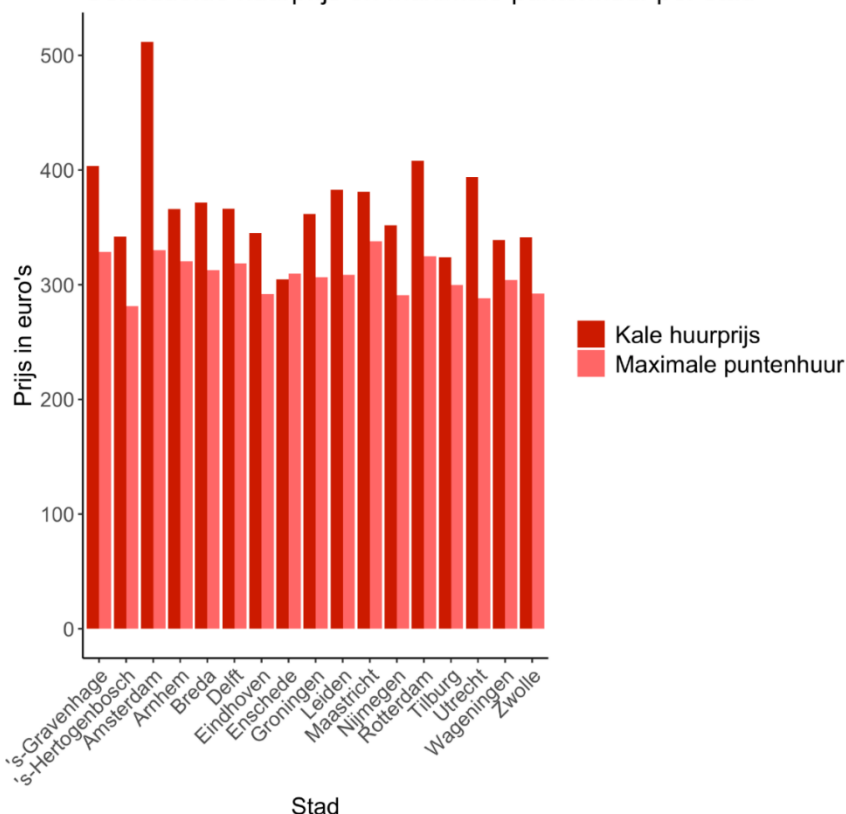
Bijzonder is dat de kamers in Amsterdam het duurst en ook nog eens het kleinst zijn, namelijk 15.99 m². In Arnhem is de gemiddelde ruimte die studenten hebben het grootst, namelijk 20.11 m².

In Amsterdam betalen studenten het meest, in Enschede zijn zij het goedkoopst uit. Rotterdam en Utrecht zijn na Amsterdam het duurst.

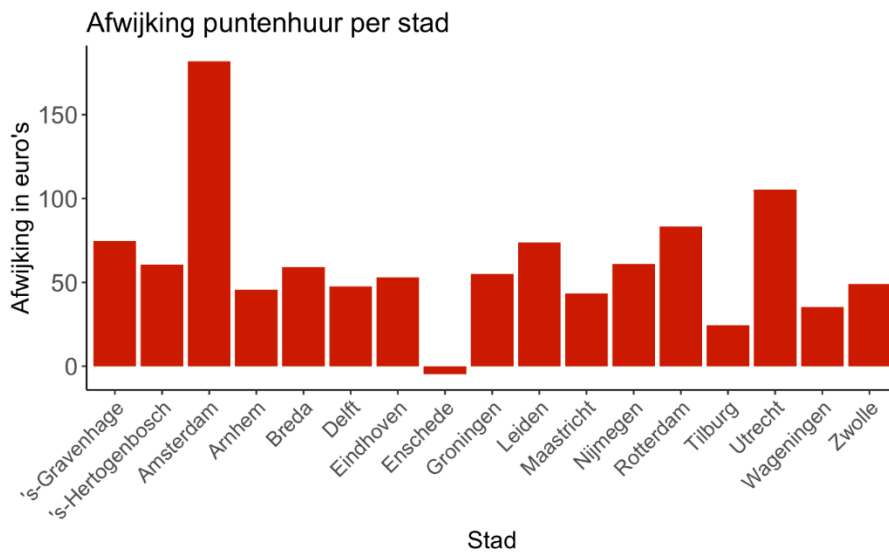
In Amsterdam is de kale huur gemiddeld het hoogst. Maar liefst €191,52 betalen studenten hier te veel. Hiervan zouden studenten minstens de helft van een tweede kamer moeten kunnen betalen. Verder vallen vooral de hoge huurprijzen in Rotterdam (€408,15 per maand) en Utrecht (€393,69 per maand) op. Het verschil tussen stad met de hoogste gemiddelde huurprijs, Amsterdam, en de stad met de laagste huurprijs, Enschede, bedraagt €207,10. De huurprijzen van de andere steden schommelen tussen de €323,94 en de €382,68, zoals in grafiek 1 te zien is. In Enschede betalen studenten zelfs gemiddeld €4,82 minder dan het puntensysteem voorschrijft, namelijk €304,72 euro per maand. In deze stad zijn de woningtekorten voor studenten dan ook het kleinst, wat illustreert dat het bouwen van woningen de huren sterk omlaag kan brengen. In de andere steden ligt de huurprijs over het algemeen veel hoger dan het puntensysteem voorschrijft, zoals in grafiek 2 te zien is. Meer uitgebreide informatie over de situatie per stad en de bijbehorende cijfers zijn te vinden in de bijlage.

Grafiek 1

Gemiddelde huurprijs en maximale puntenhuur per stad



Grafiek 2



TYPE VERHUURDER

Veruit de meeste studenten in de steekproef huren hun kamer particulier, gevolgd door algemene corporaties en studentencorporaties. Deze verhouding verschilt aanzienlijk van het landelijk beeld dat naar voren komt in de meest recente Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (Kences, 2019)³. Daaruit komt naar voren dat 46,5% van de voltijdstudenten bij een particuliere verhuurder een kamer huurt. In onze steekproef is dat aandeel veel hoger, namelijk 78%. Mogelijk kan dit verklaard worden vanuit het feit dat studenten in de particuliere sector eerder twijfelen aan de hoogte van hun huurprijs, vergeleken met studenten die bij een corporatie huren. Daardoor zijn zij wellicht eerder geneigd de check in te vullen.

Tabel 5

Type verhuurder	N	%
Particulier	2847	77.91
Studentencorporatie	449	9.09
Algemene woningcorporatie	457	9.25
Anders	185	3.75

Gegevens per type verhuurder

Particuliere verhuurders verhuren over het algemeen duurdere kamers dan studentencorporaties. Dat beeld wordt in dit onderzoek bevestigd. Uit de cijfers blijkt dat studentencorporaties grotere woningen verhuren dan particulier verhuurders en ook nog voor minder geld. Dit is opvallend, omdat corporaties meer huur zouden mogen vragen dan particuliere verhuurders, omdat de gemiddelde toegestane puntenhuur hoger daar hoger ligt (onder andere doordat de oppervlakte van de kamer groter is). Het feit blijft echter dat ook woningcorporaties gemiddeld een huur vragen die boven het puntensysteem uitkomt, net als de algemene corporaties, zoals overzichtelijk gemaakt is in grafiek 3.

Particulier (N = 2847)

Tabel 6	Gemiddelde	Standaardafwijking
Kale huur per maand	€ 386,21	€ 126,77
Te veel betaald per maand	€ 95,59	€ 104,57
Oppervlakte in m ²	17.02	7.33
Kale huurprijs per m ²	€ 25,88	€ 12,94
Puntenhuur	€ 306,30	€ 103,37
Afwijking van puntenhuur	€ 79,91	€ 126,40
Afwijking van puntenhuur per m ²	€ 6,29	€ 10,86

³ Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (2019), Kences, verkregen via https://www.kences.nl/assets/files/2018/def-r2018-0001rh_20181001.pdf

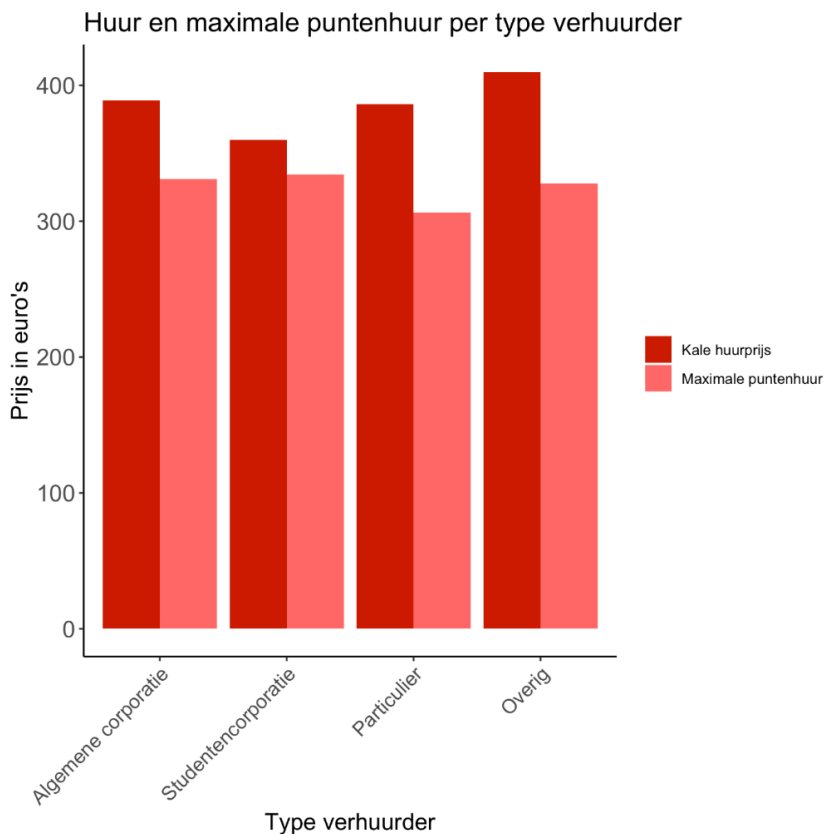
Studentencorporatie (N = 449)

Tabel 7	Gemiddelde	Standaardafwijking
Kale huur per maand	€ 359,79	€ 107,92
Te veel betaald per maand	€ 54,17	€ 81,14
Oppervlakte in m ²	20.04	6.52
Kale huurprijs per m ²	€ 19,20	€ 7,76
Puntenhuur	€ 334,41	€ 95,80
Afwijking van puntenhuur	€ 25,38	€ 110,25
Afwijking van puntenhuur per m ²	€ 2,05	€ 7,33

Algemene corporatie (N = 457)

Tabel 8	Gemiddelde	Standaardafwijking
Kale huur per maand	€ 388,68	€ 134,11
Te veel betaald per maand	€ 78,54	€ 94,46
Oppervlakte in m ²	20.49	8.18
Kale huurprijs per m ²	€ 20,83	€ 9,55
Puntenhuur	€ 331,11	€ 103,60
Afwijking van puntenhuur	€ 57,57	€ 119,99
Afwijking van puntenhuur per m ²	€ 3,78	€ 7,93

Grafiek 3



VERGELIJKING VOORGAANDE JAREN

In vergelijking met voorgaande jaren is de gemiddelde huurprijs dit jaar flink gestegen, veel sterker dan volgens de wettelijk vastgestelde percentages zou mogen. Daarbij komt nog dat verhuurders de huren alleen mogen verhogen mits ze onder de maximaal redelijke huurprijs die het WWS aangeeft blijven. Dat is bij de meeste kamers duidelijk niet het geval, waardoor deze stijgende lijn van de huurprijzen niet mogelijk zou moeten zijn. In vier jaar tijd zijn de huren gemiddeld met €71,32 gestegen. Waar we vorig jaar als positieve ontwikkeling zagen dat het percentage te veel betalende studenten iets kleiner werd, is dat dit jaar weer ongedaan gemaakt en betaalt maar liefst 72,70% te veel voor zijn of haar kamer. Wel zijn de kamers van de studenten die de check hebben ingevuld dit jaar iets groter dan vorig jaar, namelijk 17.68 m², maar dit verschil is heel klein.

Tabel 9	2009	2010/2011	2014	2015	2016	2017	2018
Huurprijs	€269,92	€274,22	€313,59	€323,15	€342,71	€351,21	€384,91
Puntenhuur	-	-	€259,07	€264,95	€287,97	€296,23	€311,96
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	€65,37	€41,44	€54,52	€58,33	€54,74	€54,98	€ 72,95
Aandeel respondenten teveel huur	67,2%	61,1%	74,4%	74%	72,8%	70,8%	72,70%
Oppervlakte	17,4m ²	17,5m ²	16,8 m ²	16,5m ²	17,93m ²	17,42m ²	17.68m ²
Prijs per m2	€15,49	€17,62	€15,12	€21,57	€21,22	€22,52	€ 24,77

CONCLUSIE

De resultaten van het onderzoek laten zien dat studenten ook dit jaar gemiddeld weer meer huur zijn gaan betalen. Dat is opvallend, aangezien er zowel in de media als in de politiek al jaren gepraat wordt over het feit dat kamers onbetaalbaar zijn door de enorme krapte op de woningmarkt. Hierbij komen problemen kijken die ieder jaar weer terugkomen, waardoor er nu echt landelijk actie moet worden ondernomen om de huurprijzen omlaag te brengen. Er zijn tegenwoordig nog maar weinig verhuurders die zich houden aan het woningwaarderingstelsel. Zoveel huurders stappen dan ook naar de Huurcommissie, dat deze de klachtenstroom niet meer aan kan. Indien de omstandigheden voor verhuurders gunstiger worden gemaakt, zodat zij geen onbetaalbare heffingen meer hoeven te betalen om een pand te mogen verhuren, kunnen zij de huren verlagen zonder dat dit ten koste gaat van het rendement. Andere maatregelen die een oplossing kunnen vormen zijn het bouwen van studentenwoningen en het handhaven van het puntensysteem vanuit de overheid, zodat huurders niet zelf hoeven te strijden voor het omlaag brengen van hun huurprijs. Iedereen heeft immers recht op een betaalbare woning. Dat zou geen luxe moeten zijn, maar een vanzelfsprekendheid.

Het feit dat de huren in nog geen tien jaar zijn opgelopen met 43%, moet toch een belletje laten rinkelen. De inflatie kan daar immers echt niet tegenop. Het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting zorgt er hopelijk voor dat de woningnood de komende jaren afneemt, maar als er te weinig geld beschikbaar wordt gesteld voor het bouwen van woningen en er geen handhaving van het puntensysteem bestaat, hoeft zelfs dat geen garantie te geven voor het verlagen van de huurprijzen. De LSVb wil dan ook graag oproepen tot actie, zodat het rapport volgend jaar hopelijk eindelijk een andere wending laat zien dan tot nu toe de trend is geweest.

BIJLAGEN

TABELLEN SITUATIE PER STAD

Amsterdam (N = 582)

In Amsterdam betaalt 86.94% (N = 506) van de studenten in deze steekproef, op basis van de Check-Je-Kamer-berekening, te veel huur.

	Gemiddelde	Standaardafwijking
Kale huur per maand	€ 511,82	€ 133,19
Te veel betaald per maand	€ 191,52	€ 142,49
Oppervlakte in m²	15.99	7.86
Kale huurprijs per m²	€ 38,48	€ 18,67
Aantal punten volgens WWS	170.10	72.47
Puntenhuur	€ 329,91	€ 110,70
Afwijking van puntenhuur	€ 181,90	€ 158,94
Afwijking van puntenhuur per m²	€ 15,26	€ 16,00

Arnhem (N = 108)

In Arnhem betaalt 64.81% (N = 70) van de studenten in deze steekproef, op basis van de Check-Je-Kamer-berekening, te veel huur.

	Gemiddelde	Standaardafwijking
Kale huur per maand	€ 365,94	€ 79,05
Te veel betaald per maand	€ 65,74	€ 70,93
Oppervlakte in m²	20.11	7.03
Kale huurprijs per m²	€ 19,91	€ 6,61
Aantal punten volgens WWS	160.69	53.74
Puntenhuur	€ 320,35	€ 88,70
Afwijking van puntenhuur	€ 45,58	€ 95,85
Afwijking van puntenhuur per m²	€ 2,92	€ 6,41

Breda (N = 119)

In Breda betaalt 74.79% (N = 89) van de studenten in deze steekproef, op basis van de Check-Je-Kamer-berekening, te veel huur.

	Gemiddelde	Standaardafwijking
Kale huur per maand	€ 371,73	€ 99,91
Te veel betaald per maand	€ 71,50	€ 77,93
Oppervlakte in m²	18.58	6.46
Kale huurprijs per m²	€ 21,74	€ 8,40
Aantal punten volgens WWS	156.10	56.13
Puntenhuur	€ 312,65	€ 86,55
Afwijking van puntenhuur	€ 59,08	€ 94,48
Afwijking van puntenhuur per m²	€ 4,04	€ 6,69

Delft (N = 223)

In Delft betaalt 67.71% (N = 151) van de studenten in deze steekproef, op basis van de Check-Je-Kamer-berekening, te veel huur.

	Gemiddelde	Standaardafwijking
Kale huur per maand	€ 366,44	€ 94,56
Te veel betaald per maand	€ 67,52	€ 77,35
Oppervlakte in m²	17.00	6.77
Kale huurprijs per m²	€ 24,34	€ 10,52
Aantal punten volgens WWS	162.18	64.83
Puntenhuur	€ 318,77	€ 99,98
Afwijking van puntenhuur	€ 47,66	€ 102,07
Afwijking van puntenhuur per m²	€ 4,09	€ 8,07

Eindhoven (N = 197)

In Eindhoven betaalt 71.57% (N = 141) van de studenten in deze steekproef, op basis van de Check-Je-Kamer-berekening, te veel huur.

	Gemiddelde	Standaardafwijking
Kale huur per maand	€ 345,15	€ 135,88
Te veel betaald per maand	€ 72,70	€ 99,01
Oppervlakte in m²	16.75	7.08
Kale huurprijs per m²	€ 22,70	€ 9,71
Aantal punten volgens WWS	146.17	60.27
Puntenhuur	€ 292,07	€ 100,14
Afwijking van puntenhuur	€ 53,08	€ 122,01
Afwijking van puntenhuur per m²	€ 4,22	€ 9,10

Enschede (N = 196)

In Enschede betaalt 48.47% (N = 95) van de studenten in deze steekproef, op basis van de Check-Je-Kamer-berekening, te veel huur.

	Gemiddelde	Standaardafwijking
Kale huur per maand	€ 304,72	€ 90,37
Te veel betaald per maand	€ 38,64	€ 56,51
Oppervlakte in m²	17.27	6.65
Kale huurprijs per m²	€ 19,16	€ 6,74
Aantal punten volgens WWS	156.27	63.52
Puntenhuur	€ 309,55	€ 97,72
Afwijking van puntenhuur	- € 4,82	€ 104,08
Afwijking van puntenhuur per m²	€ 0,33	€ 6,66

Groningen (N = 618)

In Groningen betaalt 73.95% (N = 457) van de studenten in deze steekproef, op basis van de Check-Je-Kamer-berekening, te veel huur.

	Gemiddelde	Standaardafwijking
Kale huur per maand	€ 361,60	€ 122,84
Te veel betaald per maand	€ 71,07	€ 79,37
Oppervlakte in m²	18.57	7.62
Kale huurprijs per m²	€ 21,32	€ 8,91
Aantal punten volgens WWS	154.84	65.19
Puntenhuur	€ 306,52	€ 100,48
Afwijking van puntenhuur	€ 55,07	€ 100,59
Afwijking van puntenhuur per m²	€ 3,76	€ 7,21

Leiden (N = 231)

In Leiden betaalt 74.89% (N = 173) van de studenten in deze steekproef, op basis van de Check-Je-Kamer-berekening, te veel huur.

	Gemiddelde	Standaardafwijking
Kale huur per maand	€ 382,68	€ 105,21
Te veel betaald per maand	€ 85,35	€ 80,22
Oppervlakte in m²	18.47	7.43
Kale huurprijs per m²	€ 23,04	€ 9,61
Aantal punten volgens WWS	156.45	62.33
Puntenhuur	€ 308,83	€ 102,03
Afwijking van puntenhuur	€ 73.86	€ 96,44
Afwijking van puntenhuur per m²	€ 5,26	€ 7,47

Maastricht (N = 129)

In Maastricht betaalt 62.02% (N = 80) van de studenten in deze steekproef, op basis van de Check-Je-Kamer-berekening, te veel huur.

	Gemiddelde	Standaardafwijking
Kale huur per maand	€ 381,09	€ 118,38
Te veel betaald per maand	€ 67,53	€ 88,33
Oppervlakte in m²	19.91	7.58
Kale huurprijs per m²	€ 20,86	€ 8,21
Aantal punten volgens WWS	173.05	68.08
Puntenhuur	€ 337,69	€ 101,06
Afwijking van puntenhuur	€ 43,40	€ 113,88
Afwijking van puntenhuur per m²	€ 2,87	€ 7,29

Nijmegen (N = 368)

In Nijmegen betaalt 75.27% (N = 277) van de studenten in deze steekproef, op basis van de Check-Je-Kamer-berekening, te veel huur.

	Gemiddelde	Standaardafwijking
Kale huur per maand	€ 351,60	€ 95,54
Te veel betaald per maand	€ 73,90	€ 74,77
Oppervlakte in m²	17.42	6.98
Kale huurprijs per m²	€ 22,31	€ 8,68
Aantal punten volgens WWS	144.13	52.93
Puntenhuur	€ 290,68	€ 89,59
Afwijking van puntenhuur	€ 60,92	€ 92,83
Afwijking van puntenhuur per m²	€ 4,89	€ 7,26

Rotterdam (N = 291)

In Rotterdam betaalt 73.88% (N = 215) van de studenten in deze steekproef, op basis van de Check-Je-Kamer-berekening, te veel huur.

	Gemiddelde	Standaardafwijking
Kale huur per maand	€ 408,15	€ 116,14
Te veel betaald per maand	€ 101,33	€ 104,82
Oppervlakte in m²	17.82	7.41
Kale huurprijs per m²	€ 26,90	€ 13,13
Aantal punten volgens WWS	166.67	69.12
Puntenhuur	€ 324,73	€ 106,47
Afwijking van puntenhuur	€ 83,42	€ 128,26
Afwijking van puntenhuur per m²	€ 6,58	€ 10,35

Tilburg (N = 208)

In Tilburg betaalt 73.88% (N = 215) van de studenten in deze steekproef, op basis van de Check-Je-Kamer-berekening, te veel huur.

	Gemiddelde	Standaardafwijking
Kale huur per maand	€ 323,94	€ 101,40
Te veel betaald per maand	€ 46,69	€ 64,18
Oppervlakte in m²	17.76	7.30
Kale huurprijs per m²	€ 19,82	€ 6,55
Aantal punten volgens WWS	149.60	57.01
Puntenhuur	€ 299,64	€ 95,39
Afwijking van puntenhuur	€ 24,30	€ 87,06
Afwijking van puntenhuur per m²	€ 1,96	€ 6,02

Utrecht (N = 506)

In Utrecht betaalt 84.19% (N = 426) van de studenten in deze steekproef, op basis van de Check-Je-Kamer-berekening, te veel huur.

	Gemiddelde	Standaardafwijking
Kale huur per maand	€ 393,69	€ 117,51
Te veel betaald per maand	€ 116,30	€ 96,80
Oppervlakte in m²	16.31	6.59
Kale huurprijs per m²	€ 26,57	€ 9,68
Aantal punten volgens WWS	143.63	57.06
Puntenhuur	€ 288,25	€ 96,47
Afwijking van puntenhuur	€ 105,43	€ 114,48
Afwijking van puntenhuur per m²	€ 7,70	€ 9,08

Wageningen (N = 168)

In Wageningen betaalt 64.29% (N = 108) van de studenten in deze steekproef, op basis van de Check-Je-Kamer-berekening, te veel huur.

	Gemiddelde	Standaardafwijking
Kale huur per maand	€ 339,09	€ 115,13
Te veel betaald per maand	€ 58,56	€ 76,83
Oppervlakte in m²	16.76	6.72
Kale huurprijs per m²	€ 21,89	€ 7,27
Aantal punten volgens WWS	152.20	58.62
Puntenhuur	€ 303,93	€ 95,52
Afwijking van puntenhuur	€ 35,15	€ 103,44
Afwijking van puntenhuur per m²	€ 2,39	€ 6,55

Zwolle (N = 121)

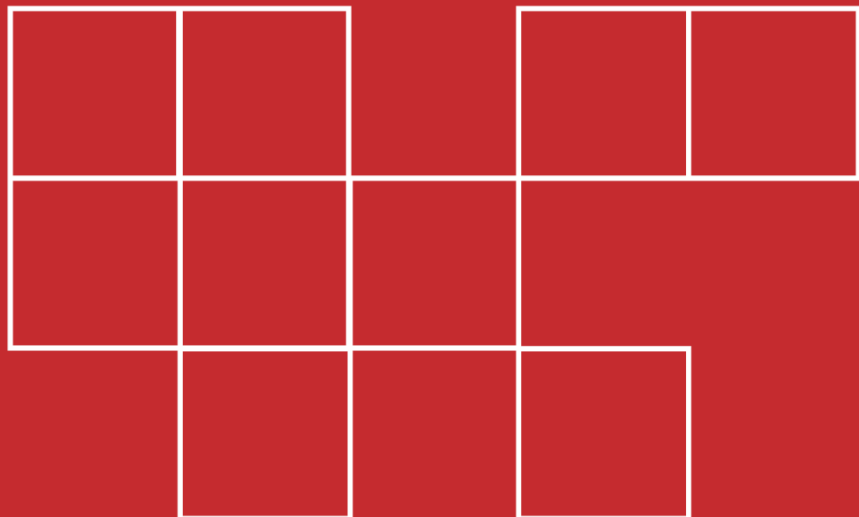
In Zwolle betaalt 64.29% (N = 108) van de studenten in deze steekproef, op basis van de Check-Je-Kamer-berekening, te veel huur.

	Gemiddelde	Standaardafwijking
Kale huur per maand	€ 341,52	€ 96,29
Te veel betaald per maand	€ 68,33	€ 70,26
Oppervlakte in m²	18.64	8.87
Kale huurprijs per m²	€ 20,96	€ 10,12
Aantal punten volgens WWS	148.87	70.64
Puntenhuur	€ 292,44	€ 109,32
Afwijking van puntenhuur	€ 49,08	€ 96,16
Afwijking van puntenhuur per m²	€ 4,26	€ 8,66

Literatuur

Kences, *Landelijke Monitor Studentenhuisvesting* (2019), https://www.kences.nl/assets/files/2018/def-r2018-0001rh_20181001.pdf.

Kamernet, *Kamernet (ver)huurmarktrapport 2019*,
[https://resources.kamernet.nl/content/pdf/Verhuurmarkt Rapportage Kamernet 2019.pdf](https://resources.kamernet.nl/content/pdf/Verhuurmarkt_Rapportage_Kamernet_2019.pdf).



Postadres:

Postbus 1335
3500 BH Utrecht

Bezoekadres:

Drieharingstraat 6
3511 BJ Utrecht

Contactgegevens:

030 231 6464
Lsvb@lsvb.nl