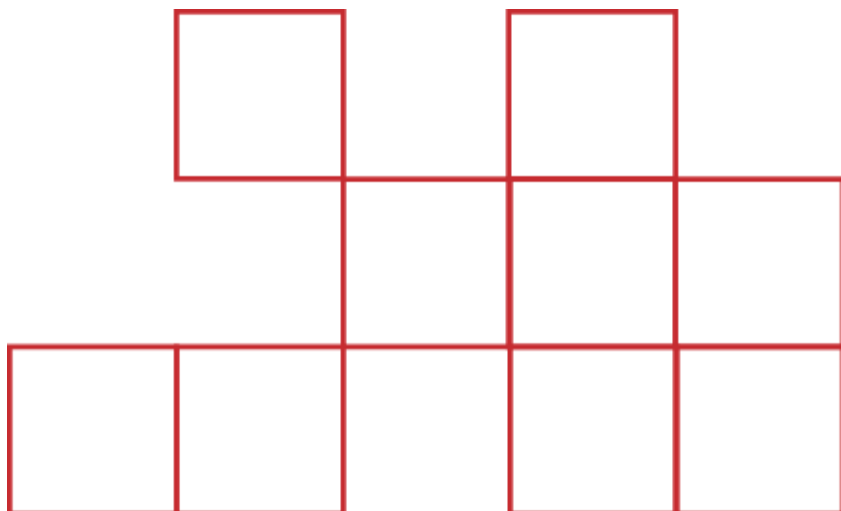




Check-je-kamer

Rapportage 2019

Prijzen onzelfstandige kamers in Nederlandse
Studentensteden over 2019



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

Auteurs: Judith Crabbendam, medewerker onderzoeksbureau
Daphne Goes, medewerker onderzoeksbureau
Bram Kooi, medewerker huisvesting
Berend Titulaer, medewerker huisvesting

Inhoud

Inleiding.....	4
Samenvatting.....	4
Toelichting op de gebruikte data	6
Respondenten.....	6
Vragenlijsten	6
Dataverantwoording.....	6
Geografische spreiding.....	8
Gemiddelde afwijking van het WWS.....	9
LANDELIJKE CIJFERS ($N = 5120$).....	10
SITUATIE PER STAD	12
TYPE VERHUURDER.....	15
Vergelijking voorgaande jaren	17
Conclusie.....	19
Bijlage.....	20

Samenvatting

In deze check-je-kamer-rapportage worden de resultaten weergegeven van de huurprijscheck die studenten het afgelopen jaar hebben ingevuld via de website www.checkjekamer.nl. In totaal hebben 7706 studenten in 2019 de check via de site ingevuld. Het doel van deze rapportage is om studenten bewuster te laten worden van hun rechten als huurder.

De belangrijkste resultaten:

Studentenkamers zijn weer duurder geworden

In lijn met de vorige rapportages, komt ook uit dit onderzoek naar voren dat studenten dit jaar meer maandelijkse huur betalen dan vorig jaar. Er is een relatief harde stijging van de huurprijs ten opzichte van 2018 te zien. Waar studenten in 2018 gemiddeld 384,91 euro aan kale huur per maand kwijt waren, is dat in 2019 gestegen naar gemiddeld 413,79 euro per maand aan kale huur.

78,68% van de studenten uit de steekproef betaalt te veel huur

Op basis van het puntensysteem blijkt uit dat een groot deel van de studenten te veel huur betaalt. Gemiddeld betaalt de student 106,69 euro per maand te veel aan huur. In 2018 was dit nog 91,25 euro en betaalden maar 73% van de studenten te veel huur.

In Amsterdam, Rotterdam en Utrecht zijn de huurprijzen het hoogst

Amsterdam is net zoals voorgaande jaren de duurste stad om te huren als student. Gemiddeld betaalt een student daar 557 euro aan kale huur per maand. Rotterdam volgt met 449 euro en Utrecht met 431 euro. Ter vergelijking: in Enschede wonen studenten het goedkoopst, daar betaalt een student gemiddeld 305 euro aan kale huur per maand.

Conclusie: hoogste tijd voor actie

Al jaren stijgen de huurprijzen voor studenten en worden de voorgeschreven huurprijzen op basis van het puntensysteem fors overschreden. Over het jaar 2019 blijken de huurprijzen relatief meer gestegen dan een jaar geleden. In een al onzekere tijd is het juist nu nodig om op te komen voor de rechten van de huurder en ervoor te zorgen dat de huurprijzen voor studenten onder handen worden genomen. Het handhaven van het WWS door boetes te geven aan huisjesmelkers die het puntensysteem overtreden, het investeren in huurteams en de huurcommissie en het oplossen van het tekort aan studentenwoningen moeten verlichting bieden.

Inleiding

Sinds 2007 biedt de Landelijke Studentenvakbond (LSVb) op haar website de mogelijkheid voor studenten om te onderzoeken of zij te veel huur betalen voor hun studentenkamer. Daarvoor lanceerde de LSVb de check-je-kamerwebsite: www.checkjekamer.nl. Op de website kunnen drie checks worden uitgevoerd één voor de huurprijs van onzelfstandige woonruimtes, één voor zelfstandige woonruimtes en een brandveiligheidscheck. De vele checks die studenten uitvoeren levert een waardevolle inkijk in de staat van studentenhuysvesting in verschillende studentensteden. Dit rapport is een analyse van de data die de checks voor onzelfstandige woonruimten hebben opgeleverd.

Eén van de doelen van de LSVb is studenten bewuster te maken van de rechten die zij als huurder hebben. Een onderdeel daarvan is studenten bewust te maken van het feit dat verhuurders zich moeten houden aan de huisprijs die zij mogen vragen voor de ruimte die zij verhuren. Deze huurprijs moet voldoen aan het woningwaarderingssysteem (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 van onzelfstandige kamers in de sociale huursector mogen nooit boven de prijs die het woningwaarderingssysteem als maximum aangeeft uitkomen. Uit dit onderzoek blijkt dat de naleving van deze wettelijke huurprijzeregels vaak ernstig tekortschiet. De LSVb vindt dit zorgwekkend, er wordt te vaak misbruik gemaakt van studenten die te veel huur betalen voor hun kamer. Vandaar dat de check-je-kamer website op basis van het puntensysteem van het woningwaarderingssysteem een toegankelijke manier biedt om studenten bewust te maken van het feit dat ze te veel huur betalen.

Al jaren blijkt uit de check-je-kamer data dat het overgrote merendeel van de checks laat zien dat studenten te veel huur betalen voor hun kamer. Zo blijkt ook uit de ingevulde checks van 2019 dat 78,7% van de studenten die de check-je-kamer hebben ingevuld te veel huur betaald (N=3885). In deze rapportage wordt dit vergeleken met andere jaren. Daarnaast wordt zowel landelijk als per stad in Nederland gekeken hoe hoog de gemiddelde prijs is van een studentenwoning en hoever dit boven de eigenlijke prijs is. Daarnaast wordt er gekeken hoe de prijzen verschillen tussen verschillende soorten verhuurders.

Toelichting op de gebruikte data

De data die in dit onderzoek is gepresenteerd is verzameld middels een checklist op de website www.checkjekamer.nl. In 2019 hebben 7706 studenten een huurprijscheck voor een onzelfstandige kamer ingevuld. In de afgelopen jaren is het aantal uitgevoerde checks gedaald, in 2018 zijn er 8.453 checks uitgevoerd en in 2017 waren dit er zelf nog 17.545.

Respondenten

In lijn met vorige jaren zijn een aantal respondenten uit de onderzoeksgroep verwijderd. Dit zijn bijvoorbeeld respondenten die geen student meer zijn, dubbele checks met hetzelfde IP-adres, of checks met onbetrouwbare data. Na het selecteren van de cases blijft er een totale **steekproef over van 5120 respondenten**.

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 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 de student doorverwezen naar de website van huurteams die actief zijn in de desbetreffende 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.

Dataverantwoording

De LSVb hecht eraan 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. Hierdoor is de steekproef niet aselekt.

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 hier bewust van en houdt hier rekening mee in de interpretatie van de resultaten. Omdat deze steekproef niet aselekt is, kunnen de resultaten niet gegeneraliseerd worden naar de populatie

(alle uitwonende studenten in Nederland). Op basis van deze resultaten kan dan ook niet worden aangetoond welk percentage van de studenten in Nederland te veel betaalt voor hun kamer.

Sinds vorig jaar rapporteert de LSVb 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 veel studenten dus onder of juist boven dit gemiddelde uitkomen.

Geografische spreiding

In totaal hebben studenten verspreid over 180 verschillende gemeenten de check ingevuld. In sommige kleine gemeenten is slechts één check ingevuld, deze gemeenten zijn in dit rapport niet weergegeven. Over het algemeen zijn er met name checks ingevuld voor de grotere steden, waar relatief veel studenten wonen. 41,3% (N=2114) van het totaal aantal respondenten is woonachtig in Amsterdam, Groningen, Utrecht of Nijmegen.

Tabel 1.

Stad	#	%
<i>Amsterdam</i>	431	8,42
<i>Arnhem</i>	86	1,68
<i>Breda</i>	119	2,32
<i>Delft</i>	186	3,63
<i>Den Bosch</i>	37	0,72
<i>Den Haag</i>	246	4,80
<i>Eindhoven</i>	182	3,55
<i>Enschede</i>	143	2,79
<i>Groningen</i>	675	13,18
<i>Leiden</i>	232	4,53
<i>Maastricht</i>	160	3,13
<i>Nijmegen</i>	398	7,77
<i>Rotterdam</i>	276	5,39
<i>Tilburg</i>	241	4,71
<i>Utrecht</i>	610	11,91
<i>Wageningen</i>	188	3,67
<i>Zwolle</i>	197	3,85
<i>Overig</i>	713	13,93
Totaal	5120	100

= aantal respondenten

% = percentage van totaal

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 te veel 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 uitgerekende 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 = 5120)

78,68% van de studenten die de check-je-kamer check hebben ingevuld betaald te veel huur (N=3885). Om te laten zien hoe de cijfers van 2019 zich verhouden tot de cijfers van 2018 is in de tabellen in de eerste kolom de cijfers van 2018 weergegeven.

Tabel 2.

	Gemiddelde 2018	Gemiddelde 2019	Standaardafwijking 2019
Kale huur per maand	€ 384,91	€ 413,79	€ 146,39
Te veel betaald per maand	€ 91,25	€ 106,69	€ 112,99
Oppervlakte in m²	17,68	18,01	8,36
Kale huurprijs per m²	€ 24,77	€ 26,29	€ 13,11
Aantal punten volgens WWS	158,34	162,91	74,04
Puntenhuur	€ 311,96	€ 324,36	€ 113,81
Afwijking van puntenhuur	€ 72,95	€ 89,42	€ 135,91
Afwijking van puntenhuur per m²	€ 5,67	€ 6,58	€ 10,98

De prijs die gemiddeld aan kale huur voor een kamer betaald wordt is € 413,79 per maand. Daar komen dan nog de kosten van gas, water, licht en eventueel internet bovenop. Opvallend aan de gemiddelde huurprijs in 2019 is de stijging ten opzichte van 2018, deze prijs is flink gestegen. Ook de prijs die studenten gemiddeld te veel per maand betalen is gestegen ten opzichte van 2018. Belangrijk om te noteren is dat deze cijfers al gecorrigeerd zijn voor inflatie. De gemiddelde oppervlakte van de ingevulde checks is ook een stukje hoger. Dit kan voor een klein deel het hogere gemiddelde verklaren.

De gemiddelde huurprijs die voortkomt uit dit rapport komt op het eerste gezicht sterk overeen met de gemiddelde huurprijs voor kamer met gedeelde voorzieningen in de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2019 van Kences¹, waarin € 390 als gemiddelde huurprijs naar voren komt. 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 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

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

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

Nederland verboden om een all-in 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.

SITUATIE PER STAD

In dit deel van de rapportage wordt aandacht besteed aan de huurprijzen van studenten per stad. De belangrijkste verschillen en opvallende resultaten worden nader toegelicht.

Allereerst is het belangrijk stil te staan bij de verschillen tussen de ingevulde checks per stad. Uit de ingevulde checks valt namelijk op dat studenten uit Amsterdam (431), Utrecht (610) en Groningen (675) beduidend vaker de check invullen dan studenten uit andere, kleinere studentensteden.

Uit de steekproef blijken de volgende steden de hoogste gemiddelde kale huurprijs per kamer te betalen:

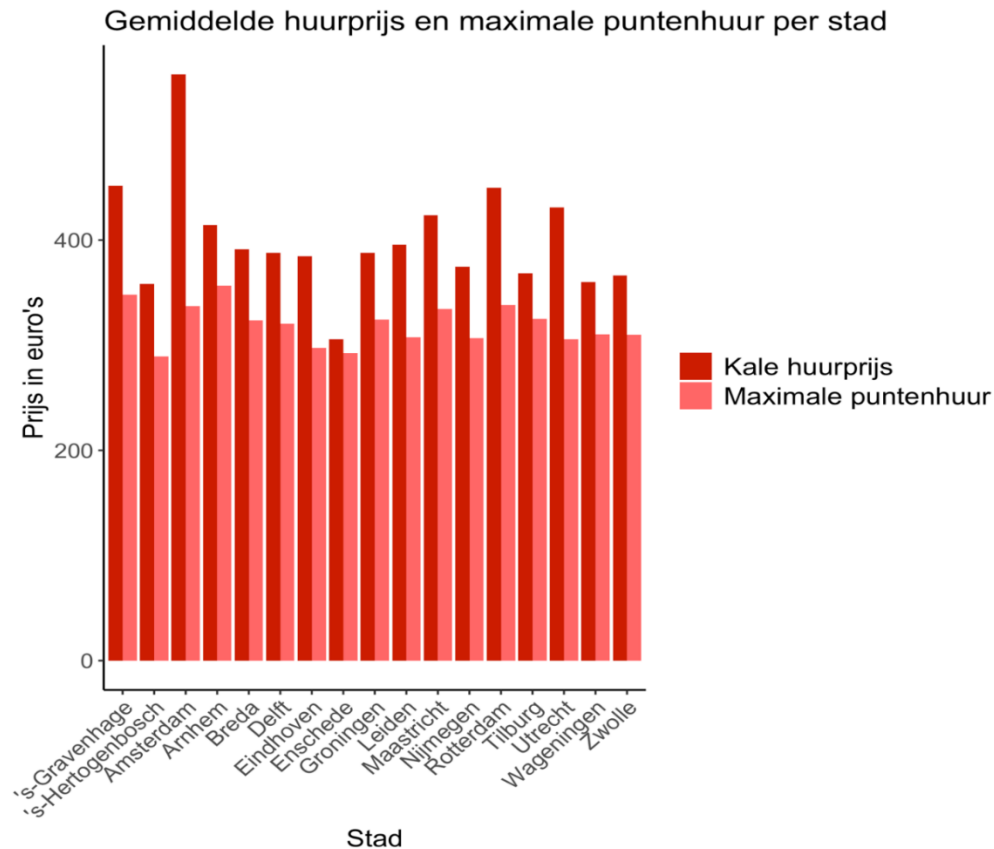
- In Amsterdam betaal je gemiddeld 557 euro;
- In Rotterdam betaal je gemiddeld 449 euro;
- In Utrecht betaal je gemiddeld 431 euro;
- In Maastricht betaal je gemiddeld 423 euro.

Uit de steekproef blijken de volgende steden de laagste gemiddelde kale huurprijs per kamer te betalen:

- In Enschede betaal je gemiddeld 305,63 euro;
- In Wageningen betaal je gemiddeld 360,23 euro;
- In Zwolle betaal je gemiddeld 366,23 euro.

De gemiddelde kale huurprijzen van de overige studentensteden staan afgebeeld in grafiek 1.

Grafiek 1.

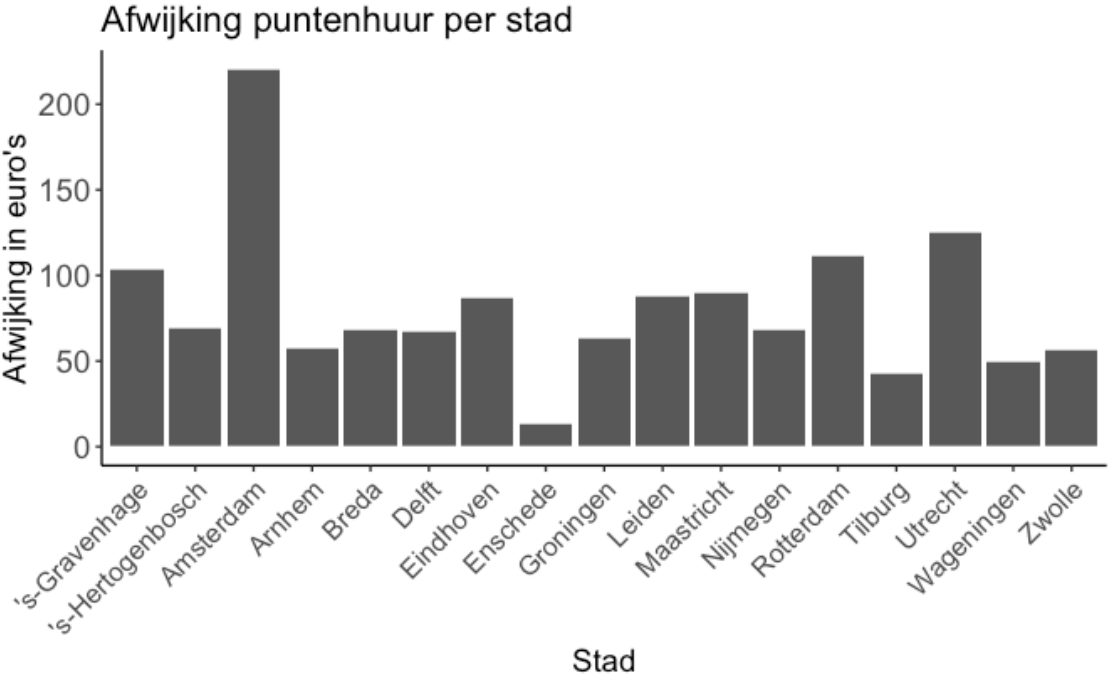


Uit de resultaten valt tevens op dat:

- Net zoals vorig jaar, je in Amsterdam de hoogste prijs voor de kleinste oppervlakte kwijt bent (15,69m²);
- Net zoals vorig jaar, je in Arnhem de gemiddelde ruimte die studenten hebben het grootste is, namelijk 21,99m²;

Geen enkele stad betaalt volgens deze steekproef minder dan het puntensysteem voorschrijft. De studentenstad die het dichtste bij de puntenhuur komt, is Enschede. In Enschede betaalt de student gemiddeld 1,22 euro meer per vierkante meter dan het puntensysteem voorschrijft. In grafiek 2 zijn de afwijkingen op de puntenhuur per stad geïllustreerd.

Grafiek 2.



TYPE VERHUURDER

Het gros van de respondenten (78 procent) in de speekproef geeft aan hun kamer particulier te huren, gevolgd door algemene corporaties en studentencorporaties. Deze verhouding verschilt aanzienlijk ten opzichte van het landelijke beeld dat naar voren komt in de meest recente Landelijk Monitor Studentenhuisvesting (Kences, 2019). Uit deze monitor blijkt namelijk dat 46,5% van de studenten hun kamer huurt bij een particuliere verhuurder. Het resultaat dat in dit rapport naar voren komt is niet geheel toevallig. Een verklaring is bijvoorbeeld te vinden in het feit dat voltijdstudenten die bij een particuliere verhuurder huren eerder twijfelen aan hun huur. Deze verklaring maakt het waarschijnlijk dat deze groep studenten eerder de check invult om te kijken of zij daadwerkelijk te veel betalen. Dit kan leiden tot een overschatting van de gemiddelde huurprijs voor een kamer, en de afwijking van de puntenhuur.

Tabel 3.

Type verhuurder	N	%
Particulier	4005	78,22
Studentencorporatie	410	8,01
Algemene woningcorporatie	540	10,55
Anders	165	3,22

Uit de gegevens is af te leiden dat particuliere verhuurders de duurste type verhuurder is. Naast het feit dat zij de duurste zijn, bieden zij ook de kleinste kamers aan (gemiddeld 17,47 vierkante meter). Dit is opvallend, omdat corporaties meer huur zouden mogen vragen dan particuliere verhuurders, omdat de gemiddelde toegestane puntenhuur daar hoger ligt. Dit houdt mede verband met het feit dat 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.

Tabel 4.

Particulier (N = 4005)	Gemiddelde 2018	Gemiddelde 2019	Standaardafwijking 2019
Kale huur per maand	€ 386,21	€ 416,67	€ 146,57
Te veel betaald per maand	€ 95,59	€ 111,57	€ 113,79
Oppervlakte in m²	17,02	17,47	8,27
Kale huurprijs per m²	€ 25,88	€ 27,37	€ 13,56
Aantal punten volgens WWS	155,05	160,81	73,78
Puntenhuur	€ 306,30	€ 320,78	€ 113,59
Afwijking van puntenhuur	€ 79,91	€ 95,89	€ 135,36
Afwijking van puntenhuur per m²	€ 6,29	€ 7,16	€ 11,30

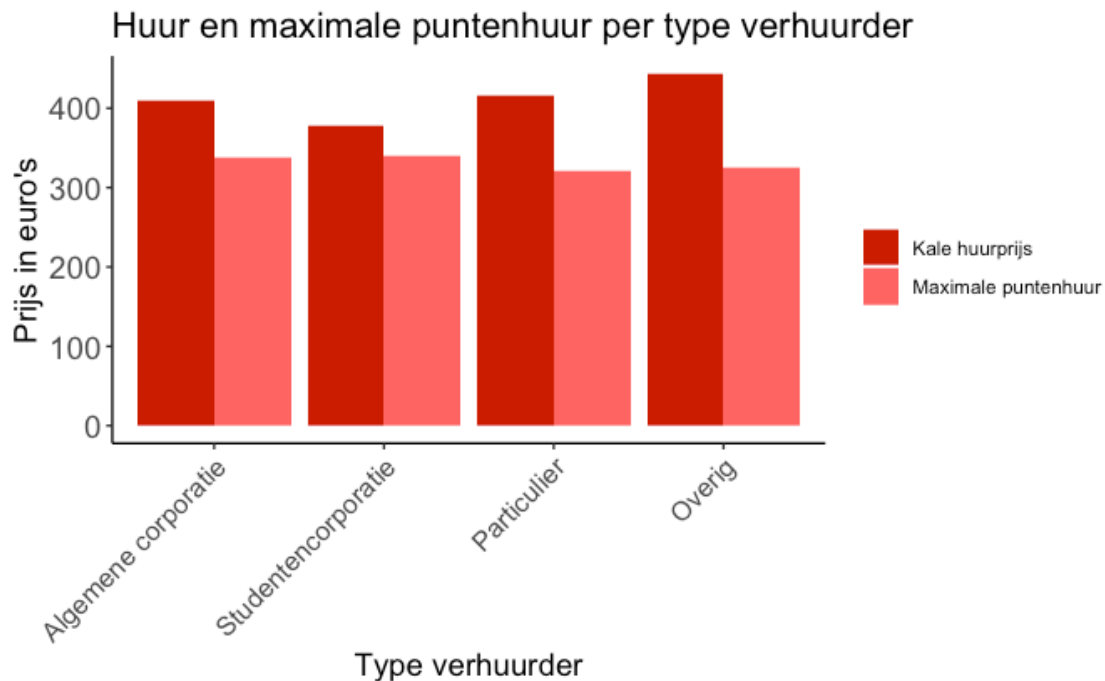
Tabel 5.

Studentencorporatie (N = 410)	Gemiddelde 2018	Gemiddelde 2019	Standaardafwijking 2019
Kale huur per maand	€ 359,79	€ 378,96	€ 128,48
Te veel betaald per maand	€ 54,17	€ 67,36	€ 93,48
Oppervlakte in m²	20,04	19,98	8,65
Kale huurprijs per m²	€ 19,20	€ 20,58	€ 8,97
Aantal punten volgens WWS	170,75	170,72	70,63
Puntenhuur	€ 334,41	€ 340,12	€ 107,72
Afwijking van puntenhuur	€ 25,38	€ 38,84	€ 125,56
Afwijking van puntenhuur per m²	€ 2,05	€ 2,83	€ 8,16

Tabel 6.

Algemene corporatie (N = 540)	Gemiddelde 2018	Gemiddelde 2019	Standaardafwijking 2019
Kale huur per maand	€ 388,68	€ 409,70	€ 150,24
Te veel betaald per maand	€ 78,54	€ 92,75	€ 111,25
Oppervlakte in m²	20,49	20,36	8,82
Kale huurprijs per m²	€ 20,83	€ 22,42	€ 10,69
Aantal punten volgens WWS	169,95	171,86	76,03
Puntenhuur	€ 331,11	€ 338,71	€ 114,80
Afwijking van puntenhuur	€ 57,57	€ 70,99	€ 136,81
Afwijking van puntenhuur per m²	€ 3,78	€ 4,70	€ 9,47

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. Ook dit jaar is het aantal studenten waarbij uit de check blijkt dat ze te veel betalen gestegen, dit jaar is dat 78,68% van de ingevulde checks. Wel zijn de kamers van de studenten die de check hebben ingevuld dit jaar iets groter dan vorig jaar, namelijk 18,01 m², maar dit verschil is klein.

Tabel 7.

	2009	2010- 2011	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Huurprijs	€269,92	€274,22	€313,59	€323,59	€342,71	€351,21	€384,91	€413,79
Puntenhuur	-	-	€259,07	€264,95	€287,97	€296,23	€311,96	€324,36
Gemiddelde afwijking van puntenhuur	€65,37	€41,44	€54,52	€58,33	€54,74	€54,98	€72,95	€89,42
Aandeel respondenten teveel huur	67,2%	61,1%	74,4%	74%	72,8%	70,8%	72,70%	78,68%
Oppervlakte	17,4 m2	17,5 m2	16,8 m2	16,5 m2	17,93%	17,42 m2	17,68 m2	18,01 m2
Prijs per m2	€15,49	€17,62	€15,12	€21,57	€21,22	€22,52	€24,77	€26,29

Conclusie

De gegevens van dit onderzoek illustreren de stijgende lijn in de hoogte van de huurprijs van onzelfstandige studentenkamers. Uit de vorige editie van de check-je-kamer-rapportage is reeds opgeroepen actie te ondernemen vanwege de alarmerende huurprijzen, maar resultaat is uitgebleven. De huurprijzen voor studenten zijn ook in 2019 fors gestegen. Gemiddeld betaalt een student 413,79 euro aan kale huur per maand. Op basis van het puntensysteem betekent dit dat studenten gemiddeld 106,69 euro per maand teveel betalen aan kale huur. Van de studenten die de check hebben ingevuld, betaalt ruim 78% van de studenten teveel huur per maand op basis van het woningwaarderingstelsel. De cijfers zijn opvallend, omdat ze een stuk hoger liggen dan vorig jaar. Vergeleken met de vorige check-je-kamer rapportage over 2018, betalen studenten nu gemiddeld 7,5% meer huur per maand.

Gegeven de huidige situatie met de coronacrisis, zien we dat veel studenten in de problemen komen doordat zij bijvoorbeeld (een deel van) hun inkomen zijn verloren. Het is dan nu ook de hoogste tijd om de hoge Nederlandse huurprijzen aan de kaak te stellen, om er uiteindelijk voor te zorgen dat deze prijzen meer gaan bewegen naar de waardering die volgens het puntensysteem passend is. Iedere student heeft namelijk het recht op een betaalbaar onderkomen. De LSVb stelt gegeven de resultaten van dit onderzoek voor om te kijken naar de mogelijkheden om de huren te kunnen verlagen of het overtreden van het WWS te kunnen beboeten. Daarnaast kan ook geïnvesteerd worden in het bijbouwen van nieuwe studentenwoningen, aangezien er nog steeds sprake is van een krappe woningmarkt waar gemiddeld 40000 studenten nog in de rij staan voor een kamer. Tot slot zou het goed zijn om te investeren in de Huurcommissie en huurteams, zodat de wachtrij voor studenten die hun huur willen laten toetsen oplost. Dit voorkomt onnodig conflict en geeft de student, die vaak voor het eerst huurt, een steun in de rug.

Bijlage

Tabellen situatie per stad

Amsterdam (N=431)	Gemiddelde 2018	Gemiddelde 2019	Standaardafwijking 2019
Kale huur per maand	€ 511,82	€ 557,65	€ 148,99
Te veel betaald per maand	€ 191,52	€ 228,36	€ 152,90
Oppervlakte in m ²	15,99	15,69	8,05
Kale huurprijs per m ²	€ 38,48	€ 43,03	€ 21,14
Aantal punten volgens WWS	170,10	170,08	74,01
Puntenhuur	€ 329,91	€ 337,14	€ 113,28
Afwijking van puntenhuur	€ 181,90	€ 220,52	€ 167,32
Afwijking van puntenhuur per m ²	€ 15,26	€ 18,62	€ 17,25

Arnhem (N = 86)	Gemiddelde 2018	Gemiddelde 2019	Standaardafwijking 2019
Kale huur per maand	€ 365,94	€ 414,28	€ 128,13
Te veel betaald per maand	€ 65,74	€ 71,48	€ 74,53
Oppervlakte in m ²	20,11	21,99	10,28
Kale huurprijs per m ²	€ 19,91	€ 20,73	€ 6,52
Aantal punten volgens WWS	160,69	185,97	94,64
Puntenhuur	€ 320,35	€ 356,62	€ 131,31
Afwijking van puntenhuur	€ 45,58	€ 57,66	€ 94,21
Afwijking van puntenhuur per m ²	€ 2,92	€ 3,45	€ 5,73

Breda (N = 119)	Gemiddelde 2018	Gemiddelde 2019	Standaardafwijking 2019
Kale huur per maand	€ 371,73	€ 391,44	€ 111,36
Te veel betaald per maand	€ 71,50	€ 84,16	€ 75,13
Oppervlakte in m ²	18,58	19,79	7,75
Kale huurprijs per m ²	€ 21,74	€ 21,40	€ 6,78
Aantal punten volgens WWS	156,10	160,47	65,91
Puntenhuur	€ 312,65	€ 323,48	€ 102,79
Afwijking van puntenhuur	€ 59,08	€ 67,96	€ 103,64
Afwijking van puntenhuur per m ²	€ 4,04	€ 4,25	€ 5,93

Delft (N = 186)	Gemiddelde 2018	Gemiddelde 2019	Standaardafwijking 2019
Kale huur per maand	€ 366,44	€ 387,83	€ 125,30
Te veel betaald per maand	€ 67,52	€ 91,63	€ 102,14
Oppervlakte in m ²	17,00	17,80	8,24
Kale huurprijs per m ²	€ 24,34	€ 25,26	€ 11,60
Aantal punten volgens WWS	162,18	160,52	72,15
Puntenhuur	€ 318,77	€ 320,59	€ 114,82
Afwijking van puntenhuur	€ 47,66	€ 67,24	€ 132,73
Afwijking van puntenhuur per m ²	€ 4,09	€ 5,90	€ 11,41

Eindhoven (N = 182)	Gemiddelde 2018	Gemiddelde 2019	Standaardafwijking 2019
Kale huur per maand	€345,15	€ 384,60	€ 150,30
Te veel betaald per maand	€72,70	€ 102,24	€ 108,98
Oppervlakte in m ²	16,75	16,93	7,18
Kale huurprijs per m ²	€22,70	€ 24,73	€ 10,32
Aantal punten volgens WWS	146,17	146,16	61,58
Puntenhuur	€292,07	€ 297,57	€ 104,30
Afwijking van puntenhuur	€53,08	€ 87,04	€ 129,46
Afwijking van puntenhuur per m ²	€4,22	€ 6,19	€ 9,85

Enschede (N = 143)	Gemiddelde 2018	Gemiddelde 2019	Standaardafwijking 2019
Kale huur per maand	€ 304,72	€ 305,63	€ 108,98
Te veel betaald per maand	€ 38,64	€ 47,40	€ 70,27
Oppervlakte in m ²	17,27	15,61	6,22
Kale huurprijs per m ²	€ 19,16	€ 21,21	€ 9,07
Aantal punten volgens WWS	156,27	141,64	54,15
Puntenhuur	€ 309,55	€ 292,49	€ 89,08
Afwijking van puntenhuur	- € 4,82	€ 13,14	€ 104,76
Afwijking van puntenhuur per m ²	€ 0,33	€ 1,22	€ 7,44

Groningen (N = 675)	Gemiddelde 2018	Gemiddelde 2019	Standaardafwijking 2019
Kale huur per maand	€ 361,60	€ 387,85	€ 137,43
Te veel betaald per maand	€ 71,07	€ 78,82	€ 84,91
Oppervlakte in m ²	18,57	18,90	8,55
Kale huurprijs per m ²	€ 21,32	€ 22,67	€ 9,04
Aantal punten volgens WWS	154,84	162,23	72,78
Puntenhuur	€ 306,52	€ 324,32	€ 109,22
Afwijking van puntenhuur	€ 55,07	€ 63,53	€ 106,66
Afwijking van puntenhuur per m ²	€ 3,76	€ 4,05	€ 7,12

Leiden (N = 232)	Gemiddelde 2018	Gemiddelde 2019	Standaardafwijking 2019
Kale huur per maand	€ 382,68	€ 395,45	€ 137,43
Te veel betaald per maand	€ 85,35	€ 100,05	€ 99,93
Oppervlakte in m ²	18,47	17,24	7,01
Kale huurprijs per m ²	€ 23,04	€ 25,11	€ 10,51
Aantal punten volgens WWS	156,45	151,47	65,77
Puntenhuur	€ 308,83	€ 324,32	€ 109,22
Afwijking van puntenhuur	€ 73,86	€ 63,53	€ 106,66
Afwijking van puntenhuur per m ²	€ 5,26	€ 4,05	€ 7,12

Maastricht (N = 160)	Gemiddelde 2018	Gemiddelde 2019	Standaardafwijking 2019
Kale huur per maand	€ 381,09	€ 423,79	€ 134,25
Te veel betaald per maand	€ 67,53	€ 103,12	€ 101,19
Oppervlakte in m ²	19,91	19,04	7,60
Kale huurprijs per m ²	€ 20,86	€ 24,84	€ 11,87
Aantal punten volgens WWS	173,05	169,37	74,06
Puntenhuur	€ 337,69	€ 334,46	€ 110,59
Afwijking van puntenhuur	€ 43,40	€ 89,33	€ 120,18
Afwijking van puntenhuur per m ²	€ 2,87	€ 6,12	€ 9,05

Nijmegen (N = 398)	Gemiddelde 2018	Gemiddelde 2019	Standaardafwijking 2019
Kale huur per maand	€ 351,60	€ 374,77	€ 113,24
Te veel betaald per maand	€ 73,90	€ 80,84	€ 76,30
Oppervlakte in m ²	17,42	18,33	8,32
Kale huurprijs per m ²	€ 22,31	€ 22,84	€ 8,31
Aantal punten volgens WWS	144,13	151,91	67,22
Puntenhuur	€ 290,68	€ 306,72	€ 108,45
Afwijking van puntenhuur	€ 60,92	€ 68,05	€ 96,66
Afwijking van puntenhuur per m ²	€ 4,89	€ 4,90	€ 7,21

Rotterdam (N = 276)	Gemiddelde 2018	Gemiddelde 2019	Standaardafwijking 2019
Kale huur per maand	€ 408,15	€ 449,86	€ 133,71
Te veel betaald per maand	€ 101,33	€ 128,95	€ 124,40
Oppervlakte in m ²	17,82	18,33	8,32
Kale huurprijs per m ²	€ 26,90	€ 28,40	€ 13,25
Aantal punten volgens WWS	166,67	170,90	75,42
Puntenhuur	€ 324,73	€ 338,39	€ 112,66
Afwijking van puntenhuur	€ 83,42	€ 11,47	€ 149,66
Afwijking van puntenhuur per m ²	€ 6,58	€ 8,11	€ 11,34

Tilburg (N = 241)	Gemiddelde 2018	Gemiddelde 2019	Standaardafwijking 2019
Kale huur per maand	€ 323,94	€ 368,21	€ 128,56
Te veel betaald per maand	€ 46,69	€ 67,03	€ 82,20
Oppervlakte in m ²	17,76	17,68	7,05
Kale huurprijs per m ²	€ 19,82	€ 22,41	€ 7,29
Aantal punten volgens WWS	149,60	161,28	65,48
Puntenhuur	€ 299,64	€ 325,24	€ 103,28
Afwijking van puntenhuur	€ 24,30	€ 42,97	€ 112,21
Afwijking van puntenhuur per m ²	€ 1,96	€ 2,79	€ 6,87

Utrecht (N = 610)	Gemiddelde 2018	Gemiddelde 2019	Standaardafwijking 2019
Kale huur per maand	€ 393,69	€ 431,13	€ 147,68
Te veel betaald per maand	€ 116,30	€ 134,95	€ 114,81
Oppervlakte in m ²	16,31	16,57	7,89
Kale huurprijs per m ²	€ 26,57	€ 29,38	€ 12,47
Aantal punten volgens WWS	143,63	152,27	71,01
Puntenhuur	€ 288,25	€ 305,65	€ 113,49
Afwijking van puntenhuur	€ 105,43	€ 125,48	€ 129,27
Afwijking van puntenhuur per m ²	€ 7,70	€ 9,19	€ 10,58

Wageningen (N = 188)	Gemiddelde 2018	Gemiddelde 2019	Standaardafwijking 2019
Kale huur per maand	€ 339,09	€ 360,23	€ 125,90
Te veel betaald per maand	€ 58,56	€ 70,28	€ 91,68
Oppervlakte in m ²	16,76	16,15	6,45
Kale huurprijs per m ²	€ 21,89	€ 24,10	€ 8,74
Aantal punten volgens WWS	152,20	152,10	58,59
Puntenhuur	€ 303,93	€ 310,38	€ 98,37
Afwijking van puntenhuur	€ 35,15	€ 19,80	€ 114,39
Afwijking van puntenhuur per m ²	€ 2,39	€ 3,40	€ 7,88

Zwolle (N = 197)	Gemiddelde 2018	Gemiddelde 2019	Standaardafwijking 2019
Kale huur per maand	€ 341,52	€ 366,23	€ 109,71
Te veel betaald per maand	€ 68,33	€ 77,48	€ 76,96
Oppervlakte in m ²	18,64	18,02	7,61
Kale huurprijs per m ²	€ 20,96	€ 22,63	€ 8,57
Aantal punten volgens WWS	148,87	154,21	71,74
Puntenhuur	€ 292,44	€ 301,00	€ 112,49
Afwijking van puntenhuur	€ 49,08	€ 56,23	€ 108,49
Afwijking van puntenhuur per m ²	€ 4,26	€ 4,36	€ 7,88