

Check Je Kamer Rapportage

2014

Kwantitatieve analyse van de studentenwoningmarkt



landelijke studenten vakbond

April 2015

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

Auteurs:

Beleidsmedewerker Huisvesting: Jane Rose

Voorzitter 2014-2015: Tom Hoven

Landelijke Studenten Vakbond

Postbus 1335

3500 BH Utrecht

Telefoon: 030-2316464

Website: www.lsvb.nl

Twitter: [@studentenbond](https://twitter.com/studentenbond)

Samenvatting

Onzelfstandige huur

Gemiddeld betaalt de onzelfstandige wonende student in Nederland €314 per maand. Gemiddeld betaalt een student €55 te veel. In Amsterdam, Leiden en Utrecht is de gemiddelde huurprijs meer dan €100 boven het WWS (Amsterdam: €161, Leiden: €117, Utrecht: €101). 74% van de respondenten betaalt te veel huur. In Amsterdam betaalt 89% te veel, in Utrecht 90% en in Leiden 92%. Alleen in Enschede bestaat een meerderheid van studenten met een huur die overeen komt met het WWS (54%), in alle andere steden betaalt de meerderheid dus te veel huur.

Op basis van de checks is bepaald dat gemiddeld een vierkante meter kamer in Nederland €12 zou moeten zijn. Het landelijk gemiddelde ligt €3 per m² hoger. In Amsterdam betaalt de student het meest per vierkante meter, namelijk meer dan €20 (rond de €9 te veel). Ook Utrecht valt op met meer dan €6,50 per m² te veel en Leiden met €6.

Zelfstandige huur

De gemiddelde huurprijs van de respondenten voor zelfstandige huur is €500, dit is gemiddeld €27 per maand te veel. In Amsterdam betalen studenten €102 en in Utrecht €163 per maand te veel. De hoogste huren worden door de respondenten betaald bij particuliere verhuurders, bij de studentencorporatie het minst. De meerderheid van de respondenten betaalt te veel, namelijk 55%. Hiervan betaalt 12% zelfs meer dan €300 te veel per maand. In Amsterdam betaalt 51% te veel, in Utrecht 85%. In Amsterdam betaalt 23% meer dan €300 per maand te veel, in Utrecht 31%.

Landelijke onzelfstandige huur		Landelijke zelfstandige huur	
Gemiddelde huurprijs	€313,59	Gemiddelde huurprijs	€499,58
Gemiddeld te veel per maand	€54,52	Gemiddeld te veel per maand	€27,16
Percentage respondenten te hoge huur	74%	Percentage respondenten te hoge huur	55%
Gemiddelde oppervlakte	16,8m ²	Gemiddelde oppervlakte	42,36m ²
Gemiddelde prijs per m ²	€15,12/m ²	Gemiddelde prijs per m ²	€14,53/m ²
Gemiddeld per m ² te veel	€3,15/m ²	Gemiddeld per m ² te veel	€2,16/m ²

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Data beschrijving	6
3. Onzelfstandige huur	8
4. Zelfstandige huur	13
5. Afsluiting	16

1. Inleiding

Dit onderzoeksrapport is gebaseerd op de door studenten ingevulde vragenlijsten van Check Je Kamer in 2014. Check je Kamer is een website van de Landelijke Studenten Vakbond (LSVb) en is te vinden op www.checkjekamer.nl. Deze vragenlijsten bestaan uit vragen gericht op het woningwaarderingsstelsel (WWS). Dit stelsel bepaalt aan de hand van een aantal kenmerken hoeveel een sociale huurwoning of kamer maximaal zou mogen kosten. Dit is verdeeld in een woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige en zelfstandige woningen. Studenten is één van de belangrijkste groepen die in onzelfstandige woningen wonen.

In het verleden is al eerder gebleken dat de huur die wordt betaald door studenten vaak boven de grens van het woningwaarderingsstelsel liggen (zie bijvoorbeeld de Check Je Kamer rapportage 2010-2012). In dit onderzoek zal worden gepresenteerd wat de situatie momenteel is. Door jaarlijks deze cijfers te monitoren zullen trendcijfers kunnen worden gevonden.

In dit onderzoek wordt data gebruikt vanaf april 2014 tot en met december 2014. Door technische problemen is de website helaas enkele maanden uit de lucht geweest, waardoor niet vanaf januari cijfers gepresenteerd kunnen worden. In deze periode zijn zowel de technische problemen opgelost, maar is ook de gebruiksvriendelijkheid van de site verbeterd.

Om de cijfers te kunnen analyseren is de software SPSS gebruikt. Wanneer verschillende gemiddelden met elkaar worden vergeleken, is gebruik gemaakt van de 'paired samples t-toets'. Deze toets bepaalt of de gegeven gemiddelden significant van elkaar verschillen, of dat er sprake is van toeval. Deze uitspraak wordt altijd gedaan met een zekere betrouwbaarheid die wordt aangegeven in een percentage. Een hoger percentage geeft een hogere betrouwbaarheid aan. Bij een betrouwbaarheid van minder dan 90% is er geen sprake van een verband.

2. Data beschrijving

In de periode van 9 april tot 31 december hebben 2514 studenten de onzelfstandige check ingevuld en 375 studenten de zelfstandige check. Hier zal kort worden besproken wat enkele kenmerken zijn van de respondenten.

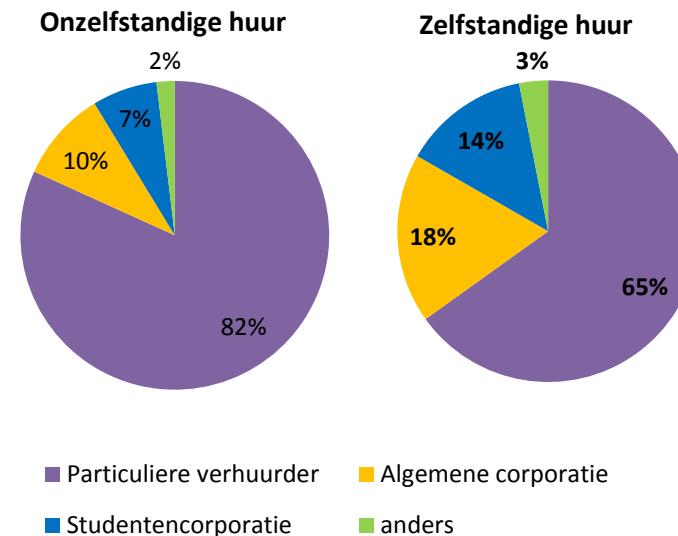
Stedelijke spreiding

In tabel 1 staan alle steden waar het aantal respondenten hoger is dan 25 bij de onzelfstandige check en daarom afzonderlijk kunnen worden meegenomen in de statistische toetsing. Er zijn slechts drie steden waar afzonderlijk uitspraken over kunnen worden gedaan bij de zelfstandige check, namelijk Amsterdam, Groningen en Utrecht.

Spreiding onder type verhuurders

Van de respondenten van de onzelfstandige check is het overgrote deel huurder bij een particuliere verhuurder (82%) (zie figuur 1). 10% van de respondenten huurt bij een algemene corporatie en 7% bij een studentenwoningcorporatie. Slechts 50 respondenten gaven aan een andere type verhuurder te hebben (2%). In de realiteit is de studentenpopulatie niet voor 80% gehuisvest bij particuliere huisvesters. Uit de cijfers van Nationale Studenten Enquête van 2014 komt naar voren dat deze verhouding 50-50 is (49% corporaties en 51% particuliere verhuurders). Het is dus wel belangrijk hiermee rekening te houden bij de interpretatie van de cijfers.

Figuur 1. Verdeling respondenten over type verhuurders



Bij de zelfstandige check is een iets minder grote groep huurder bij particuliere verhuurders gehuisvest, namelijk 65%. Beide typen corporaties zijn in verhouding beter gerepresenteerd bij de zelfstandige huur. Van deze verhoudingen geeft de Nationale Studenten Enquête helaas geen beeld.

Temporele spreiding

Kijkend naar de temporele verspreiding van de checks is een duidelijke piek zichtbaar in de maand oktober, met een piek van meer dan 1000 checks. De oorzaak is te vinden in de verwijzing van een artikel van 'NOS

op 3' naar onze checks in die maand. Gemiddeld is de onzelfstandige check per maand 279 keer ingevuld, de zelfstandige check 42 keer.

De respondenten

De cijfers zijn, zoals eerder genoemd, afkomstig van de check je kamer formulieren op www.checkjekamer.nl. De aannahme zou kunnen worden gedaan dat studenten eerder geneigd zijn deze check te doen wanneer zij vermoeden dat zij te veel betalen voor hun huur. Echter blijkt ook uit de cijfers dat er een deel van de studenten huren voor een prijs die overeenkomt met het woningwaarderingsstelsel. Rond 25% van de ingevulde onzelfstandige checks hebben een uitkomst waarbij de kale huur binnen de huur valt van het woningwaarderingsstelsel en 47% bij de zelfstandige huur. Hieruit valt dus op te maken dat lang niet iedereen die de check invult een te hoge huur heeft, maar ook dat het probleem in de onzelfstandige huurmarkt groter lijkt.

Ook niet studenten hebben de check gedaan. Dit waren er 242 bij de zelfstandige check en 250 onzelfstandige check. Deze zijn buiten het onderzoek gehouden, maar hebben zo wel gebruik kunnen maken van de check.

Tabel 1. Aantal checks per stad

Stad	Onzelfstandig		Zelfstandig	
	#	%	#	%
Amsterdam	162	6,4	47	12,5
Arnhem	34	1,4	5	1,3
Breda	67	2,7	11	2,9
Delft	101	4,0	11	2,9
Eindhoven	109	4,3	9	2,4
Enschede	258	10,3	24	6,4
Den Haag	34	1,4	14	3,7
Groningen	438	17,4	51	13,6
Den Bosch	35	1,4	1	0,3
Leiden	118	4,7	18	4,8
Maastricht	88	3,5	18	4,8
Nijmegen	209	8,3	21	5,6
Rotterdam	62	2,5	24	6,4
Tilburg	130	5,2	10	2,7
Utrecht	291	11,6	26	6,9
Wageningen	37	1,5	6	1,6
Zwolle	35	1,4	6	1,6
overige	306	12,2	73	20,0
Total	2514	100,0	375	100,0

3. Onzelfstandige huur

In dit hoofdstuk zullen de uitkomsten van de onzelfstandige check worden gepresenteerd. Er wordt besproken wat de gemiddelde huurprijs is, in welke mate studenten teveel huur betalen en hoeveel de huurprijs per vierkante meter is. Belangrijk: in dit onderzoek wordt enkel over 'kale' huurprijs wordt gesproken. Dit is de prijs voor de kamer of woning exclusief servicekosten zoals gas, water, elektriciteit, internet et cetera. Ook zijn de besproken prijzen exclusief eventuele huurtoeslag.

Gemiddelde huurprijs

Voor de onzelfstandige kale huur is het landelijk gemiddelde van de respondenten €313,59 per maand. Het gemiddelde op basis van het woningwaarderingsstelsel is €259,07. Met 99% zekerheid kan worden gezegd dat dit significant verschilt en dit dus niet gebaseerd is op toeval. In tabel 2 staat per stad het aantal euro per maand wat gemiddeld door de respondenten teveel wordt betaald aan huur. Daarnaast staat met hoeveel zekerheid dit significant hoger is dan de gemiddelde huurprijs op basis van het woningwaarderingsstelsel. In Amsterdam, Leiden en Utrecht de kale huurprijs gemiddeld meer dan €100 per maand te veel in de steekproef. Alleen in Enschede en Maastricht en Tilburg is dit gemiddelde lager dan €25 per maand te veel. Alleen in Zwolle is geen significant verband gevonden. In alle andere steden verschillen de huren dus significant van het woningwaarderingsstelsel.

Binnen deze cijfers is ook een differentiatie te maken tussen de type verhuurder. Gemiddeld heeft de particuliere verhuurder de hoogste

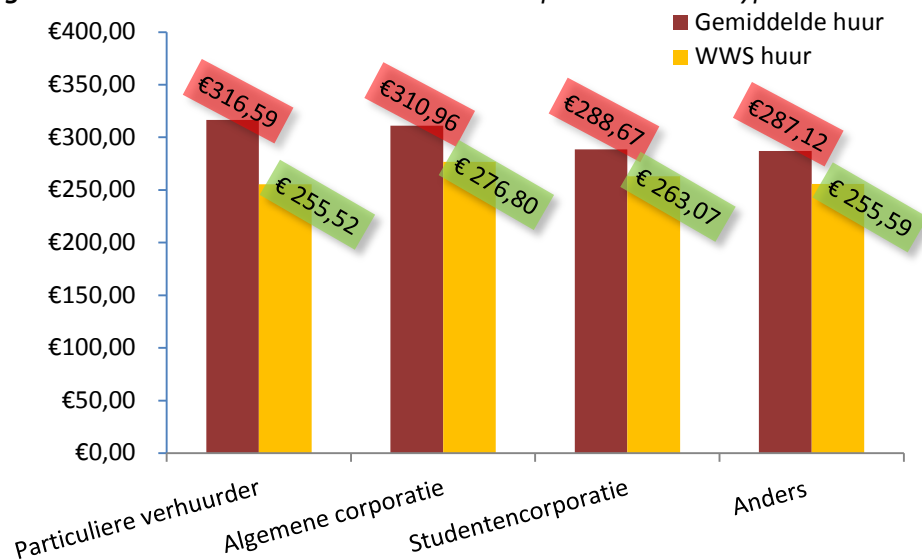
gemiddelde huur van €316,59, de categorie 'anders' de laagste met €287,12. Wanneer deze cijfers worden vergeleken met de gemiddelde WWS huur van de kamers bij deze verhuurders is opvallend dat alle

Tabel 2. Gemiddelde huur per maand teveel per stad

Stad	Kale huur	WWS huur	Verschil	Significantie
Landelijk	€313,59	€259,07	€54,52	99%
Amsterdam	€424,50	€263,94	€160,56	99%
Arnhem	€323,17	€285,52	€37,65	98%
Breda	€325,58	€261,16	€64,42	99%
Delft	€312,28	€271,43	€40,85	99%
Eindhoven	€280,23	€224,49	€55,74	99%
Enschede	€249,90	€262,38	€-12,48	97%
Den Haag	€326,36	€292,75	€33,61	94%
Groningen	€303,46	€264,86	€38,60	99%
Den Bosch	€293,17	€241,21	€51,96	99%
Leiden	€350,26	€233,16	€117,10	99%
Maastricht	€308,30	€287,67	€20,63	99%
Nijmegen	€314,76	€261,97	€52,79	99%
Rotterdam	€341,62	€308,31	€33,31	98%
Tilburg	€252,83	€241,58	€11,25	98%
Utrecht	€336,41	€235,15	€101,26	99%
Wageningen	€282,34	€222,52	€59,82	99%
Zwolle	€306,59	€280,98	€25,61	-
Overige	€321,14	€257,53	€63,61	99%

verhuurders typen gemiddeld een hogere huur vragen dan het WWS (zie figuur 2). Het verschil is bij de particuliere verhuurder het grootst met meer dan €60 verschil. Bij de andere typen verhuurders ligt dit gemiddeld tussen de €25 en €35. Bij alle vier zijn de verschillen significant.

Figuur 2. Gemiddelde kale huur en WWS huur per verhuurderstype



Te hoge huur

Landelijk betaalt 74,4% van de onzelfstandig wonende respondenten te veel huur. 23,8% van de studenten betaalt tot €50 per maand te veel (zie figuur 3). 23,0% betaalt tussen de €50 en €100 per maand te veel en 21,2% betaalt tussen de €100 en €200 te veel per maand. Een klein percentage van 1,9% geeft aan zelfs meer dan meer dan €300 euro per

Tabel 3. Te hoge huur in categorieën

Categorie	Aantal	Percentage
€0,00	644	25,6%
€0,01 - €50,00	599	23,8%
€50,01 - €100,00	579	23,0%
€100,01 - €200,00	532	21,2%
€200,01 - €300,00	111	4,4%
€300,01 en meer	49	1,9%
Totaal	2514	100%

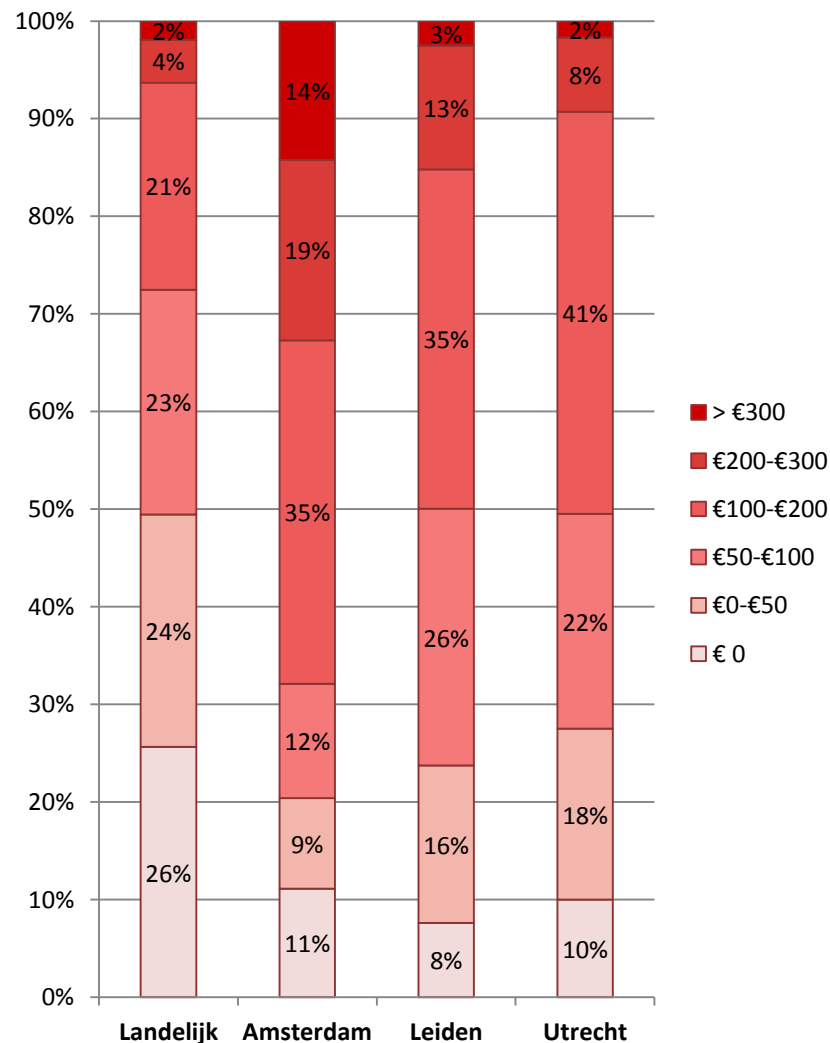
maand te veel te betalen, dit zijn 49 respondenten (waarvan 23 uit Amsterdam).

Deze cijfers zijn ook uitgesplit per stad (zie figuur 3). Een kleine greep uit de cijfers:

- In Amsterdam betaalt 89% te veel. Meer dan een derde van de studenten betaalt tussen de €100 en €200 per maand te veel voor hun kamer (35,2%), bijna een vijfde (18,5%) tussen de €200 en €300 en 14,2% €300 of meer.
- In Utrecht betaalt 90% te veel. 22% betaalt tussen de €50 en €100 en 41,2% tussen de €100 en €200. 7,6% valt binnen de €200 en €300 te veel per maand. Slechts enkele studenten gaven aan meer dan €300 per maand te veel te betalen (1,7%). Slechts 10% geeft aan een correcte huurprijs te betalen.
- In Leiden betaalt 92,4% te veel. Het grootste deel geeft aan tussen de €100 en €200 teveel te betalen (34,7%). Ook betaalt iets meer dan een kwart tussen de €50 en €100 teveel (26,3%). 15% geeft aan

meer dan €200 per maand teveel te betalen, waarvan 2,5% €300 of meer.

Figuur 3. Te veel betaalde huur per maand (%)



- Alleen in Enschede betaalt meer dan de helft van de studenten de wettelijk toegestane huur (53,5%). In alle andere steden is dit minder. De eerstvolgende stad is Zwolle met 40%. In Leiden is dit percentage het laagst met 7,6%.
- In de steden Amsterdam, Eindhoven, Leiden, Utrecht en de overige gemeenten betaalt het grootste deel van de respondenten €100 tot €200 te veel.
- In de steden Breda, Nijmegen en Wageningen is het grootste deel van de respondenten tussen de €50 en €100 per maand te veel kwijt.
- In de steden Arnhem, Groningen, Den Bosch en Wageningen is dit tot €50 en in Delft, Enschede, Den Haag, Maastricht, Rotterdam, Tilburg en Zwolle betaalt de meerderheid niet te veel (variërend tussen de 26,7% en 53,5%).

Bij de particuliere verhuurders is de groep die een correcte huur betaalt het laagst, met 23,6%. Van de 49 studenten die hebben aangegeven meer dan €300 te veel huur per maand te betalen, huren 42 bij een particuliere verhuurder. Echter moet hier wel de kanttekening worden geplaatst dat het aantal studenten die bij een particuliere verhuurder huren veel groter is dan de andere categorieën. Bij zowel de algemene als studentencorporaties hebben een derde van de studenten aangegeven het een huur te betalen binnen het WWS. Iets minder dan een derde zit

in de categorie tot €50 en ongeveer 20% bij beide in de €50 tot €100. Onder de studenten die aangeven 'anders' te huren is het hoogste percentage te vinden met een huur onder het WWS, namelijk 44,7%.

Prijs per vierkante meter

Op basis van de kamers van de checks in onze database, zou de prijs per m² voor een onzelfstandige woning net geen €12 per m² moeten zijn op basis van het WWS (zie tabel 4). Het landelijk gemiddelde voor onzelfstandige kamers is ongeveer €3 hoger. Ook is dit gemiddelde op basis van het woningwaarderingstelsel per stad bepaald (dit wijkt overigens nauwelijks af van het landelijke gemiddelde). Op basis van deze cijfers is bepaald wat de afwijking is per stad (zie tabel 4). Met name in Amsterdam is dit erg hoog, met een afwijking van bijna €9 per m², maar ook in Utrecht met een afwijking van €6,50 en €6 in Leiden. Alleen in Enschede bestaat een kleine negatieve afwijking. Dit komt overeen met de eerder gepresenteerde cijfers.

Bij het analyseren van deze cijfers is ook de verdeling gemaakt tussen verhuurderstype. Hieruit blijkt dat de gemiddelde prijs bij vierkante meter per type verhuurder verschilt. Zo komt uit de data dat voor een woning bij particuliere verhuurders gemiddeld €15,74 per vierkante meter wordt gevraagd, waar op basis van het WWS dit €12,01 is. Bij zowel algemene en studentencorporaties ligt dit op €13,96 waar het WWS voor de algemene corporatie gemiddeld €11,69 en voor studentencorporaties €12,17. Bij categorie 'anders' komt het gemiddelde uit op €14,13 per m² waar dit volgens het WWS €12,31 zou moeten zijn.

Tabel 4. Gemiddelde huur per maand per m²

Gemeente	Gemiddelde €/m ²	Afwijking per m ²
Landelijk	€15,12	€3,15
Amsterdam	€20,42	€ 8,90
Arnhem	€15,55	€ 3,40
Breda	€14,58	€ 3,13
Delft	€14,77	€ 2,81
Eindhoven	€16,34	€ 4,18
Enschede	€11,57	-€ 0,24
Den Haag	€13,88	€ 2,38
Groningen	€14,22	€ 2,22
Den Bosch	€15,03	€ 3,37
Leiden	€17,68	€ 5,99
Maastricht	€12,95	€ 1,24
Nijmegen	€15,43	€ 3,28
Rotterdam	€12,79	€ 1,38
Tilburg	€14,69	€ 0,69
Utrecht	€18,41	€ 6,53
Wageningen	€14,43	€ 3,40
Zwolle	€13,47	€ 1,35
Overige	€15,98	€ 4,07

Overige kenmerken

Verder zijn nog enkele andere niet prijs-gerelateerde zaken noemenswaardig. Zo heeft de respondenten gemiddeld afgerond 6 huisgenoten. De gemiddelde oppervlakte van een eigen kamer 16,8 m² en de gemiddelde oppervlakte van gemeenschappelijke ruimte van

25,6m². Daarnaast heeft 84,6% van de studenten aangegeven een gemeenschappelijke keuken te hebben, en deze (afgerond) met gemiddeld 5 personen te delen. Slechts 5,6% van de respondenten gaf aan in een stadsgezicht te wonen en 1,4% in een monument. Tot slot geeft 17,4% aan een vorm van minpunten te hebben, waarbij de meest genoemde overlast is (7,2% van alle respondenten).

4. Zelfstandige huur

In dit hoofdstuk zullen de uitkomsten worden besproken van de Check Je Kamer voor zelfstandige huur. Vergelijkbaar met het vorige hoofdstuk zullen de gemiddelde huurprijs, te hoge huurprijzen en de prijs per vierkante meter worden besproken. Ook in dit hoofdstuk zijn de besproken huren kale huren, dus zonder servicekosten en zonder toeslagen meegerekend.

Gemiddelde huurprijs

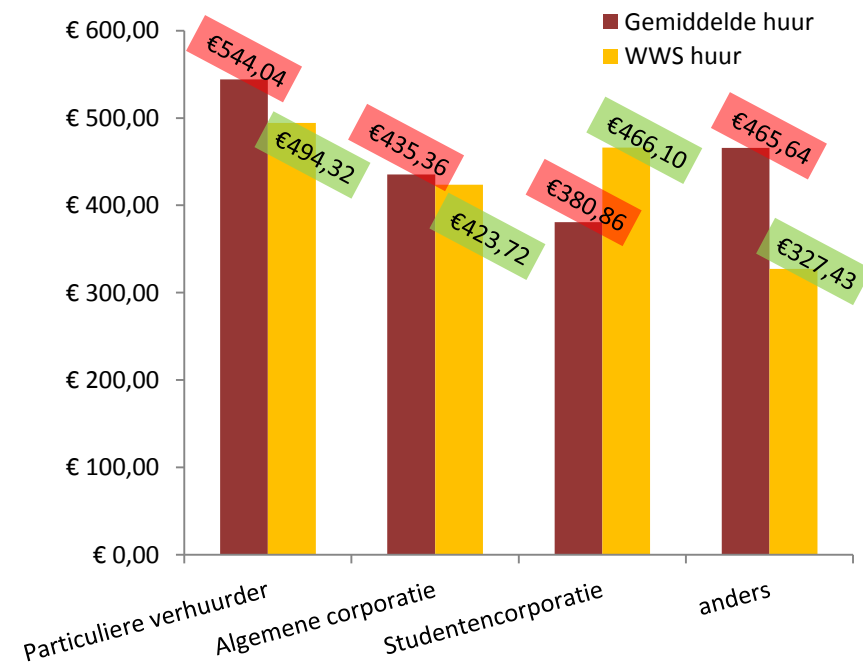
De landelijke kale huur is van de respondenten, zoals te verwachten valt, voor zelfstandige woningen hoger dan voor onzelfstandige huren. Dit is gemiddeld €499,58. Op basis van het woningwaarderingstelsel zou dit gemiddelde €27,16 lager moeten zijn. Zoals in hoofdstuk 2 al is vermeld, is in dit hoofdstuk alleen specifieke informatie te vinden over de steden Amsterdam, Groningen en Utrecht. Zoals in tabel 5 zichtbaar is, betaalt vooral de Amsterdamse en Utrechtse huurder gemiddeld een hoog bedrag per maand, namelijk rond de €100 in Amsterdam en rond de €160 in Utrecht. Enkel in Utrecht is dit verschil ook significant gebleken.

Tabel 5. Gemiddelde huur per maand teveel per stad

Stad	Kale huur	WWS huur	Verschil	Significantie
Landelijk	€499,58	€472,42	€ 27,16	-
Amsterdam	€661,21	€559,57	€ 101,64	-
Groningen	€516,35	€467,57	€ 48,78	-
Utrecht	€596,19	€433,36	€ 162,83	98%

De gemiddelde huur per maand kan ook worden bekeken voor de verschillende verhuurders typen. In figuur 4 zijn deze terug te vinden. Het meest opvallende van de grafiek is de hogere WWS huur ten opzichte van de werkelijke huur. Een verklaring hiervoor zou kunnen zijn dat de studentcorporaties niet 100% van de maximale toegestane huur vragen. De hoogste huur betalen de respondenten gemiddeld bij de particuliere verhuurder met €544 euro per maand. De laagste kosten zijn bij de studentcorporaties met €380 per maand. Het verschil tussen de werkelijke huur, en de WWS huur is het grootst bij de

Figuur 4. Gemiddelde kale huur en WWS huur per verhuurderstype



categorie 'anders', namelijk €128,21. Dit verschil is het kleinst bij de algemene corporatie. Dit komt ook terug bij het toetsen van de verschillen: de verschillen tussen de huur en de WWS huur zijn alleen bij de particuliere verhuurders, de studentcorporaties en bij de categorie 'anders' significant verschillend.

Te hoge huur

Op vergelijkbare manier met de onzelfstandige huur kunnen de te hoge huren worden gecategoriseerd. De meerderheid van de respondenten die zelfstandig wonen betalen te veel, namelijk 55,1% (zie tabel 6). Hoeveel deze studenten teveel betalen is verspreid. Zo geeft 17,3% aan tussen de €100 en €200 per maand te veel te betalen. En zelfs 11,6% €300 of meer.

Ook zijn deze cijfers voor de drie steden uitgesplitst (zie tabel 6). In Amsterdam is het percentage wat te veel betaalt iets minder, namelijk 51%, maar naar verhouding is het percentage wat meer dan €300 betaalt hoger, namelijk 23,4%. In Utrecht is het percentage wat aangeeft te veel te betalen bijna 85%. De grootste categorieën zijn tussen de €100 en €200 per maand en meer dan €300 per maand te veel. Samen zijn deze categorieën meer dan 60% van de Utrechtse respondenten. De verdeling van Groningen is meer vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde, maar heeft ook een verhoogd percentage van meer dan €300 per maand te veel.

De verschillende typen verhuurders geven ook een verschillend beeld. De studentcorporaties hebben het hoogste percentage van correcte huren onder de respondenten met 58,3%, gevolgd door de algemene corporatie met 50%. De categorie die hier het meest tegenover staat is 'anders', met het percentage van slechts 9,1%. Hierbij betaalt 36,4% tot €50 te veel en de overige 54,5% betaalt in ieder geval €100 te veel. Meer dan een kwart betaalt in deze categorie €200 tot €300 te veel. Ook is bij de huren van €300 of meer 'anders' het hoogst. Bij de particuliere verhuurders zijn de percentages meer verdeeld, maar betaalt meer dan een derde van de studenten €100 of meer per maand te veel. Bij de corporaties ligt de groep die teveel betaalt tussen de €50 en €200 euro.

Tabel 6. *Te veel betaalde huur in categorieën (%)*

Categorie	Landelijk	Amsterdam	Groningen	Utrecht
€0,00	44,9%	48,9%	47,1%	15,4%
€0,01 – €50,00	7,1%	2,1%	11,8%	3,8%
€50,01 – €100,00	10,5%	6,4%	2,0%	11,5%
€100,01 – €200,00	17,3%	14,9%	11,8%	30,8%
€200,01 – €300,00	8,5%	4,3%	9,8%	7,7%
€300,01 en meer	11,6%	23,4%	17,6%	30,8%

Prijs per vierkante meter

De prijs per vierkante meter op basis van het WWS ligt landelijk voor de zelfstandige huren redelijk op hetzelfde punt als bij onzelfstandige huren, met €12,37 (zie tabel 7). De werkelijk betaalde huren zijn op basis van de respondenten van dit onderzoek lager dan bij onzelfstandige huren, namelijk €14,53. Zeker in de steden als

Amsterdam en Utrecht zijn de verschillen tussen de werkelijke huur en de WWS huur per vierkante meter bij onzelfstandige huur groot gebleken. Bij de zelfstandige huur is dit verschil vooral in Utrecht weer zichtbaar. In Amsterdam en Groningen is het verschil iets hoger dan het landelijke gemiddelde, terwijl in Utrecht dit €5,07 per m² meer is. Wat opvalt is dat de WWS huur in Utrecht erg laag is. Een verklaring zou kunnen zijn dat de zelfstandige woningen (voor studenten) in Utrecht gemiddeld bijvoorbeeld minder buitenruimte of extra voorzieningen hebben dan het landelijk gemiddelde. Dit haalt het WWS van euro per vierkante meter naar beneden.

Tabel 7. Gemiddelde huurprijs per m² – steden

Stad	Huur €/m ²	WWS €/m ²	Vershil
Landelijk	€14,53	€12,37	€2,16
Amsterdam	€15,36	€12,97	€2,39
Groningen	€14,19	€11,72	€2,47
Utrecht	€15,13	€10,06	€5,07

De verschillende verhuurderstypen geven een vergelijkbaar beeld met de prijs per vierkante meter ten opzichte van de gemiddelde huurprijs (zie tabel 8). Vooral de categorie ‘anders’ heeft een groot verschil met bijna €6. De woningen van de studentencorporaties hebben een relatief hoge WWS prijs per vierkante meter, van €16. Dit is €2 meer dan de werkelijk huur. De algemene corporatie zit met hun gemiddelde huurprijs per vierkante meter het dichtst bij de WWS bepaalde prijs, namelijk nog net geen euro. Particuliere verhuurders hebben een hogere huur van €3,19 per vierkante meter.

Tabel 8. Gemiddelde huurprijs per m² - verhuurders

Stad	Huur €/m ²	WWS €/m ²	Vershil
Particulier	€14,88	€11,69	€ 3,19
Algemeen	€13,30	€12,34	€ 0,96
Studenten	€14,06	€16,08	€ -2,02
Anders	€16,09	€10,12	€ 5,97

Overige kenmerken

Verdere is de gemiddelde oppervlakte van de woonruimten van de respondenten 42,36m² met een gemiddeld oppervlakte van overige vertrekken van slechts 2,7m². Dit laatste zijn bijvoorbeeld de kelder of zolderruimte. Tot slot geeft 20,7% van de respondenten aan minpunten te hebben voor de woning.

5. Afsluiting

Uit de cijfers van 2014 blijkt dat de problematiek van de te hoge huren nog altijd aan de orde van de dag is. Met name de cijfers over de excessen, de studenten die meer dan €300 per maand te veel betalen voor hun kamer of woning, zijn een bron van zorgen. De Landelijke Studenten Vakbond (LSVb) pleit dan ook voor het harder aanpakken van deze verhuurders. Studenten hebben nog altijd een zwakke positie op de woningmarkt en hier wordt door verhuurder gebruik van gemaakt. Zeker in steden als Amsterdam, Utrecht en Leiden zouden stappen ondernomen moeten worden om de cijfers minstens op gelijk niveau te krijgen met andere studentensteden.

Daarnaast is het bewustzijn van de student een belangrijk thema om verder op te focussen in de komende periode. Zolang studenten zoveel hogere huren blijven betalen dan door het woningwaarderingstelsel is bepaald, ziet de LSVb haar taak om studenten bewust te maken van hun rechten (en plichten) die komen kijken bij het huren van een kamer of woning.

Een volgende stap is om de zichtbaarheid en bereikbaarheid van de huurcommissie en de huurteams te vergroten. Te weinig studenten zijn op de hoogte van de stappen die zij kunnen ondernemen wanneer zij te veel huur betalen en het feit dat zij hier hulp bij kunnen krijgen door lokale huurteams. De LSVb zal in het komende jaar concrete stappen ondernemen om de studenten met te hoge huren direct door te sturen naar de huurteams in hun stad.