

# Check je kamer 2010/2011

Kwantitatieve analyse van de  
studentenwoningmarkt



landelijke studenten vakbond

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

Auteurs: Eduard Schmidt  
Marte Simons  
Marieke van den Helder

Onderzoeksbureau Landelijke Studenten Vakbond  
Postbus 1335  
3500 BH Utrecht  
Tel. 030-2316464

Juni 2011

## **Inhoudsopgave**

<b>1. Inleiding</b>	<b>blz. 4</b>
<b>2. Data en Analyses</b>	<b>blz. 5</b>
2.1 Data	
2.2 Analyses	
<b>3. Belangrijkste conclusies</b>	<b>blz. 7</b>
3.1 Onzelfstandige woonruimte	
3.2 Zelfstandige woonruimte	
3.3 Servicekosten	
<b>4. Decentrale cijfers</b>	<b>blz. 9</b>
4.1 Onzelfstandige woonruimte	
4.2 Top 30 onzelfstandige woonruimte	
4.3 Zelfstandige woonruimte	
4.4 Top 30 zelfstandige woonruimte	
4.5 Service kosten	

## 1. Inleiding

Vanaf september 2010 tot maart 2011 maakten meer dan 50000 studenten gebruik van de website [www.checkjekamer.nl](http://www.checkjekamer.nl). Via deze website konden de studenten controleren of zij niet teveel huur betaalden voor hun zelfstandige of onzelfstandige woning, of hun servicekosten niet te hoog waren en of hun huis of kamer voldeed aan brandveiligheidseisen. Deze gegevens zijn verzameld en verwerkt in dit rapport met als doel een duidelijk beeld te schetsen van de studentenwoningmarkt. De Check Je Kamer site is een initiatief van de Landelijke Studenten Vakbond (LSVb). De LSVb hoopt zo studenten te wijzen op hun rechten en verantwoordelijkheden als huurder.

De Check Je Kamer site is voor het eerst gelanceerd in 2007 en bleek toen al een groot succes met ruim 9000 respondenten. Uit dat onderzoek bleek dat in 2007 40% van de respondenten te veel huur betaalden en dat van deze studenten sommige zelfs €100 te veel per maand betaalden. In 2009 was de situatie er niet beter op geworden en betaalde liefst 67% van de studenten teveel huur voor een onzelfstandige kamer. Het bedrag wat teveel betaald werd lag voor deze groep op €65,37. Dit lijkt een flinke daling ten opzichte van 2007, maar waarschijnlijk is deze grotendeels te verklaren aan de hand van de grotere steekproef.

Dit rapport geeft een overzicht van de resultaten van [www.checkjekamer.nl](http://www.checkjekamer.nl) per stad voor de onzelfstandige en zelfstandige kamerhuur. De cijfers worden vergeleken met de cijfers van 2009/2010, het tweede jaar dat de Check Je Kamer week werd georganiseerd. Er is hiervoor gekozen, omdat op deze manier een goed overzicht geboden kan worden van de ontwikkelingen. Ook wordt de situatie in de steden vergeleken met het landelijke gemiddelde om het in perspectief te plaatsen. Ook de cijfers uit 2007/2008 staan vermeld, maar hiermee wordt geen vergelijking gemaakt. Deze cijfers zijn bedoeld om een trend weer te geven in de studentenwoningmarkt.

In dit rapport wordt eerst een overzicht gegeven van hoe het onderzoek tot stand kwam. Daarna volgt een hoofdstuk met de belangrijkste conclusies en zijn per stad de belangrijkste ontwikkelingen beschreven. Als afsluiting van het rapport zijn verschillende ranglijsten te vinden over de huurprijzen, kamergrootte en prijs per vierkante meter.

## 2. Data & Analyses

### 2.1 Data

Sinds september 2010 stonden op de website van Check je Kamer verschillende enquêtes online. Tot maart 2011 werden deze vragenlijsten ingevuld. De respons per vragenlijst was als volgt<sup>1</sup>:

Vragenlijst	Respondenten
Onzelfstandige woonruimte	44999
Zelfstandige woonruimte	8968
Brandveiligheid	7636
Servicekosten	3370

Zoals ook in eerder onderzoek van de LSVb, is geprobeerd om weer te geven hoeveel geld studenten gemiddeld te veel betalen voor hun kamer en hoeveel procent van de studenten dit probleem heeft. Hiervoor is gebruik gemaakt van het puntensysteem van de Huurcommissie. Aan de hand van het puntensysteem van de Huurcommissie zijn een aantal vragen geformuleerd. Elke vraag is gekoppeld aan een aantal (min)punten en dit betreft vragen zoals: deel je een badkamer? Hoe groot is je kamer? Wat is de grootte van de gemeenschappelijke, verwarmde ruimtes? Mag je er warme maaltijden klaarmaken? Aan het einde van de vragenlijst krijgt de student te zien wat wettelijk de maximale huurprijs is. De maximale huurprijs heeft hierbij betrekking op de kale huur en betreft dus niet de kosten voor gas, water, licht etc.

Door een fout in het opslagsysteem van de database kon helaas niet van de gehele groep studenten met onzelfstandige of zelfstandige woonruimte worden vastgesteld of zij teveel betaalden. Voor de groep met zelfstandige woonruimte zijn helaas alle gegevens over hoeveel zij teveel betalen verloren gegaan. Uiteindelijk kon van 4815 studenten met een onzelfstandige woonruimte worden berekend of zij teveel betaalden en zo ja, hoeveel. Om de betrouwbaarheid van het onderzoek te waarborgen, is ervoor gekozen om uit te gaan van een betrouwbaarheidsinterval van .95. Om geen onterechte conclusies te trekken is ervoor gekozen om enkel bij steden met voldoende respondenten (minimaal 100) te bekijken hoeveel studenten gemiddeld teveel betalen en hoeveel procent van de studenten teveel betaalt. De gegevens over de gemiddelde kale huur, de gemiddelde oppervlakte en de gemiddelde prijs per vierkante meter zijn wel berekend over een grote groep studenten. Waar in eerdere jaren ook onderzocht is hoe het gesteld is met de brandveiligheid van studentenhuizen, is hier in dit onderzoek niets mee door de eerder genoemde fout in het opslagsysteem wat ervoor zorgde dat er geen data beschikbaar was.

---

<sup>1</sup> Het gaat hierbij om de respons die overbleef na controle van de data

## 2.2 Analyses

Voor dit onderzoek is gebruikt gemaakt van verschillende analyses. Cijfers van steden zijn zowel vergeleken met het landelijke gemiddelde als met cijfers uit voorgaande jaren. Zo kan een vergelijking gemaakt worden per stad en bovendien kan er gekeken worden of er veranderingen over tijd zijn. Er is gebruik gemaakt van de volgende betrouwbaarheidsintervallen:

+ = Significant meer/hoger bij een betrouwbaarheidsinterval van .95  
++ = Significant meer/hoger bij een betrouwbaarheidsinterval van .99  
+++ = Significant meer/hoger bij een betrouwbaarheidsinterval van .999  
- = Significant minder/lager bij een betrouwbaarheidsinterval van .95  
-- = Significant minder/lager bij een betrouwbaarheidsinterval van .99  
--- = Significant minder/lager bij een betrouwbaarheidsinterval van .999

De resultaten zijn geanalyseerd door middel van one sample t-tests. Alle statistische analyses die zijn uitgevoerd zijn vormen van tweezijdige toetsen. De cijfers voor het hoofdstuk trend zijn vergeleken met het laatste check je kamer onderzoek. Voor een volledig beeld zijn echter ook de resultaten uit het jaar 2007/2008 weergegeven, al moet hierbij wel worden aangetekend dat het aantal respondenten in dat jaar een stuk lager lag dan andere jaren. In het jaar 2008/2009 is geen check je kamer onderzoek uitgevoerd.

Doordat er bij het onderzoek naar onzelfstandige woonruimte sprake was van een zeer grote dataset, zijn al snel de kleinste verschillen significant. We hebben geprobeerd hiervoor te controleren om ervoor te zorgen dat alleen de verschillen die werkelijk groot zijn te vinden. Zodoende kunnen we ervan uitgaan dat de resultaten betrouwbaar zijn en daadwerkelijk significante verschillen betekenen. De grote van de dataset zorgt er daarnaast wel voor dat er sprake is van een zeer kleine foutmarge waardoor de kans op foute resultaten geminimaliseerd is.

### 3. Belangrijkste conclusies

#### 3.1 Onzelfstandige woonruimte

Voor een grote groep studenten kunnen uitspraken gedaan worden over de huurprijs, kamergrootte en prijs per vierkante meter. In de volgende tabel staat weergegeven hoe de ontwikkeling is van de huurprijs, prijs per vierkante meter en het oppervlakte ten opzichte van het vorige (2009/2010) check je kamer onderzoek. Slechts de resultaten die significant waren (bijvoorbeeld een significant hogere huurprijs) zijn hier weergegeven. Het gaat bovendien alleen om steden waarvan ook gegevens beschikbaar waren uit eerder onderzoek.

	Hoger in vergelijking met 2009/2010	Lager in vergelijking met 2009/2010
Huurprijs	9	7
Prijs per m <sup>2</sup>	14	1
	Groter in vergelijking met 2009/2010	Kleiner in vergelijking met 2009/2010
Oppervlakte	10	6

In de bovenstaande tabel valt vooral op dat de prijs per vierkante meter hoger is geworden, in liefst 15 steden is deze significant hoger dan in 2009/2010. In veel steden zien we het patroon dat kamers groter worden, maar de huurprijzen stijgen in veel gevallen nog sterker. Wanneer de huurprijs lager is geworden, is vaak ook de kamer kleiner en in dat geval gaat het wederom om een stijging van de prijs per vierkante meter. Een positieve ontwikkeling is het feit dat het aantal studenten dat teveel betaalt, significant minder is dan in voorgaande jaren. Daarnaast is het bedrag dat zij teveel betalen ook significant lager. Er is sprake van een flink afname, hoewel studenten nog steeds meer dan 40 euro teveel betalen. Op jaarbasis zijn studenten nu zo'n 500 euro teveel kwijt aan huur. De precieze cijfers hierover verschillen flink per stad en daarom is ervoor gekozen om in het volgende hoofdstuk deze cijfers per stad uiteen te zetten.

De belangrijkste resultaten op een rij:

- 61% van de studenten betaalt te veel huur, gemiddeld betalen zij 41,40 euro per maand teveel.
- Gemiddelde kamergrootte is toegenomen in de meeste steden.
- Gemiddelde huurprijs is toegenomen in de meeste steden.
- Prijs per vierkante meter is toegenomen in vrijwel alle steden.
- Amsterdam heeft de duurste kamers, Sittard de goedkoopste.
- Den Haag heeft de grootste kamers, Arnhem de kleinste.
- Amsterdam heeft de hoogste prijs per vierkante meter, Middelburg de laagste

### **3.2 Zelfstandige woonruimte**

Helaas waren er voor zelfstandige woonruimtes geen trendgegevens beschikbaar. Met de ruim beschikbare data kwamen we tot de volgende belangrijkste resultaten:

- In Leiden wordt de meeste huur betaald (€574,07) de prijs ligt 100 euro boven het landelijk gemiddelde
- In Leiden wordt de meeste huur betaald per m<sup>2</sup> en in Enschede het minste
- In Amstelveen wordt ook meer dan gemiddeld hoge huur betaald, maar heeft wel de grootste kamers (59,15 m<sup>2</sup>)
- De top-5 steden van huurprijs in € liggen in schaarstegebieden, waardoor de huurprijzen daar nog met maximaal €120 kunnen stijgen

### **3.3 Service kosten**

Helaas houden veel huisbazen zich nog weinig aan de regels omtrent servicekosten. Veelal krijgen studenten geen kostenspecificatie en krijgen zij geen eindejaarsafrekening. Hierdoor is het voor veel studenten onduidelijk hoeveel zij precies zouden moeten betalen en kunnen de kosten hoger uitvallen dan ze eigenlijk zijn. Wel is een positieve trend zichtbaar, die laat zien dat huisbazen vaker dan in 2009/2010 komen met een kostenspecificatie of eindejaarsafrekening.



## 4. Decentrale cijfers

### 4.1 Onzelfstandige woningen

<b>Landelijk</b>	<b>Jaar</b>		
	<b>2007/2008</b>	<b>2009/2010</b>	<b>2010/2011</b>
<b>Respondenten</b>	4571	26001	44999
<b>Huurprijs:</b>	251,03	269,92	274,22 <sup>+++</sup>
<b>Oppervlakte:</b>	17,63	17,42	17,48 <sup>+++</sup>
<b>Prijs per m<sup>2</sup>:</b>	15,65	15,49	17,62
<b>Respondenten</b>	4571	26001	4815
<b>Percentage (%) te hoge huur:</b>	40,00	67,21	61,10 <sup>---</sup>
<b>Gemiddeld te veel:</b>	-	65,37	41,44 <sup>---</sup>

Landelijk is er dit jaar een dalende trend te zien. Zowel het percentage studenten dat te veel huur betaald als het bedrag wat teveel wordt betaald is significant minder dan in 2009/2010. De gemiddelde huurprijs en de prijs per m<sup>2</sup> zijn significant gestegen.

<b>Almere</b>	<b>Jaar</b>
	<b>2010/2011</b>
<b>Respondenten</b>	146
<b>Huurprijs:</b>	304,93 <sup>+++</sup>
<b>Oppervlakte:</b>	18,40 <sup>+++</sup>
<b>Prijs per m<sup>2</sup>:</b>	19,49 <sup>+++</sup>

Dit is het eerste jaar dat er gegevens over Almere gebruikt worden in de analyse. Zowel de huurprijs, prijs per m<sup>2</sup> en de oppervlakte van kamers in Almere zijn lager dan het landelijk gemiddelde.

<b>Amstelveen</b>	<b>Jaar</b>	
	<b>2009/2010</b>	<b>2010/2011</b>
<b>Respondenten</b>	85	123
<b>Huurprijs:</b>	269,47	245,68 <sup>--</sup>
<b>Oppervlakte:</b>	17,92	16,12 <sup>---</sup>
<b>Prijs per m<sup>2</sup>:</b>	15,04	16,56
<b>Respondenten</b>	85	
<b>Percentage (%) te hoge huur:</b>	57,00	
<b>Gemiddeld te veel:</b>	57,20	

In Amstelveen zijn zowel de huurprijs als de oppervlakte van studentenkamers significant gedaald. De gemiddelde huurprijs, oppervlakte en prijs per m<sup>2</sup> liggen ook onder het landelijk gemiddelde.

<b>Amsterdam</b>	<b>Jaar</b>		
	<b>2007/2008</b>	<b>2009/2010</b>	<b>2010/2011</b>
<b>Respondenten</b>	343	1872	2996
<b>Huurprijs:</b>	311,65	272,03	345,94 <sup>+++</sup>
<b>Oppervlakte:</b>	17,02	16,82	16,68
<b>Prijs per m<sup>2</sup>:</b>	21,49	16,17	24,58 <sup>+++</sup>
<b>Respondenten</b>	343	1872	257
<b>Percentage (%) te hoge huur:</b>	60,00	69,00	72,80
<b>Gemiddeld te veel:</b>		66,00	119,23 <sup>++</sup>

In Amsterdam betaald 70% van de studenten te veel voor hun kamer. Gemiddeld gaat het om een bedrag van €119,23 teveel wat bijna een verdubbeling is vergeleken met 2009/2010. Verder betalen studenten dit jaar ruim €70 meer voor hun kamer dan vorig jaar. Ook de prijs per m<sup>2</sup> is significant gestegen. Landelijk gezien wordt er in Amsterdam €70 meer betaald voor een kamer en is ook de prijs per m<sup>2</sup> significant hoger. De gemiddelde oppervlakte van de kamers is kleiner dan landelijk.

<b>Arnhem</b>	<b>Jaar</b>	
	<b>2009/2010</b>	<b>2010/2011</b>
<b>Respondenten</b>	449	816
<b>Huurprijs:</b>	264,29	280,55 <sup>+++</sup>
<b>Oppervlakte:</b>	16,60	20,07 <sup>+++</sup>
<b>Prijs per m<sup>2</sup>:</b>	15,92	15,68
<b>Respondenten</b>	449	139
<b>Percentage (%) te hoge huur:</b>	64,00	66,90
<b>Gemiddeld te veel:</b>	62,04	58,82

66% van de Arnhemse studenten betaald teveel huur. Dit gaat om een bedrag van €58 gemiddeld. Deze getallen liggen beide boven het landelijk gemiddelde. Ten opzichte van vorig jaar zijn de huurprijs en de oppervlakte gestegen en deze zijn ook hoger dan het landelijk gemiddelde. De prijs per m<sup>2</sup> is in Arnhem wat lager dan landelijk.

<b>Breda</b>	<b>Jaar</b>		
	<b>2007/2008</b>	<b>2009/2010</b>	<b>2010/2011</b>
<b>Respondenten</b>	281	961	1460
<b>Huurprijs:</b>	261,65	278,86	276,38
<b>Oppervlakte:</b>	18,42	17,40	18,21 <sup>++</sup>
<b>Prijs per m<sup>2</sup>:</b>	16,53	16,03	17,04 <sup>++</sup>
<b>Respondenten</b>	281	961	195
<b>Percentage (%) te hoge huur:</b>	41,00	71,00	62,20 <sup>-</sup>
<b>Gemiddeld te veel:</b>		71,29	55,07

In Breda wordt door 62% van de studenten teveel voor hun kamer betaald, wat minder is dan vorig jaar. Het gaat dan om een bedrag van gemiddeld €55. Zowel het percentage als het bedrag wat teveel wordt betaald is hoger dan het landelijk gemiddelde. De oppervlakte van de kamers en de prijs per m<sup>2</sup> zijn iets gestegen en deze liggen beide onder het landelijk gemiddelde.

<b><u>Delft</u></b>	<b>Jaar</b>		
	<b>2007/2008</b>	<b>2009/2010</b>	<b>2010/2011</b>
<b>Respondenten</b>	347	1308	2203
<b>Huurprijs:</b>	226,87	261,85	249,37 <sup>---</sup>
<b>Oppervlakte:</b>	15,95	17,62	15,84 <sup>---</sup>
<b>Prijs per m<sup>2</sup>:</b>	15,76	14,86	17,25 <sup>+++</sup>
<b>Respondenten</b>	347	1308	
<b>Percentage (%) te hoge huur:</b>	40,00	65,00	
<b>Gemiddeld te veel:</b>		56,05	

In Delft zijn de huurprijs en de oppervlakte gedaald ten opzichte van 2009/2010. De prijs per m<sup>2</sup> is gestegen dit jaar. De huurprijs, prijs per m<sup>2</sup> en de oppervlakte zijn lager dan het landelijke gemiddelde.

<b><u>Den Bosch</u></b>	<b>Jaar</b>		
	<b>2007/2008</b>	<b>2009/2010</b>	<b>2010/2011</b>
<b>Respondenten</b>	43	210	403
<b>Huurprijs:</b>	229,31	284,55	267,54 <sup>-</sup>
<b>Oppervlakte:</b>	17,48	18,45	17,84
<b>Prijs per m<sup>2</sup>:</b>	13,76	15,42	16,37 <sup>+</sup>
<b>Respondenten</b>	43	210	
<b>Percentage (%) te hoge huur:</b>	33,00	71,00	
<b>Gemiddeld te veel:</b>		63,97	

De huurprijs in Den Bosch is licht gedaald in 2010/2011. De prijs per m<sup>2</sup> is echter licht gestegen. Zowel de oppervlakte als de prijs per m<sup>2</sup> liggen rond het landelijk gemiddelde. De huurprijs is wat lager dan het landelijk gemiddelde.

<b>Den Haag</b>	<b>Jaar</b>		
	<b>2007/2008</b>	<b>2009/2010</b>	<b>2010/2011</b>
<b>Respondenten</b>	83	525	957
<b>Huurprijs:</b>	272,50	263,31	305,73 <sup>+++</sup>
<b>Oppervlakte:</b>	19,62	17,60	21,28 <sup>+++</sup>
<b>Prijs per m<sup>2</sup>:</b>	16,42	14,96	16,74 <sup>+++</sup>
<b>Respondenten</b>	83	525	161
<b>Percentage (%) te hoge huur:</b>	35,00	66,00	66,50
<b>Gemiddeld te veel:</b>		57,46	57,94

Ruim 66% van de studenten in Den Haag betalen teveel, dit percentage ligt hoger dan het landelijk gemiddelde. Ook het bedrag wat teveel wordt betaald is €26 hoger dan landelijk. De huurprijs, prijs per m2 en de oppervlakte zijn significant hoger dan in 2009/2010. De huurprijs en de prijs per m2 zijn hoger dan het landelijk gemiddelde, maar de oppervlakte is kleiner.

<b>Deventer</b>	<b>Jaar</b>		
	<b>2007/2008</b>	<b>2009/2010</b>	<b>2010/2011</b>
<b>Respondenten</b>	37	123	217
<b>Huurprijs:</b>	232,75	269,60	259,08
<b>Oppervlakte:</b>	17,26	15,92	18,27 <sup>+++</sup>
<b>Prijs per m<sup>2</sup>:</b>	14,20	16,93	16,53
<b>Respondenten</b>	37	123	
<b>Percentage (%) te hoge huur:</b>	22,00	69,00	
<b>Gemiddeld te veel:</b>		70,72	

De oppervlakte van kamers in Deventer is gestegen ten opzichte van vorig jaar. De huurprijs en prijs per m2 liggen iets lager dan het landelijk gemiddelde terwijl de oppervlakte wat groter is.

<b>Diemen</b>	<b>Jaar</b>	
	<b>2009/2010</b>	<b>2010/2011</b>
<b>Respondenten</b>	30	55
<b>Huurprijs:</b>	281,00	298,24
<b>Oppervlakte:</b>	17,82	14,45 <sup>---</sup>
<b>Prijs per m<sup>2</sup>:</b>	15,77	23,58 <sup>+++</sup>
<b>Respondenten</b>	30	
<b>Percentage (%) te hoge huur:</b>	69,00	
<b>Gemiddeld te veel:</b>	77,95	

De prijs per m<sup>2</sup> in Diemen is dit jaar met €8 gestegen. De oppervlakte is echter gedaald. Zowel de huurprijs als de prijs per m<sup>2</sup> liggen boven het landelijk gemiddelde, terwijl de oppervlakte lager is.

<u>Ede</u>	<u>Jaar</u> <b>2010/2011</b>
<b>Respondenten</b>	309
<b>Huurprijs:</b>	248,56 <sup>---</sup>
<b>Oppervlakte:</b>	17,06 <sup>---</sup>
<b>Prijs per m<sup>2</sup>:</b>	16,22 <sup>---</sup>

Ede werd eerder besproken samen met Wageningen, maar wordt vanaf dit jaar apart weergegeven. Zowel de huurprijs, de prijs per m<sup>2</sup> en de oppervlakte zijn voor Ede lager dan het landelijk gemiddelde.

<u>Eindhoven</u>	<u>Jaar</u>		
	<b>2007/2008</b>	<b>2009/2010</b>	<b>2010/2011</b>
<b>Respondenten</b>	192	1295	2073
<b>Huurprijs:</b>	220,33	267,29	244,73 <sup>---</sup>
<b>Oppervlakte:</b>	16,80	18,05	17,15 <sup>--</sup>
<b>Prijs per m<sup>2</sup>:</b>	13,98	14,81	15,94 <sup>---</sup>
<b>Respondenten</b>	192	1295	171
<b>Percentage (%) te hoge huur:</b>	32,00	66,00	47,40 <sup>---</sup>
<b>Gemiddeld te veel:</b>		61,01	4,68 <sup>---</sup>

47% van de Eindhovense studenten betaald te veel huur; het gaat om een bedrag van gemiddeld €4, wat beide lager ligt dan het landelijk gemiddelde. Ook zijn deze getallen significant lager dan vorig jaar. De huurprijs, prijs per m<sup>2</sup> en oppervlakte zijn gedaald ten opzichte van vorig jaar en zijn lager dan het landelijk gemiddelde.

<u>Enschede</u>	<u>Jaar</u> <b>2010/2011</b>
<b>Respondenten</b>	963
<b>Huurprijs:</b>	208,61 <sup>---</sup>
<b>Oppervlakte:</b>	15,93 <sup>---</sup>
<b>Prijs per m<sup>2</sup>:</b>	14,58 <sup>---</sup>

Voorheen werd Enschede samen met Hengelo besproken, maar vanaf dit jaar worden deze steden apart besproken. Zowel de huurprijs, prijs per m<sup>2</sup> als de oppervlakte in Enschede liggen lager dan het landelijk gemiddelde.

<b>Groningen</b>	<b>Jaar</b>		
	<b>2007/2008</b>	<b>2009/2010</b>	<b>2010/2011</b>
<b>Respondenten</b>	778	4802	7697
<b>Huurprijs:</b>	254,53	267,26	269,14 <sup>+</sup>
<b>Oppervlakte:</b>	18,14	17,55	18,14 <sup>+++</sup>
<b>Prijs per m<sup>2</sup>:</b>	15,33	15,23	16,30 <sup>+++</sup>
<b>Respondenten</b>	778	4802	895
<b>Percentage (%) te hoge huur:</b>	34,00	66,00	59,30 <sup>---</sup>
<b>Gemiddeld te veel:</b>		62,23	29,05 <sup>---</sup>

Bijna 60% van de Groningers betaald teveel voor hun kamer. Het gaat dan gemiddeld over een bedrag van €29. Deze getallen zijn wel significant lager dan vorig jaar en lager dan het landelijk gemiddelde. Verder zijn zowel de huurprijs, de oppervlakte en de prijs per m<sup>2</sup> gestegen ten opzichte van vorig jaar, wat betekent dat de huurprijs sneller is gestegen dan de oppervlakte. De huurprijs en prijs per m<sup>2</sup> liggen iets lager dan het landelijk gemiddelde, de oppervlakte iets hoger.

<b>Haarlem</b>	<b>Jaar</b>		
	<b>2007/2008</b>	<b>2009/2010</b>	<b>2010/2011</b>
<b>Respondenten</b>	71	276	393
<b>Huurprijs:</b>	301,11	259,66	342,27 <sup>+++</sup>
<b>Oppervlakte:</b>	19,27	17,10	21,50 <sup>+++</sup>
<b>Prijs per m<sup>2</sup> :</b>	17,16	15,18	17,67 <sup>+++</sup>
<b>Respondenten</b>	71	276	
<b>Percentage (%) te hoge huur:</b>	49,00	65,00	
<b>Gemiddeld te veel:</b>		53,16	

In Haarlem zijn de huurprijs en de oppervlakte gestegen ten opzichte van 2009/2010. Maar ook de prijs per m<sup>2</sup> is hoger dan vorig jaar en dat betekent dat de huurprijs harder is gestegen dan de oppervlakte van de kamers. De gemiddelde huurprijs, de prijs per m<sup>2</sup> en de oppervlakte zijn in Haarlem hoger dan het landelijk gemiddelde.

<b>Heerlen</b>	<b>Jaar</b>
	<b>2010/2011</b>
<b>Respondenten</b>	129
<b>Huurprijs:</b>	250,69 <sup>---</sup>
<b>Oppervlakte:</b>	18,77 <sup>+++</sup>
<b>Prijs per m<sup>2</sup>:</b>	15,40 <sup>---</sup>

Heerlen werd voorheen weergegeven samen met Maastricht en Sittard, maar vanaf nu worden ze apart besproken. Heerlen heeft een lagere huurprijs en prijs per m<sup>2</sup> zijn lager dan landelijk, terwijl de oppervlakte hoger is.

<u>Hengelo</u>	Jaar
	2010/2011
<b>Respondenten</b>	38
<b>Huurprijs:</b>	266,89 <sup>---</sup>
<b>Oppervlakte:</b>	16,73 <sup>---</sup>
<b>Prijs per m<sup>2</sup>:</b>	21,51 <sup>+++</sup>

Voorheen werden Hengelo en Enschede samen weergegeven, maar vanaf dit jaar is dat apart. Zowel de huurprijs als de oppervlakte zijn voor Hengelo lager dan landelijk, maar de prijs per m<sup>2</sup> is €4 meer.

<u>Leeuwarden</u>	Jaar		
	2007/2008	2009/2010	2010/2011
<b>Respondenten</b>	49	343	523
<b>Huurprijs:</b>	255,52	268,74	255,51 <sup>---</sup>
<b>Oppervlakte:</b>	17,54	17,22	18,27 <sup>++</sup>
<b>Prijs per m<sup>2</sup>:</b>	16,10	15,60	16,07
<b>Respondenten</b>	49	343	
<b>Percentage (%) te hoge huur:</b>	39,00	63,00	
<b>Gemiddeld te veel:</b>		67,76	

Sinds 2009/2010 is de huurprijs in Leeuwarden gedaald en de oppervlakte gestegen. Daarnaast zijn de huurprijs en de prijs per m<sup>2</sup> lager dan landelijk. De oppervlakte van kamers in Leeuwarden is groter dan het landelijk gemiddelde.

<u>Leiden</u>	Jaar		
	2007/2008	2009/2010	2010/2011
<b>Respondenten</b>	173	1069	1709
<b>Huurprijs:</b>	276,05	269,86	276,03 <sup>+</sup>
<b>Oppervlakte:</b>	18,64	17,29	17,82 <sup>+</sup>
<b>Prijs per m<sup>2</sup>:</b>	16,40	15,61	17,27 <sup>+++</sup>
<b>Respondenten</b>	173	1069	191
<b>Percentage (%) te hoge huur:</b>	45,00	66,00	68,60
<b>Gemiddeld te veel:</b>		61,58	55,69

In Leiden betaald dit jaar ruim 68% van de studenten gemiddeld €55 teveel. Dat is ruim boven het landelijk gemiddelde. Daarnaast is de huurprijs en de prijs per m<sup>2</sup> significant hoger dan in 2009/2010. De huurprijs en prijs per m<sup>2</sup> liggen rond het landelijk gemiddelde.

<b>Maastricht</b>	<b>Jaar</b>
	<b>2010/2011</b>
<b>Respondenten</b>	1010
<b>Huurprijs:</b>	263,42 <sup>---</sup>
<b>Oppervlakte:</b>	18,22 <sup>+++</sup>
<b>Prijs per m<sup>2</sup>:</b>	15,71 <sup>---</sup>

Maastricht werd voorgaande jaren samen met Heerlen en Sittard weergegeven, maar zal vanaf dit jaar apart besproken worden. De huurprijs en prijs per m<sup>2</sup> in Maastricht zijn lager dan gemiddeld, terwijl de oppervlakte groter dan het landelijk gemiddelde is.

<b>Middelburg</b>	<b>Jaar</b>
	<b>2010/2011</b>
<b>Respondenten</b>	21
<b>Huurprijs:</b>	239,81 <sup>---</sup>
<b>Oppervlakte:</b>	18,87 <sup>+++</sup>
<b>Prijs per m<sup>2</sup>:</b>	12,84 <sup>---</sup>

Middelburg werd voorheen onderzocht als een eenheid samen met Vlissingen. Dit jaar hebben we de data van die twee steden apart geanalyseerd. De huurprijs is in Middelburg gemiddeld €35 lager dan het landelijk gemiddelde. Ook de prijs per m<sup>2</sup> ligt significant lager dan landelijk, maar de oppervlakte is in Middelburg significant groter.

<b>Nijmegen</b>	<b>Jaar</b>	
	<b>2009/2010</b>	<b>2010/2011</b>
<b>Respondenten</b>	2475	4021
<b>Huurprijs:</b>	265,84	268,63 <sup>+</sup>
<b>Oppervlakte:</b>	17,24	17,57 <sup>+</sup>
<b>Prijs per m<sup>2</sup>:</b>	15,42	16,95 <sup>+++</sup>
<b>Respondenten</b>	2475	476
<b>Percentage (%) te hoge huur:</b>	75,00	65,40 <sup>---</sup>
<b>Gemiddeld te veel:</b>	78,41	58,73 <sup>--</sup>

Ruim 65% van de Nijmeegse studenten betaalt teveel, wat minder is dan vorig jaar, maar meer dan het landelijk gemiddelde. Ook het bedrag wat te veel wordt betaald is gedaald, maar dat ligt ook nog boven het landelijk gemiddelde. De gemiddelde huurprijs en de prijs per m<sup>2</sup> zijn iets gestegen ten opzichte van vorig jaar. Deze huurprijs is wel significant lager dan het landelijk gemiddelde.



<b>Rotterdam</b>	<b>Jaar</b>		
	<b>2007/2008</b>	<b>2009/2010</b>	<b>2010/2011</b>
<b>Respondenten</b>	207	1214	1790
<b>Huurprijs:</b>	257,31	270,17	281,90 <sup>+++</sup>
<b>Oppervlakte:</b>	19,88	17,28	19,66 <sup>+++</sup>
<b>Prijs per m<sup>2</sup>:</b>	14,57	15,64	16,27 <sup>++</sup>
<b>Respondenten</b>	207	1214	329
<b>Percentage (%) te hoge huur:</b>	29,00	68,00	62,30 <sup>-</sup>
<b>Gemiddeld te veel:</b>		66,79	29,45 <sup>---</sup>

In Rotterdam wordt er door 62% van de studenten teveel betaald. Het gaat dit jaar om een bedrag van €29, wat minder dan de helft is dan vorig jaar. Het percentage wat teveel betaald is hoger dan landelijk, maar het bedrag is lager. Zowel de huurprijs als de prijs per m<sup>2</sup> en de oppervlakte zijn gestegen ten opzichte van 2009/2010. Ook zijn de huurprijs en de oppervlakte hoger dan het landelijk gemiddelde. De prijs per m<sup>2</sup> is iets lager dan landelijk.

<b>Sittard</b>	<b>Jaar</b>
	<b>2010/2011</b>
<b>Respondenten</b>	57
<b>Huurprijs:</b>	243,96 <sup>---</sup>
<b>Oppervlakte:</b>	17,80 <sup>+++</sup>
<b>Prijs per m<sup>2</sup>:</b>	15,65 <sup>---</sup>

Voorgaande jaren werd Sittard weergegeven met Maastricht en Heerlen, vanaf dit jaar zullen deze steden afzonderlijk besproken worden. De huurprijs en prijs per m<sup>2</sup> van Sittard liggen onder het landelijk gemiddelde, terwijl de oppervlakte iets groter is dan gemiddeld.

<b>Tilburg</b>	<b>Jaar</b>		
	<b>2007/2008</b>	<b>2009/2010</b>	<b>2010/2011</b>
<b>Respondenten</b>	241	1636	2496
<b>Huurprijs:</b>	226,93	269,97	242,43 <sup>---</sup>
<b>Oppervlakte:</b>	16,16	17,61	16,43 <sup>---</sup>
<b>Prijs per m<sup>2</sup>:</b>	15,23	15,33	16,03 <sup>+++</sup>
<b>Respondenten</b>	241	1636	202
<b>Percentage (%) te hoge huur:</b>	53,00	68,00	54,00 <sup>---</sup>
<b>Gemiddeld te veel:</b>		69,50	28,48 <sup>---</sup>

54% van de Tilburgers betaald gemiddeld €28 te veel. Dit is minder dan in 2009/2010 en minder dan het landelijk gemiddelde. De huurprijs en de oppervlakte zijn iets gedaald ten opzichte van vorig jaar. Zowel de huurprijs, prijs per m<sup>2</sup>, als de oppervlakte liggen onder het landelijk gemiddelde.

<b>Utrecht</b>	<b>Jaar</b>		
	<b>2007/2008</b>	<b>2009/2010</b>	<b>2010/2011</b>
<b>Respondenten</b>	1060	4853	6988
<b>Huurprijs:</b>	267,20	268,46	289,09 <sup>+++</sup>
<b>Oppervlakte:</b>	15,75	17,76	16,33 <sup>---</sup>
<b>Prijs per m<sup>2</sup>:</b>	18,45	15,11	19,87 <sup>+++</sup>
<b>Respondenten</b>	1060	4853	553
<b>Percentage (%) te hoge huur:</b>	53,00	67,00	66,00
<b>Gemiddeld te veel:</b>		66,02	64,17

In Utrecht betaalt 66% van de studenten gemiddeld €64 teveel voor hun kamer. Zowel de huurprijs als de prijs per m<sup>2</sup> zijn significant hoger dan voorgaand jaar. De oppervlakte van de kamers is echter met meer dan één m<sup>2</sup> gedaald. De huurprijs in Utrecht is €15 hoger dan het landelijk gemiddelde en prijs per m<sup>2</sup> €2 hoger. De oppervlakte ligt ruim onder het landelijk gemiddelde.

<b>Vlissingen</b>	<b>Jaar</b>
	<b>2010/2011</b>
<b>Respondenten</b>	84
<b>Huurprijs:</b>	232,11 <sup>+++</sup>
<b>Oppervlakte:</b>	15,29 <sup>---</sup>
<b>Prijs per m<sup>2</sup>:</b>	17,40 <sup>---</sup>

Vlissingen werd voorgaande jaren samengevoegd met Middelburg, maar vanaf dit jaar zal de stad apart besproken worden. De huurprijs, prijs per m<sup>2</sup> en oppervlakte van de kamers in Vlissingen liggen onder het landelijk gemiddelde.

<b>Wageningen</b>	<b>Jaar</b>
	<b>2010/2011</b>
<b>Respondenten</b>	510
<b>Huurprijs:</b>	226,12
<b>Oppervlakte:</b>	15,70
<b>Prijs per m<sup>2</sup>:</b>	15,77

Wageningen werd voorgaande jaren samen met Ede weergegeven. Vanaf dit jaar wordt Wageningen apart besproken. De huurprijs, prijs per m<sup>2</sup> en de oppervlakte van de kamers liggen in Wageningen onder het landelijk gemiddelde.

<b>Zwolle</b>	<b>Jaar</b>		
	<b>2007/2008</b>	<b>2009/2010</b>	<b>2010/2011</b>
<b>Respondenten</b>	111	556	892
<b>Huurprijs:</b>	254,90	269,12	257,89 <sup>---</sup>
<b>Oppervlakte:</b>	18,07	17,80	18,16
<b>Prijs per m<sup>2</sup>:</b>	15,13	15,12	15,62 <sup>+</sup>
<b>Respondenten</b>	111	556	
<b>Percentage (%) te hoge huur:</b>	54,00	64,00	
<b>Gemiddeld te veel:</b>		59,06	

In Zwolle is de gemiddelde huurprijs met €12 gedaald sinds 2009/2010. De prijs per m<sup>2</sup> is iets gestegen. De huurprijs en prijs per m<sup>2</sup> zijn lager dan gemiddeld, terwijl de oppervlakte groter is dan het landelijk gemiddelde.

#### **4.2 Top- 30 onzelfstandige woonruimte**

##### **Top-30 huurprijs per m<sup>2</sup> in €**

<b>1. Amsterdam</b>	<b>24,58<sup>+</sup></b>
2. Diemen	23,58
3. Hengelo	21,52
4. Utrecht	19,87
5. Almere	19,49
6. Haarlem	17,67
<b>7. Landelijk</b>	<b>17,62</b>
8. Vlissingen	17,40
9. Leiden	17,27
10. Delft	17,25
11. Breda	17,04
12. Nijmegen	16,95
13. Den Haag	16,74
14. Amstelveen	16,56
15. Deventer	16,54
16. Den Bosch	16,34
17. Groningen	16,30
18. Rotterdam	16,27
19. Ede	16,22
20. Leeuwarden	16,07
21. Tilburg	16,02
22. Eindhoven	15,94
23. Wageningen	15,77
24. Maastricht	15,71
25. Arnhem	15,68
26. Sittard	15,65
27. Zwolle	15,61
28. Heerlen	15,40
29. Enschede	14,58
30. Middelburg	12,84

**Top-30 huurprijs in €**

<b>1. Amsterdam</b>	<b>345,94</b>
2. Den Haag	342,27
3. Groningen	305,73
4. Den Bosch	304,93
5. Arnhem	298,24
6. Almere	293,79
7. Delft	289,09
8. Leiden	281,90
9. Utrecht	280,55
10. Eindhoven	276,38
11. Diemen	276,03
12. Amstelveen	275,93
<b>13. Landelijk</b>	<b>274,22</b>
14. Leeuwarden	269,14
15. Enschede	268,63
16. Hengelo	267,54
17. Breda	266,89
18. Tilburg	263,42
19. Heerlen	259,08
20. Wageningen	257,89
21. Middelburg	255,51
22. Zwolle	250,69
23. Ede	249,37
24. Maastricht	248,56
25. Haarlem	245,68
26. Rotterdam	244,73
27. Vlissingen	243,96
28. Nijmegen	242,43
29. Deventer	232,11
30. Sittard	226,12

**Top-3 oppervlakte in m<sup>2</sup>**

<b>1. Den Haag</b>	<b>21,50</b>
2. Groningen	21,28
3. Utrecht	20,07
4. Leiden	19,66
5. Almere	19,60
6. Zwolle	18,77
7. Den Bosch	18,40
8. Middelburg	18,27
9. Heerlen	18,27
10. Tilburg	18,22
11. Eindhoven	18,21
12. Wageningen	18,16
13. Leeuwarden	18,14
14. Hengelo	17,84
15. Diemen	17,82
16. Vlissingen	17,80
17. Amstelveen	17,68
18. Enschede	17,57
<b>19. Landelijk</b>	<b>17,48</b>
20. Rotterdam	17,15
21. Maastricht	17,06
22. Breda	16,73
23. Amsterdam	16,68
24. Nijmegen	16,43
25. Delft	16,33
26. Haarlem	16,12
27. Ede	15,84
28. Sittard	15,70
29. Deventer	15,29
30. Arnhem	14,45

### **4.3 Zelfstandige woonruimte**

Er zijn enquêtes van 6829 mensen geanalyseerd. De resultaten van de vragen over de huurprijs en oppervlakte zijn weergegeven in 3 top-30's. Leiden heeft gemiddeld zowel de hoogste huurprijs (€574,07) als hoogste prijs per vierkante meter (€13,81). In Amstelveen hebben mensen gemiddeld de grootste zelfstandige woning (59,15 m<sup>2</sup>). Door het ontbreken van gegevens van eerdere jaren, was het niet mogelijk om ook voor zelfstandige woonruimte een trend weer te geven.

De landelijk gemiddelde huurprijs (per m<sup>2</sup>) en oppervlakte zijn achtereenvolgens; €474,65, €11,98 per m<sup>2</sup> en 47,75 m<sup>2</sup>. Per 1 juli 2011 kunnen zelfstandig woningen in schaarstegebieden behoorlijk duurder worden, tot wel €120 per woning. De top-5's van de huurprijs (per m<sup>2</sup>) vallen allemaal in schaarstegebieden die aangewezen zijn door minister Donner. In deze steden zijn de huurprijzen nu al torenhoog en kunnen dus nog behoorlijk stijgen. In dit geval gaat het om de steden Leiden, Amsterdam, Utrecht, Haarlem, Amstelveen en Wageningen. Daarnaast is de kans groot dat steden die nu nog een relatief lage huurprijs kennen, door de maatregel van minister Donner hoger op de lijst zullen komen te staan. In dit geval gaat het om de steden Den Bosch, Diemen, Eindhoven en Ede.

### **Wijziging in het Woningwaarderingstelsel**

Op 15 juni heeft Minister Donner een brief aan de Eerste en Tweede Kamer gestuurd waarin een wetwijziging werd aangekondigd. Het gaat hierbij om het Woningwaarderingstelsel welke door middel van het puntensysteem van de huurcommissie bepaalt wat de maximale huurprijs van een woning mag zijn. Er is besloten dat in tien zogenaamde 'schaarsteregio's' verhuurders de huurprijs van een zelfstandige woning met 15 tot 25 punten mogen verhogen. De mate van verhoging moet op basis van de WOZ-waarde van de woning worden vastgesteld. Woningen met een gelijke of lagere WOZ-waarde per vierkante meter dan het gemiddelde in die regio krijgen 15 extra punten. Ligt de WOZ-waarde per vierkante meter boven het gemiddeld in de regio, dan kan de verhuurder maximaal 25 extra punten toekennen. De nieuwe regels gelden alleen voor contracten die op of na 1 juli 2011 worden afgesloten. De volgende steden uit ons onderzoek vallen onder deze nieuwe regeling: Amstelveen, Amsterdam, Apeldoorn, Den Bosch, Diemen, Ede, Eindhoven, Haarlem, Leiden, Utrecht en Wageningen<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Voor de brief van Minister Donner met alle COROP-gebieden zie:  
<http://www.rijksoverheid.nl/nieuws/2011/06/15/meer-marktwerking-huurprijzen-in-10-schaarstegebieden.html>

<u>Landelijk</u>	Jaar
	2010/2011
Respondenten	6829
Huurprijs:	477,67
Oppervlakte:	49,27
Prijs per m2:	11,77

<u>Amsterdam</u>	Jaar
	2010/2011
Respondenten	1076
Huurprijs:	553,76
Oppervlakte:	51,49
Prijs per m2:	12,81

<u>Arnhem</u>	Jaar
	2010/2011
Respondenten	122
Huurprijs:	448,73
Oppervlakte:	50,35
Prijs per m2:	10,21

<u>Breda</u>	Jaar
	2010/2011
Respondenten	151
Huurprijs:	408,31
Oppervlakte:	42,31
Prijs per m2:	11,61

<u>Delft</u>	Jaar
	2010/2011
Respondenten	336
Huurprijs:	392,48
Oppervlakte:	42,73
Prijs per m2:	10,83



<u>Den Haag</u>	Jaar
	2010/2011
Respondenten	441
Huurprijs:	494,30
Oppervlakte:	51,12
Prijs per m2:	10,82

<u>Eindhoven</u>	Jaar
	2010/2011
Respondenten	149
Huurprijs:	428,05
Oppervlakte:	45,34
Prijs per m2:	8,87

<u>Groningen</u>	Jaar
	2010/2011
Respondenten	561
Huurprijs:	440,22
Oppervlakte:	43,01
Prijs per m2:	12,22

<u>Haarlem</u>	Jaar
	2010/2011
Respondenten	151
Huurprijs:	523,81
Oppervlakte:	47,46
Prijs per m2:	12,43

<u>Leeuwarden</u>	Jaar
	2010/2011
Respondenten	99
Huurprijs:	377,26
Oppervlakte:	48,1
Prijs per m2:	10,03

<u>Leiden</u>	Jaar
	2010/2011
Respondenten	195
Huurprijs:	574,07
Oppervlakte:	47,17
Prijs per m2:	13,81

<u>Maastricht</u>	Jaar
	2010/2011
Respondenten	178
Huurprijs:	408,82
Oppervlakte:	46,13
Prijs per m2:	10,45

<u>Nijmegen</u>	Jaar
	2010/2011
Respondenten	276
Huurprijs:	315
Oppervlakte:	27,68
Prijs per m2:	12,03

<u>Rotterdam</u>	Jaar
	2010/2011
Respondenten	426
Huurprijs:	471,05
Oppervlakte:	56,66
Prijs per m2:	10,58

<u>Tilburg</u>	Jaar
	2010/2011
Respondenten	223
Huurprijs:	439,47
Oppervlakte:	44,92
Prijs per m2:	12,03

<b><u>Utrecht</u></b>	<b><u>Jaar</u></b>
	<b>2010/2011</b>
<b>Respondenten</b>	576
<b>Huurprijs:</b>	532,45
<b>Oppervlakte:</b>	48,51
<b>Prijs per m2:</b>	13,62

<b><u>Zwolle</u></b>	<b><u>Jaar</u></b>
	<b>2010/2011</b>
<b>Respondenten</b>	92
<b>Huurprijs:</b>	379,39
<b>Oppervlakte:</b>	39,73
<b>Prijs per m2:</b>	11,89

#### **4.4 Top- 30 Zelfstandige woonruimte**

De <sup>-</sup> en <sup>+</sup> geven aan of dit cijfer significant boven of onder het landelijk gemiddelde ligt. Hiervoor geldt dezelfde legenda als weergegeven in hoofdstuk 2: Data en Methoden.

##### **Top-30 huurprijs per m2 in €**

1. Leiden	13,81 <sup>+++</sup>
2. Utrecht	13,62 <sup>+++</sup>
3. Wageningen	13,62 <sup>+++</sup>
4. Haarlem	12,44 <sup>++</sup>
5. Amsterdam	12,31 <sup>+++</sup>
6. Vlissingen	12,10
7. Nijmegen	12,08
8. Middelburg	12,03
9. Amstelveen	12,02 <sup>+++</sup>
10. Groningen	11,98
<b>11. Landelijk</b>	<b>11,98</b>
12. Zwolle	11,89
13. Diemen	11,79 <sup>---</sup>
14. Tilburg	11,68 <sup>-</sup>
15. Breda	11,61 <sup>--</sup>
16. Hengelo	11,44 <sup>---</sup>
17. Eindhoven	11,32 <sup>---</sup>
18. Den Bosch	11,17 <sup>---</sup>
19. Delft	10,83 <sup>---</sup>
20. Den Haag	10,82 <sup>---</sup>
21. Deventer	10,63 <sup>---</sup>
22. Sittard	10,50 <sup>---</sup>
23. Maastricht	10,45 <sup>---</sup>
24. Ede	10,39 <sup>---</sup>
25. Rotterdam	10,31 <sup>---</sup>
26. Arnhem	10,21 <sup>---</sup>
27. Heerlen	10,16 <sup>---</sup>
28. Leeuwarden	10,03 <sup>---</sup>
29. Almere	9,29 <sup>---</sup>
30. Enschede	8,87 <sup>---</sup>

**Top-30 huurprijs in €**

1. Leiden	574,07 <sup>+++</sup>
2. Amstelveen	565,38 <sup>+++</sup>
3. Amsterdam	550,89 <sup>+++</sup>
4. Utrecht	532,45 <sup>+++</sup>
5. Haarlem	523,81 <sup>+++</sup>
6. Den Haag	494,30 <sup>+++</sup>
7. Den Bosch	486,00 <sup>++</sup>
<b>8. Landelijk</b>	<b>474,65</b>
9. Rotterdam	470,40
10. Nijmegen	466,83 <sup>-</sup>
11. Arnhem	448,73 <sup>----</sup>
12. Tilburg	437,39 <sup>----</sup>
13. Groningen	433,06 <sup>----</sup>
14. Eindhoven	428,05
15. Almere	420,09 <sup>----</sup>
16. Maastricht	408,82 <sup>----</sup>
17. Breda	408,31 <sup>----</sup>
18. Deventer	400,48 <sup>----</sup>
19. Delft	392,48 <sup>----</sup>
20. Sittard	385,56 <sup>----</sup>
21. Zwolle	379,39 <sup>----</sup>
22. Leeuwarden	377,26 <sup>----</sup>
23. Ede	370,52 <sup>----</sup>
24. Enschede	367,55 <sup>----</sup>
25. Hengelo	359,71 <sup>----</sup>
26. Diemen	351,75 <sup>----</sup>
27. Wageningen	340,80 <sup>----</sup>
28. Vlissingen	317,75 <sup>----</sup>
29. Middelburg	315,00 <sup>----</sup>
30. Heerlen	285,35 <sup>----</sup>

**Top-30 oppervlakte in m2**

1. Amstelveen	59,15 <sup>+++</sup>
2. Rotterdam	56,78 <sup>+++</sup>
3. Almere	55,20 <sup>+++</sup>
4. Amsterdam	51,72 <sup>+++</sup>
5. Den Haag	51,12 <sup>+++</sup>
6. Arnhem	50,35 <sup>+++</sup>
7. Deventer	50,11 <sup>+++</sup>
8. Den Bosch	49,95 <sup>+++</sup>
9. Enschede	49,84 <sup>+++</sup>
10. Hengelo	48,81 <sup>+++</sup>
11. Utrecht	48,51
12. Vlissingen	48,51
13. Leeuwarden	48,10
<b>14. Landelijk</b>	<b>47,75</b>
15. Haarlem	47,46
16. Leiden	47,17
17. Maastricht	46,13 <sup>----</sup>
18. Eindhoven	45,34 <sup>----</sup>
19. Tilburg	45,07 <sup>----</sup>
20. Nijmegen	43,43 <sup>----</sup>
21. Groningen	43,04 <sup>----</sup>
22. Sittard	42,75 <sup>----</sup>
23. Delft	42,73 <sup>----</sup>
24. Breda	42,31 <sup>----</sup>
25. Ede	42,29 <sup>----</sup>
26. Zwolle	39,73 <sup>----</sup>
27. Wageningen	37,49 <sup>----</sup>
28. Heerlen	34,48 <sup>----</sup>
29. Diemen	33,58 <sup>----</sup>
30. Middelburg	27,68 <sup>----</sup>

#### 4.5 Servicekosten

Naast vragen over de huurprijs en de kamergrootte heeft de LSVb ook enquêtes afgenomen over service kosten. Voor huisbazen zijn verschillende regels en plichten opgesteld omtrent servicekosten. Zo mogen huisbazen geen all- in huurprijs vragen en moeten zij ook verplicht kosten specificeren. Uit de resultaten blijkt helaas dat veel huisbazen helaas hun taak niet nakomen. Wel moet worden vermeld dat steeds meer huisbazen zich wel aan de regels omtrent servicekosten houden.

<b>Betaal jij een all- in huurprijs</b>	<b>2009/2010</b>	<b>2010/2011</b>
<b>Ja</b>	24%	31%
<b>Nee</b>	76%	69%

Het is volgens de wet niet toegestaan een all-in huur te vragen van huurders . Toch geeft 31% van de respondenten aan dat zij toch 31% een all-in huur betalen.

<b>Weet je hoeveel jouwe kale huur bedraagt?</b>	<b>2009/2010</b>	<b>2010/2011</b>
<b>Ja</b>	34%	32%
<b>Nee</b>	66%	69%

Het is opvallend dat 69% van de studenten geen idee heeft hoeveel hun kale huur bedraagt. Hierin zit de groep studenten in die een all-in huur betaalt maar de andere groep studenten zal waarschijnlijk niet specifiek weten hoeveel kale huur zij betaalt of hun verhuurder heeft dit niet duidelijk vermeld op het contract.

<b>Betaal je servicekosten aan de hand van een verdeelsleutel<sup>3</sup>?</b>	<b>2009/2010</b>	<b>2010/2011</b>
<b>Ja</b>	50%	51%
<b>Nee</b>	50%	49%

<sup>3</sup> Een verdeelsleutel betekent dat als een huurder drie huisgenoten heeft, de kosten worden gedeeld door vier. Ongeacht of een huurder de verwarming de hele winter uit had staan en de andere de hele winter juist aan: allen betalen zij hetzelfde bedrag. Er kan ook een verdeelsleutel afgesproken zijn waarin ook wordt gekeken naar de grootte van de verschillende studentenkamers.

De helft van de studenten betaalt de servicekosten aan de hand van een verdeelsleutel en bij de andere helft wordt dit niet zo gedaan. Meestal wordt in het tweede geval gekeken naar wat een huurder zelf heeft verbruikt en daar betaalt die student ook voor. Iets minder dan de helft van de studenten heeft geen verdeelsleutel. Meestal gaat het hierbij om studenten die en all- in huurprijs betalen.

<b>Worden de kosten van de huisbaas gespecificeerd?</b>	<b>2009/2010</b>	<b>2010/2011</b>
<b>Ja</b>	63%	65%
<b>Nee</b>	37%	35%

Bij 65% van de studenten worden de kosten van de verhuurder gespecificeerd. Dat is iets meer dan in het voorgaande jaar maar helaas krijgen 35% van de studenten geen kostenspecificatie.

<b>Krijg je aan het einde van het jaar een eindafrekening?</b>	<b>2009/2010</b>	<b>2010/2011</b>
<b>Ja</b>	61%	63%
<b>Nee</b>	39%	37%

Aan het einde van het jaar wordt altijd de balans opgemaakt: is er meer of juist minder gebruik gemaakt van gas en licht? Indien de verhuurder geld heeft moeten bijbetalen, zal de huurder ook meer geld moeten betalen. Het is echter aan de verhuurder om aan te tonen hoeveel dit moet zijn. Bij slechts 63% van de studenten voldoet de verhuurder aan deze plicht.







