

www.**CheckJeKamer**.nl

Een LSVb rapport over de huurprijs en de brandveiligheid van de Nederlandse studentenkamer



31 Oktober 2007

Check je kamer!

Van 19 september tot 18 oktober 2007 hebben bijna 9000 bezoekers de website www.checkjekamer.nl bezocht om hun huisvestings situatie te controleren. Door middel van vragenlijsten kan de huurder controleren of hij niet te veel huur betaalt en of de kamer brandveilig is. Deze gegevens zijn verwerkt in dit rapport met als doel een duidelijk beeld te schetsen van de problematiek met studentenkamers.

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. Daarnaast wijst de LSVb studenten op de bestaande mogelijkheden om hun huisvestingsproblemen op te lossen. Check je Kamer bestaat uit drie gedeelten: de prijs van de kamer, de brandveiligheid en de mogelijkheid om huursubsidie aan te vragen.

Dit rapport gaat in op de vraag hoe het is gesteld met de huurprijzen en de brandveiligheid van de Nederlandse studentenkamer. De huurprijs-check bestaat uit twintig vragen waarmee kan worden berekend wat een verhuurder maximaal voor een kamer mag vragen. De vragen zijn afkomstig van het landelijke woningwaarderingstelsel (WWS), beter bekend als het puntenstelsel en is er voor onzelfstandige én zelfstandige kamers, maar voor dit onderzoek zijn alleen de onzelfstandige studentenkamers meegenomen. Voor elke vraag geven de mogelijke antwoorden een specifiek aantal punten voor een aspect van de kamer. Het totale aantal punten correspondeert vervolgens met een wettelijke maximumhuurprijs.

De brandveiligheids-check bestaat uit een zestal vragen. De eerste dient slechts om een idee te krijgen van het soort woning, aangezien gemeentes voor huizen met veel bewoners vaak aanvullende brandveiligheidseisen stellen in de gebruiksvergunning. De andere vragen hebben wel direct betrekking op de brandveiligheid: Zijn er brandmelders aanwezig? Zijn er blusmiddelen? Is de vluchtweg vrij van obstakels als fietsen en bierkratten? Gebruikt de student veel verlengsnoeren om alle elektronische apparatuur aan te sluiten? Zijn er oude gaskachels of geisers aanwezig?

De gegevens over huurtoeslag zijn niet in dit onderzoek opgenomen en zullen los worden geanalyseerd.

Dit rapport geeft een decentraal overzicht van de huisvestingsproblemen onder studenten in Nederland. Per (studenten)stad wordt de prijssituatie geanalyseerd en voorzien van een aantal opmerkingen en suggesties. Het onderzoek richt zich in het eerste deel specifiek op de huurprijs, waardoor dit rapport een goed beeld geeft van de financiële kamernood. Per stad wordt het aantal reacties en het aantal volledige of correct ingevulde entries vermeld.

Het onderzoek spitst zich toe op de gemiddelde huur, de oppervlakte van de kamer en het verschil tussen de betaalde huur en de maximale wettelijke huur. Tot slot geeft het onderzoek aan hoeveel studenten te veel betalen voor hun kamer.

Uit een analyse van de ingevulde gegevens van de huurprijs-check blijkt dat er aan de naleving van de wettelijke huurprijeregels veel te verbeteren valt. In totaal werden de gegevens van 4571 studenten gebruikt. Een grote groep verhuurders houdt zich uiteraard keurig aan de maximum huurbedragen, maar het is schrikbarend dat gemiddeld 40% van de huurders boven het maximum betaalt. Dit kan oplopen tot tientallen of zelfs honderden euro's per maand boven het maximum. De LSVb schrok zo van een tussentijdse controle dat zij al na twee weken de noodklok luidde: studenten betalen gemiddeld genomen veel te veel voor hun studentenkamer! In sommige gevallen betalen studenten zelfs 100 euro te veel per maand. De LSVb maakt zich ernstige zorgen over de uitslagen van dit rapport en hoopt hiermee een bijdrage te leveren aan een oplossing voor dit probleem.

De vragen over brandveiligheid zijn door 2497 studenten ingevuld en de uitkomst is even schrikbarend als voor de huurprijen: 1 op de 3 studenten heeft geen brandmelder in het huis. Een even groot aantal heeft ook geen blusmateriaal zoals een brandblusser of branddeken in huis om eventuele branden snel te blussen. Maar liefst 4 op de 10 studenten heeft geen vrije vluchtweg, waardoor zij het pand bij brand niet snel kunnen verlaten. De uitslagen van de brandveiligheids-check zijn niet uitgesplitst per stad, waardoor dit rapport slechts een landelijk beeld kan schetsen.

Afsluitend constateert de LSVb dat de nood hoog is bij studentenhuisvesting. Er zijn te weinig studentenkamers en de kamers die er zijn, zijn vaak te duur of brandonveilig. Spraken wij in het verleden over de kwantitatieve en kwalitatieve nood, sinds dit jaar zullen wij ook spreken over de financiële nood: er zijn te weinig kamers, in onze ogen schort het aan de toezicht op de brandveiligheid door gemeenten en naar nu blijkt zijn de kamers in veel gevallen ook nog eens flink te duur. Hoog tijd voor verbetering dus.

Tenslotte nog een noot ter nuance. Hoewel de kamercheck breed is gepromoot is het belangrijk om in gedachten te houden dat het geen representatieve doorsnee van de studentenbevolking betreft. In alle conclusies van dit rapport gaat om de studenten die de kamercheck hebben ingevuld. Dit neemt uiteraard niet weg dat de kamercheck wel door een groot aantal studenten is gedaan en de geconstateerde problemen zeer noemenswaardig zijn.

Landelijke Studenten Vakbond
Joost van der Veen, Mark Wossink
31 oktober 2007

Inhoudsopgave

Check je kamer!	3
Inhoudsopgave	5
Gegevens huurprijzen per stad	6
Amsterdam	6
Arnhem en Nijmegen	6
Breda	7
Delft	7
Den Bosch	8
Den Haag	8
Deventer	8
Ede/Wageningen	9
Eindhoven	9
Enschede/Hengelo	10
Groningen	10
Haarlem	10
Leeuwarden	11
Leiden	11
Rotterdam	12
Tilburg	12
Utrecht	12
Zuid Limburg	13
Zwolle	13
Reactie LSVb op gegevens huurprijzen	14
Tabel 16	
Rankings	16
Gemiddeld de duurste kamer:	16
Gemiddelde oppervlakte	17
Prijs per vierkantemeter	17
Percentage te veel betalende huurders	18
Brandveiligheid	19
Gegevens brandveiligheid	20
Reactie LSVb op gegevens brandveiligheid	23

Colofon: www.checkjekamer.nl is een idee van de Landelijke Studenten Vakbond (LSVb). Middels deze site vestigt de LSVb de aandacht op de problematische huisvestingssituatie van studenten in Nederland. Meer informatie over de site, het rapport of andere gegevens zijn te verkrijgen bij de LSVb: 030-231 6464 of huisvesting@lsvb.nl.

De gegevens verwerkt in dit rapport zijn vrij te gebruiken, mits men verwijst naar de site. De verveelvuldiger heeft geen toestemming van de rechthebbende. De gegevens hebben betrekking op kamerchecks in de periode van 19 september tot 18 oktober 2007 (huurprijs) en tot 26 oktober (brandveiligheid).

Gegevens huurprijzen per stad

Amsterdam

Overzicht

Aantal volledige reacties (totaal aantal reacties)	343	(610)
Gemiddelden:		
Huurprijs:	€ 311,65	
Oppervlakte:	17,02 m ²	
Prijs per m ² :	€ 21,49	
Percentage studenten met een te hoge huur:	60%	

Toelichting

In Amsterdam hebben 610 deelnemers de vragenlijst doorgewerkt. Na de eerste analyse bleven er 343 bruikbare entries over. Met een gemiddelde huurprijs van € 311,65 en een gemiddelde van € 21,49 per vierkante meter woonoppervlak is Amsterdam ook de duurste stad van het land.

Uit de gegevens blijkt verder dat 6 op de 10 deelnemers een te hoge huur betalen en ook op dit gebied heeft Amsterdam de twijfelachtige eer koploper van het land te zijn.

In Amsterdam zijn "Huurteams" actief. Deze huurteams helpen bewoners bij huurproblemen. Zij helpen de bewoner met de procedures en begeleiden hen tot aan de rechter. Het is opvallend dat Amsterdam te kampen heeft met enorm hoge huurprijzen, ondanks de aanwezigheid van deze mogelijkheid. De LSVb denkt dat de magere bekendheid van het Huurteam onder jongeren hier debet aan is.

Arnhem en Nijmegen

Overzicht

Aantal volledige reacties (totaal aantal reacties)	407	(902)
Gemiddelden:		
Huurprijs:	€ 249,99	
Oppervlakte:	17,53 m ²	
Prijs per m ² :	€ 15,88	
Percentage studenten met een te hoge huur:	42%	

In Arnhem, Nijmegen en omstreken hebben 407 studenten de vragenlijst volledig ingevuld. Gemiddeld betalen zij € 249,99 voor hun kamer van gemiddeld 17,53 m². Deze cijfers wijken niet erg af van het landelijk gemiddelde, waardoor Arnhem en

Nijmegen een middenmotor zijn. Toch betaalt 42% van de studenten een te hoge huur.

Breda

Overzicht

Aantal volledige reacties (totaal aantal reacties)	281	(532)
Gemiddelden:		
Huurprijs:	€ 261,65	
Oppervlakte:	18,42 m2	
Prijs per m2:	€ 16,53	
Percentage studenten met een te hoge huur:	41%	

Breda moet het doen met 281 volledig ingevulde vragenlijsten en daaruit blijkt dat studenten gemiddeld € 261,65 betalen voor hun kamer van gemiddeld 18,42 m2. De kamers in Breda zijn gemiddeld aan de grote kant met ruim 18m2: het gemiddelde ligt op 17,53m2.

41% van de huurders betaalt te veel voor zijn kamer.

Delft

Overzicht

Aantal volledige reacties (totaal aantal reacties)	347	(582)
Gemiddelden:		
Huurprijs:	€ 226,87	
Oppervlakte:	15,95 m2	
Prijs per m2:	€ 15,76	
Percentage studenten met een te hoge huur:	40%	

In Delft weten studenten waarschijnlijk hoe ze effectief met beperkte ruimte om moeten gaan, want de Delftse student woont gemiddeld op 15,95m2. Hiermee zijn de Delftse kamers, na die van Utrecht, de kleinste van Nederland. Ze betalen hiervoor € 226,87 per maand en dit is gemiddeld genomen aan de goedkope kant. Met de verhouding tussen oppervlakte en huurprijs valt in Delft in de middenmoot: studenten betalen € 15,76 per vierkante meter bij een gemiddelde van € 15,65. 40% van de studenten betaalt te veel huur.

Den Bosch

Overzicht

Aantal volledige reacties (totaal aantal reacties)	43	(78)
Gemiddelden:		
Huurprijs:	€ 229,31	
Oppervlakte:	17,48 m2	
Prijs per m2:	€ 13,76	
Percentage studenten met een te hoge huur:	33%	

Uit dit onderzoek blijkt dat Den Bosch een relatief goedkope stad is om groot te wonen: met een gemiddelde prijs per vierkantemeter van € 13,76 woont de Bossche student op 17,48 m2. Hoewel de huurprijs meevalt (€ 229,31) betaalt toch 33% te veel huur.

Den Haag

Overzicht

Aantal volledige reacties (totaal aantal reacties)	83	(149)
Gemiddelden:		
Huurprijs:	€ 272,50	
Oppervlakte:	19,62 m2	
Prijs per m2:	€ 16,42	
Percentage studenten met een te hoge huur:	35%	

De Haagse student bewoont gemiddeld genomen een grote kamer: 19,62 m2. Alleen de Rotterdamse student heeft het nog wat ruimer (19,88m2). De prijs per vierkante meter ligt boven het gemiddelde en 35% van de studenten betaalt te veel huur.

Deventer

Overzicht

Aantal volledige reacties (totaal aantal reacties)	37	(59)
Gemiddelden:		
Huurprijs:	€ 232,75	
Oppervlakte:	17,26 m2	
Prijs per m2:	€ 14,20	
Percentage studenten met een te hoge huur:	22%	

Voor een analyse van de situatie in Deventer kan de LSVb gebruik maken van 37 volledige vragenlijsten. De huisvestingssituatie in Deventer is relatief goed, hoewel 1 op de 5 studenten te veel betaalt. Hiermee staat Deventer op de tweede plaats achter Enschede en Hengelo. Deze cijfers laten zich wellicht verklaren met de geringe kamernood in de stad. Het is een algemeen aanvaard gegeven dat de huisvestingssituatie (kwalitatief) verbeterd als de kamernood (de vraag naar kamers) afneemt. Studenten hebben hierdoor een keuze en zullen kiezen voor het beste alternatief.

Ede/Wageningen

Overzicht

Aantal volledige reacties (totaal aantal reacties)	87	(142)
Gemiddelden:		
Huurprijs:	€ 220,71	
Oppervlakte:	16,84 m2	
Prijs per m2:	€ 13,97	
Percentage studenten met een te hoge huur:	31%	

De student in Ede en Wageningen betaalt een lage huur in vergelijking met de rest van Nederland. Bijna 1 op de 3 studenten betaalt te veel voor zijn onzelfstandige kamer. Verhoudingsgewijs komen Ede en Wageningen hiermee goed uit de bus, maar het is onaanvaardbaar dat 31% alsnog te veel betaalt.

Eindhoven

Overzicht

Aantal volledige reacties (totaal aantal reacties)	192	(375)
Gemiddelden:		
Huurprijs:	€ 220,33	
Oppervlakte:	16,80 m2	
Prijs per m2:	€ 13,98	
Percentage studenten met een te hoge huur:	32%	

192 Eindhovense studenten hebben de vragenlijst volledig ingevuld en 32% van de studenten becijferde dat hij te veel huur betaalt. Eindhoven is een relatief goedkope stad om in te wonen.

Enschede/Hengelo

Overzicht

Aantal volledige reacties (totaal aantal reacties)	119	(198)
Gemiddelden:		
Huurprijs:	€ 199,44	
Oppervlakte:	16,47 m2	
Prijs per m2:	€ 12,70	
Percentage studenten met een te hoge huur:	20%	

De absolute testwinnaar zijn de steden Enschede en Hengelo. In het Oosten van Nederland betaalt een student gemiddeld € 199,44 voor zijn kamer van gemiddeld 16,47 m2. Deze steden zijn met vierkantemeterprijs van € 12,70 de goedkoopste van Nederland. 20% van de bewoners betaalt te veel huur en hiermee zijn Enschede en Hengelo de steden met het laagste percentage te veel betalende. Desondanks is het veelzeggend dat zelfs in de "beste" stad 1 op de 5 bewoners te veel huur betalen.

Groningen

Overzicht

Aantal volledige reacties (totaal aantal reacties)	778	(1472)
Gemiddelden:		
Huurprijs:	€ 254,53	
Oppervlakte:	18,14 m2	
Prijs per m2:	€ 15,33	
Percentage studenten met een te hoge huur:	34%	

Groningse studenten hebben volop meegedaan aan dit onderzoek: 1472 studenten hebben de website gevonden en hebben de vragenlijst deels doorgeworsteld. De student woont op gemiddeld 18,14 m2 en betaalt er maandelijks € 254,53 voor. 34% procent betaalt te veel voor zijn kamer.

Haarlem

Overzicht

Aantal volledige reacties (totaal aantal reacties)	71	(112)
Gemiddelden:		
Huurprijs:	€ 301,11	
Oppervlakte:	19,27 m2	

Prijs per m2:	€ 17,16
Percentage studenten met een te hoge huur:	49%

Ook Haarlem scoort niet best in de kamercheck: studenten betalen gemiddeld het hoge bedrag van € 301,11 per maand voor hun ruime kamer, maar bijna de helft van de studenten betaalt hier te veel. Ook de verhouding tussen oppervlakte en prijs is mis: Haarlem zit in de top 3 van duurste steden als het gaat om de vierkantemeterprijs.

Leeuwarden

Overzicht

Aantal volledige reacties (totaal aantal reacties)	49	(71)
Gemiddelden:		
Huurprijs:	€ 255,52	
Oppervlakte:	17,54 m2	
Prijs per m2:	€ 16,10	
Percentage studenten met een te hoge huur:	39%	

Leeuwarden zit bij alle criteria (met uitzondering van het aantal gegevens) dichtbij het gemiddelde en een echte uitschieter zit er niet bij.

Leiden

Overzicht

Aantal volledige reacties (totaal aantal reacties)	173	(305)
Gemiddelden:		
Huurprijs:	€ 276,05	
Oppervlakte:	18,64 m2	
Prijs per m2:	€ 16,40	
Percentage studenten met een te hoge huur:	45%	

Leiden is niet heel spectaculair. In verhouding zijn de kamers aan de ruime kant en ook een percentage van 45% teveelbetalers is in dit onderzoek helaas niet opzienbarend.

Rotterdam

Overzicht

Aantal volledige reacties (totaal aantal reacties)	207	(358)
Gemiddelden:		
Huurprijs:	€ 257,31	
Oppervlakte:	19,88 m ²	
Prijs per m ² :	€ 14,57	
Percentage studenten met een te hoge huur:	29%	

Rotterdamse studenten hebben gemiddeld genomen de ruimste kamer: het gemiddelde vloeroppervlak bedraagt 19,88 m². Dit is 4m² groter dan een gemiddelde kamer in Utrecht. 29% betaalt ook hier te veel voor zijn kamer. Dit percentage ligt echter wel (ver) onder het landelijk gemiddelde. Het zou dan ook interessant zijn om uit te zoeken of dit relatief lage percentage verband houdt met de aanwezigheid van gemeentelijke huurteams.

Tilburg

Overzicht

Aantal volledige reacties (totaal aantal reacties)	241	(412)
Gemiddelden:		
Huurprijs:	€ 226,93	
Oppervlakte:	16,16 m ²	
Prijs per m ² :	€ 15,23	
Percentage studenten met een te hoge huur:	53%	

Tilburg valt op door een hoog percentage van huurders dat te veel betaalt voor zijn onzelfstandige kamer. Ondanks de wettelijk geregelde maximum huurprijzen betaalt 53% teveel huur.

Utrecht

Overzicht

Aantal volledige reacties (totaal aantal reacties)	1060	(1832)
Gemiddelden:		
Huurprijs:	€ 267,20	
Oppervlakte:	15,75 m ²	

Prijs per m2:	€ 18,45
Percentage studenten met een te hoge huur:	53%

Utrechtse studenten hebben de LSVb flink geholpen door behoorlijk massaal aan dit onderzoek mee te doen: 1832 studenten hebben de vragenlijst doorlopen, waarvan er 1060 entries volledig bruikbaar waren. Opvallend is de afmeting van een gemiddelde Utrechtse kamer: 15,75m² en hiermee zijn deze kamers meteen de kleinste van het land. De bewoner betaalt dan ook nog eens flink voor zijn kamer: een gemiddelde vierkantemeterprijs van € 18,45 brengt Utrecht naar plaats 2 in dit onderzoek. Meer dan de helft van de studenten betaalt te veel voor zijn kamer: 53%

Zuid Limburg

Overzicht

Aantal volledige reacties (totaal aantal reacties)	111	(210)
Gemiddelden:		
Huurprijs:	€ 243,58	
Oppervlakte:	18,04 m ²	
Prijs per m2:	€ 14,27	
Percentage studenten met een te hoge huur:	46%	

Zuid Limburg (de steden Maastricht, Heerlen en Sittard) is een van de voor het onderzoek samen-gevoegde stedelijke gebieden. De student in het zuiden leeft op een riant oppervlak van ruim 18 m² en betaalt hier in verhouding weinig voor (€ 14,27 per m²). Desalniettemin betaalt 46% te veel.

Zwolle

Overzicht

Aantal volledige reacties (totaal aantal reacties)	111	(205)
Gemiddelden:		
Huurprijs:	€ 254,90	
Oppervlakte:	18,07 m ²	
Prijs per m2:	€ 15,13	
Percentage studenten met een te hoge huur:	54%	

In Zwolle gebeuren niet zulke heel gekke dingen: de student leeft wat ruimer dan gemiddeld (18m²) en meer dan de helft betaalt te veel.

Reactie LSVb op gegevens huurprijzen

De huurprijssituatie in Nederland is schrikbarend. Uit het onderzoek blijkt dat gemiddeld 40% van de huurders van een onzelfstandige kamer te veel betaalt voor zijn kamer. Dit kan een enkele euro zijn, maar soms ook tientallen of honderden euro's per maand. Per jaar kan dit bedrag dus aardig oplopen.

Wij menen dat de spanning op de kamermarkt, de kwantitatieve nood, een grote rol speelt in de hoge huurprijzen. Het is opvallend dat steden met een lage kamernood ook een lager percentage van huuroverschrijding hebben, zoals Deventer, Enschede en Hengelo. Dit onderzoek draagt dan ook bij aan de stelling dat een gezonde kamermarkt ook effect heeft op de hoogte van de huren.

Er zijn verschillende stappen die kunnen worden genomen om de huurprijzproblemen aan te pakken. Allereerst is dit een hernieuwd streven naar het vergroten van het aantal beschikbare studentenkamers. Dit vergt investeringen van zowel de overheid als van corporaties, evenals van de vele particuliere verhuurders in spe. Het verdient de aanbeveling om regelgeving in te voeren om deze investeringen te stimuleren.

Ten tweede is het hoognodig dat er meer toezicht komt op de woningmarkt vanuit gemeentes. In Amsterdam, Rotterdam en Den Haag zijn huurteams actief. Dit zijn onafhankelijke teams van experts op het gebied van de rechten van huurders. Proactief zetten zij zich in om huurders te wijzen op hun rechten en ze bij te staan in mogelijke procedures om de te hoge huurprijs te verlagen. De LSVb is enthousiast over deze projecten en hoopt dat meer steden dit goede voorbeeld zullen overnemen.

Ten derde blijft er de noodzaak studenten voor te lichten over de mogelijkheden die ze hebben binnen het huurrecht en de regelgeving die de kwaliteit van hun woonsituatie moet waarborgen. Ook hierin zou de overheid een actievere rol in kunnen spelen.

Overigens draagt de LSVb op dit laatste punt zelf ook bij. Studenten met vragen over hun huisvesting kunnen ook terecht bij de Studententlijn. Dit is de juridische vraagbaak van de LSVb. De student krijgt voorlichting, advies en ondersteuning waar dat nodig is. De studententlijn is van maandag tot en met vrijdag te bereiken op 030-231 30 29, of via de mail: studententlijn@lsvb.nl.

De gemiddelde huurprijs bedraagt € 251,00 en is daarmee een heel groot deel

van het bedrag dat een student ontvangt aan studiefinanciering. Het is van het grootste belang dat dit probleem van de nodige oplossingen wordt voorzien. Om de huurprijzen betaalbaar te houden voor studenten is ook het invoeren van huurtoeslag voor onzelfstandige woonruimtes een uitstekende optie.

In de bijlage achter deze pagina treft u de overzichtstabellen aan, met alle cijfers nog eens op een rij. Ook zijn er rankings gemaakt met een overzicht van de huurprijzen, oppervlakte, verhouding van de prijs per vierkantemeter en het percentage huurders dat volgens het puntensysteem te veel betaalt.

Tabel

Stad:			Gem.		# te veel	% te veel
	Aantal	Prijs	m2	€/m2		
Amsterdam	343	312	17,02	21,49	206	60
Utrecht	1060	267	15,75	18,45	560	53
Arnhem en Nijmegen	407	250	17,53	15,88	170	42
Breda	281	262	18,42	16,53	115	41
Delft	178	227	15,95	15,76	72	40
Den Bosch	43	229	17,48	13,76	14	33
Den Haag	83	272	19,62	16,42	29	35
Deventer	37	233	17,26	14,20	8	22
Ede Wageningen	87	221	16,84	13,97	27	31
Eindhoven	192	220	16,80	13,98	62	32
Enschede Hengelo	119	199	16,47	12,70	24	20
Groningen	778	255	18,14	15,33	264	34
Haarlem	71	301	19,27	17,16	35	49
Leeuwarden	49	256	17,54	16,10	19	39
Leiden	173	276	18,64	16,40	77	45
Zuid Limburg	111	244	18,04	14,27	51	46
Rotterdam	207	257	19,88	14,57	60	29
Tilburg	241	227	16,16	15,23	127	53
Zwolle	111	255	18,07	15,13	60	54
Totaal/gem	4571	251	17,63	15,65	104	40

Rankings

Gemiddeld de duurste kamer:

1	Amsterdam	€311,65
2	Haarlem	€301,11
3	Leiden	€276,05
4	Den Haag	€272,50
5	Utrecht	€267,20
6	Breda	€261,65
7	Rotterdam	€257,31
8	Leeuwarden	€255,52

9	Zwolle	€254,90
10	Groningen	€254,53
11	Arnhem en Nijmegen	€249,99
12	Zuid Limburg	€243,58
13	Deventer	€232,75
14	Den Bosch	€229,31
15	Tilburg	€226,93
16	Delft	€226,87
17	Ede Wageningen	€220,71
18	Eindhoven	€220,33
19	Enschede Hengelo	€199,44

Gemiddelde oppervlakte

1	Rotterdam	19,88 m ²
2	Den Haag	19,62 m ²
3	Haarlem	19,27 m ²
4	Leiden	18,64 m ²
5	Breda	18,42 m ²
6	Groningen	18,14 m ²
7	Zwolle	18,07 m ²
8	Zuid Limburg	18,04 m ²
9	Leeuwarden	17,54 m ²
10	Arnhem en Nijmegen	17,53 m ²
11	Den Bosch	17,48 m ²
12	Deventer	17,26 m ²
13	Amsterdam	17,02 m ²
14	Ede Wageningen	16,84 m ²
15	Eindhoven	16,80 m ²
16	Enschede Hengelo	16,47 m ²
17	Tilburg	16,16 m ²
18	Delft	15,95 m ²
19	Utrecht	15,75 m ²

Prijs per vierkantemeter

1	Amsterdam	€21,49
2	Utrecht	€18,45
3	Haarlem	€17,16
4	Breda	€16,53
5	Den Haag	€16,42
6	Leiden	€16,40

7	Leeuwarden	€16,10
8	Arnhem en Nijmegen	€15,88
9	Delft	€15,76
10	Groningen	€15,33
11	Tilburg	€15,23
12	Zwolle	€15,13
13	Rotterdam	€14,57
14	Zuid Limburg	€14,27
15	Deventer	€14,20
16	Eindhoven	€13,98
17	Ede Wageningen	€13,97
18	Den Bosch	€13,76
19	Enschede Hengelo	€12,70

Percentage te veel betalende huurders

1	Amsterdam	60,06 %
2	Zwolle	54,05 %
3	Utrecht	52,73 %
4	Tilburg	52,70 %
5	Haarlem	49,30 %
6	Zuid Limburg	45,95 %
7	Leiden	44,51 %
8	Arnhem en Nijmegen	41,77 %
9	Breda	40,93 %
10	Delft	40,45 %
11	Leeuwarden	38,78 %
12	Den Haag	34,94 %
13	Groningen	33,93 %
14	Den Bosch	32,56 %
15	Eindhoven	32,29 %
16	Ede Wageningen	31,03 %
17	Rotterdam	28,99 %
18	Deventer	21,62 %
19	Enschede Hengelo	20,17 %

Brandveiligheid

Check je Kamer besteedt ook aandacht aan de brandveiligheid van een studentenhuis. Gelukkig branden er niet veel huizen af, maar ieder huis is er één te veel. Studentenhuisen vormen binnen de huisvestingsmarkt een aparte categorie: de huizen zijn vaak oud en door de samenstelling van de bewoners ontbeert het vaak aan een collectieve verantwoordelijkheid. Zoals de Gemeente Nijmegen het heeft verwoord in hun beleidsplan "Gerust op Kamers":

"[kamerverhuurpanden] worden over het algemeen bewoond op een wijze die wordt gekenmerkt door een verminderde verantwoordelijkheid voor het geheel; de zorg van de bewoners voor het door hen gehuurde beperkt zich veelal tot de kamer(s) die zij bewonen, terwijl de aandacht voor de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen meestal niet erg groot is." "[...] Eigenaren van de [kamerverhuurpanden] laten het nogal eens afweten als het gaat om hun onderhoudsverplichtingen, met alle risico's van dien. Bewoners zijn op hun beurt niet echt in staat jegens de eigenaar een vuist te maken. Als zij niet bereid zijn de aanwezige gebreken te accepteren, zit er vaak niets anders op dan een andere kamer te zoeken. Dat is in een studentenstand als Nijmegen nog altijd niet eenvoudig."

Naast essentiële taken voor verhuurders en gemeenten ligt hier dus een grote verantwoordelijkheid bij de student zelf.

De vragenlijst bestaat uit 6 vragen en gaat in op de woonsituatie van een student. Hoewel per gemeente de brandveiligheidseisen verschillen is voor de kamercheck de grens tussen een klein of groot studentenhuis gelegd bij meer dan 5 wooneenheden. Met de eerste vraag wordt onderscheid gemaakt tussen woningen tot en met 5 verhuurbare kamers en grotere panden. Met de andere 5 vragen checkt de student de brandveiligheid: Zijn er rookmelders aanwezig? Zijn er brandbestrijdingsmiddelen en kan de student deze ook gebruiken? Zijn vluchtwegen aanwezig en vrij van obstakels? Wordt er veel gebruik gemaakt van stekkerdozen die via kortsluiting brand kunnen veroorzaken? Zijn er oude gaskachels en geisers in huis? Deze vijf vragen geven een goede globale indruk van de brandveiligheid van een studentenkamer.

De tabellen bestaan uit drie kolommen: een algemeen percentage, het percentage voor studentenhuisen tot en met 5 verhuurbare kamers en een kolom met de percentages die horen bij de grotere studentenhuisen. Op de volgende pagina's staan de uitslagen van de vragenlijst. Net als bij het voorgaande onderdeel over kamerprijzen sluit dit deel af met een reactie van de LSVb.

Gegevens brandveiligheid

Aantal reacties: 2497

In het onderzoek zijn de resultaten meegenomen tot 26 oktober 2007. De teller stond op die dag op 2497 ingevulde vragenlijsten. Iedere entry is compleet, zodat er geen uitval is.

Woonsituatie		totaal
	Tot en met 5 verhuurbare kamers	48,2 %
	Meer dan 5 verhuurbare kamers	34,0 %
	Anders (appartement, (anti)kraak	17,8 %

Uit bijna de helft van de vragenlijsten blijkt dat een student woont in een huis met maximaal 5 huisgenoten. Wij hebben de kleinere van de grotere huizen gescheiden omdat veel gemeenten extra regelgeving hebben voor de grotere kamerverhuurpanden. In Utrecht moet een studentenhuis met meer dan vijf studentenkamers een gebruikersvergunning hebben, in Nijmegen ligt deze grens bij 4.

De cijfers uit het onderzoek kunnen verwarrend overkomen door het ontbreken van de analyse van de restcategorie. Studenten werd gevraagd wat hun woonsituatie was. In het geval van een studentenhuis konden ze de keuze maken tussen een pand tot 5 verhuurbare kamers, een studentenhuis met meer dan 5 verhuurbare kamers of anders. Deze laatste categorie beslaat zowel appartementen, reguliere woonhuizen of kraakpanden. Het is niet mogelijk om iets te zeggen over deze laatste categorie, waardoor deze categorie niet staat uitgesplitst. Deze "overige" gegevens zijn wel verwerkt in het totale percentage.

De onderstaande tabellen geven een procentueel overzicht van de gegeven antwoorden in de brandveiligheids-check. Achter de streep staat de uitsplitsing tussen de kleinere huizen en de grote kamerverhuurpanden.

	totaal	<5	5+
Blusmaterialen: Ja, en ik weet hoe te gebruiken	18,6 %	15,9 %	24,3 %
Ja, volgens mij wel	49,4 %	59,5 %	62,2 %
Nee	32,0 %	24,7 %	13,6 %

Studenten werden niet alleen gevraagd of ze beschikken over blusmaterialen, zoals een blusdeken, brandblusser of brandslang, én of ze ook weten hoe deze middelen

gebruikt moeten worden. Uit de gegevens blijkt dat slechts 1 op de 5 studenten blusmiddelen in huis heeft en weet hoe ze die moet gebruiken. De helft van de studenten heeft wel een blusmiddel in huis en denkt te weten hoe ze hier mee om moet gaan. Een groot gedeelte (32,0 %) heeft geen blusmiddelen in huis. Dit levert in veel gevallen een gevaarlijke situatie op, omdat veel kleine branden eenvoudig zijn te blussen. Blusmiddelen redden op deze manier niet alleen mensenlevens, maar voorkomen ook veel schade.

Het onderscheid tussen kleine en grote panden levert het beeld op dat de grotere, vergunningsplichtige, panden wel blusmaterialen hebben en dat de kleine hier veel minder vaak over beschikken

		totaal	<5	5+
Rookmelders	ja	32,6 %	27,2 %	48,1 %
	ja, elke verdieping	31,0 %	33,2 %	25,2 %
	nee	36,4 %	39,6 %	26,7 %

Snelle alarmering bij beginnende branden is van levensbelang: bewoners worden gewezen op het dreigende gevaar en kunnen de brand blussen of het pand verlaten. Helaas heeft meer dan 1 op de 3 studenten geen rookmelder in het huis. Bij kleine panden is dit percentage nog hoger, bijna 4 op de 10 studenten.

De grotere panden komen ook hier weer beter uit de test, bijna de helft heeft een rookmelder en een kwart van de bewoners heeft zelfs op iedere verdieping een rookmelder.

		totaal	<5	5+
Vluchtwegen	snel	57,4 %	57,0 %	52,1 %
	middel, er staan fietsen/kratten bier	36,1 %	37,3 %	40,3 %
	langzaam	6,5 %	5,7 %	7,7 %

Waar rookmelders voor de signalering moeten zorgen en blusmiddelen geschikt zijn om kleine branden te blussen, is een goede vluchtweg van belang als de brand te groot is. Bewoners moeten zonder al te veel problemen het pand snel kunnen verlaten. Voor de grotere panden zijn vaak meerdere vluchtwegen verplichtgesteld. Opvallend genoeg scoort een groot pand bij deze vraag slechter, al is het verschil marginaal (5%). Ook valt op dat er nogal wat fietsen of bierkratten in de vluchtwegen staan. Het is een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor alle bewoners om de vluchtwegen vrij te houden. Desondanks kunnen gemeentes en verhuurders ook hier een belangrijke bijdrage leveren door bijvoorbeeld te zorgen voor een goede fietsenstalling, voldoende bergruimte en eventueel controles.

	totaal	<5	5+
Gevaarlijk elektrisch			
geen verlengsnoer	9,3 %	9,5 %	6,7 %
een paar	70,0 %	72,0 %	65,4 %
veel	20,7 %	18,5 %	28,0 %

Het is niet slim om veel verlengsnoeren aan elkaar te pluggen, maar de bouwkundige staat van een woning laat een student doorgaans weinig keuze. De meeste panden zijn oud en niet gebouwd naar de huidige eisen. Zo hebben veel kamers slechts twee stopcontacten, maar moet daar wel een computer, telefoonoplader, televisie, dvd-speler, (wekker)radio en lamp op aangesloten worden. Een te grote belasting verhoogt de kans op kortsluiting en brand.

In 20% van de gevallen zijn er veel verlengsnoeren nodig om alle apparatuur van stroom te voorzien en dit probleem speelt met name in de grotere panden (27%).

	totaal	<5	5+
Gevaarlijk apparaten			
nee, geen	71,7 %	70,9 %	71,7 %
ja, wel	28,3 %	29,2 %	28,3 %

Oude gaskachels en geisers vormen een extra risico op het ontstaan van brand en daarom wordt ook de vraag gesteld of een student zo'n apparaat in huis heeft. 70% van de bewoners heeft geen gaskachel of geiser in huis, 30% wel. Ook op dit punt zouden vooral verhuurders een belangrijke rol kunnen spelen

Reactie LSVb op gegevens brandveiligheid

De brandveiligheidsituatie in de Nederlandse studentenhuizen is zorgwekkend. Met name op het vlak van signalering lopen veel studentenkamers een risico: 1 op de 3 studenten heeft geen rookmelder. Voor blusmiddelen geldt dezelfde zorgwekkende conclusie: 1 op de 3 studenten heeft ook geen eenvoudige blusmiddelen.

De LSVb vindt dat gemeenten, verhuurders en bewoners samen verantwoordelijk zijn voor de veiligheid van studentenkamers. Het spreekt voor zich dat de student zelf verantwoordelijk is voor het letten op brandveiligheid, het vrijhouden van vluchtroutes en het juist gebruiken van (elektrische) apparaten. Toch blijft er bij gemeentes en verhuurders een onmisbare rol in het regelen van rookmelders en blusmaterialen.

De grotere studentensteden hebben een vergunningstelsel met nadere voorwaarden voor kamerverhuurpanden en sommige steden zijn ook goed op weg om de regelgeving te handhaven.

De vergelijking tussen de kleinere, vergunningsvrije panden en hun grotere broers maakt duidelijk dat de situatie in de grotere panden in veel gevallen brandveiliger is. Dit lijkt een prima argument om vanuit de gemeente de eisen voor niet-vergunningsplichtige panden te verscherpen, of de vergunningsplicht uit te breiden naar een grotere groep studentenwoningen.

De LSVb hoopt dat alle partijen betrokken bij de huisvesting van studenten hun verantwoordelijkheden zullen nemen. Er valt veel aan veiligheid te winnen met slechts simpele aanpassingen van regels en voorzieningen. Ook ziet de LSVb uit naar de plannen om op landelijk niveau brandveiligheidseisen te verbeteren.

www.CheckJeKamer.nl

www.checkjekamer.nl is een initiatief van de Landelijke Studenten Vakbond (LSVb). De online test bestaat uit 3 onderdelen, waarvan er 2 verwerkt zijn in dit rapport: de kale huurprijs in verhouding tot het wettelijke maximum en de brandveiligheid. In totaal deden 9000 studenten mee aan het onderzoek naar de huurprijzen en 2500 studenten hebben hun kamer gecheckt op brandveiligheid.

De uitkomsten zijn zorgwekkend: 40% van de kamers is te duur en 1 op de 3 studentenhuizen heeft geen enkele rookmelder. De conclusie is dan ook helder: de studentenkamers zijn te duur en levensgevaarlijk.

