

Kamernet Verhuurrapportage 2022

“De gemiddelde kamerhuur is sinds 2020 met 10 procent gestegen.”



Kamernet

Januari 2023

**“De gemiddelde kamer-
huur is sinds 2020 met 10
procent gestegen.”**



Ben jij op de hoogte van de gemiddelde huurprijs voor een kamer in jouw stad? Of wat het gemiddeld aantal vierkante meters is van een kamer, studio of appartement? Om je te helpen het antwoord op deze vragen en nog veel meer te vinden, hebben we de Kamernet-verhuurrapportage opnieuw gelanceerd.

Sinds 2020 is er veel gebeurd: we hebben niet alleen een wereldwijde pandemie en het uitbreken van een oorlog in Oekraïne meegemaakt, ook de inflatie neemt toe en de problemen op de Europese huizenmarkt, en met name in Nederland, zijn groter dan ooit. In deze editie kijken we naar de trends en ontwikkelingen van de huurprijzen in 2022 ten opzichte van 2020 en 2021.

In dit rapport geven we niet alleen inzicht in de gemiddelde huurprijzen in heel Nederland, maar zoomen we ook in op de grote (studenten)steden. We kijken naar de gemiddelde huurprijs per stad, de prijs per vierkante meter, hoe woningen worden opgeleverd en door wie ze worden aangeboden.

Daarnaast signaleren we een aantal trends die kenmerkend zijn voor de huidige (ver) huurmarkt. Zo zien we dat het aanbod in de loop der tijd is afgenomen, terwijl de vraag weer flink is toegenomen, een dynamiek die mede kan verklaren waarom de gemiddelde huurprijs van een kamer is gestegen. De gemiddelde huurprijs voor een kamer in Nederland bedroeg in 2022 € 531,41 per maand. Dit is een stijging van ruim 9,9 procent ten opzichte van 2020. Ondanks het feit dat Nederlandse beleidsmakers zich inzetten om huurwoningen betaalbaar en beschikbaar te maken, zullen de huurprijzen naar verwachting nog verder blijven stijgen.

Ook zien we dat het percentage woningen dat gemeubileerd wordt aangeboden de afgelopen jaren daalde (van 44,4 procent naar 42,5 procent tussen 2020 en 2022). Gestoffeerd komt in 2022 bijna net zo vaak voor als gemeubileerd.

Een andere belangrijke trend is de terugkeer van internationale woningzoekenden. Dit is het gevolg van het afschaffen van COVID-19-gerelateerde maatregelen die de mobiliteit beperkten. Het aandeel buitenlandse woningzoekenden is gegroeid van 20 procent in 2020 naar 33 procent in 2022.

Veel leesplezier,

- Team Kamernet

De gemiddelde kamerprijs per m²

De prijs per vierkante meter in 2022 per (studenten)stad

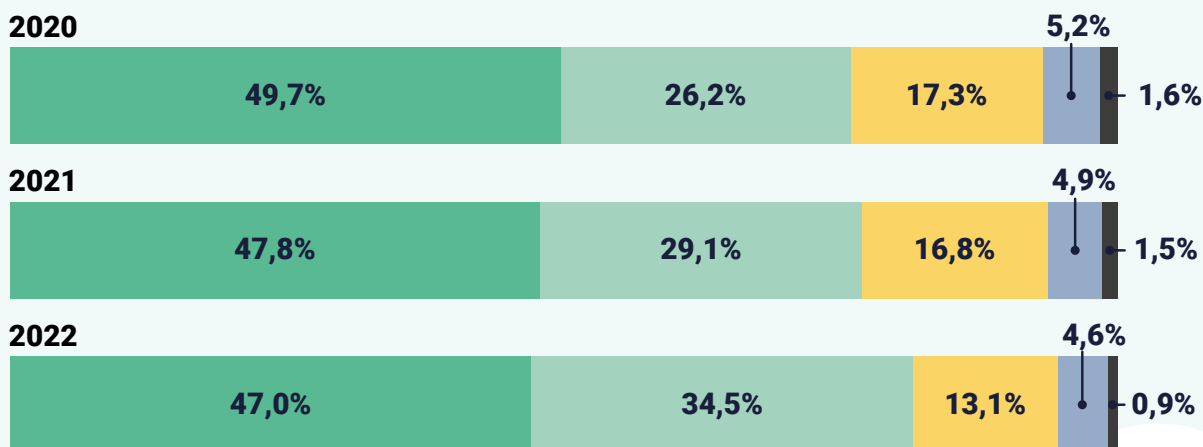
Om een goed beeld te krijgen van de prijsverschillen tussen de verschillende steden in Nederland, kijken we naar **de gemiddelde huurprijs per vierkante meter per (studenten)kamer gedurende 2022**. De top drie duurste steden in Nederland zijn: Amsterdam met € 56,49 per vierkante meter, Haarlem met € 42,48 en Rotterdam met € 39,72. In de steden Wageningen, Enschede en Leeuwarden zijn de prijzen het laagst, met een vierkantemeterprijs onder de € 25,00. Op pagina 6 van dit rapport kijken we naar de gemiddelde prijs per (studenten)kamer per stad ten opzichte van de afgelopen twee jaar.



Verdeling type aanbieders (heel NL)

Aandeel huisgenoten dat op zoek is naar medehuurlers groeit

Het merendeel van de woonruimtes op Kamernet wordt nog altijd aangeboden door particuliere verhuurders, gevolgd door huisgenoten (voornamelijk studenten) en verhuurmakelaars. Toch neemt het aandeel particuliere verhuurders dat kamers, studio's en appartementen aanbiedt iets af. Zo ook het percentage makelaars dat woonruimte aanbiedt via Kamernet. Het aandeel huurders dat op zoek is naar medehuurlers groeit echter wel. Opvallend is de toename van het aantal huisgenoten versus de afname van particuliere verhuurders. Een van de verklaringen voor deze dalende trend van particuliere verhuurders zou kunnen zijn dat verschillende Nederlandse gemeenten regelgeving hebben geïntroduceerd die moet voorkomen dat huizen en appartementen beschikbaar worden gesteld voor 'gedeeld' wonen. Een andere verklaring kan zijn dat verhuurders die hun woningen op de markt brachten tijdens COVID-19 door de afgenomen vraag in studentensteden, nu minder afhankelijk zijn van verhuurmarktplaatsen als Kamernet omdat het onderwijs inmiddels weer is teruggekeerd op de campus en de vraag het aanbod weer ruimschoots overtreft.



Tip:

Speel in op de 'shared living' trend

Het is in deze tijd niet eenvoudig om als expat, student of starter een geschikte woonruimte te vinden. Met name in de grote steden is de vraag vele malen groter dan het aanbod en de prijzen zijn tot ongekende hoogten gestegen. Steeds meer mensen slaan daarom de handen ineen en gaan gezamenlijk op zoek naar woonruimte die voor individuen te duur is, maar samen met andere starters of expats wél te betalen is. Als verhuurder kun je inspelen op deze trend door je woonruimte beschikbaar te maken voor shared-living. Ga wel even goed na wat de specifieke regelgeving is in jouw stad of wijk.

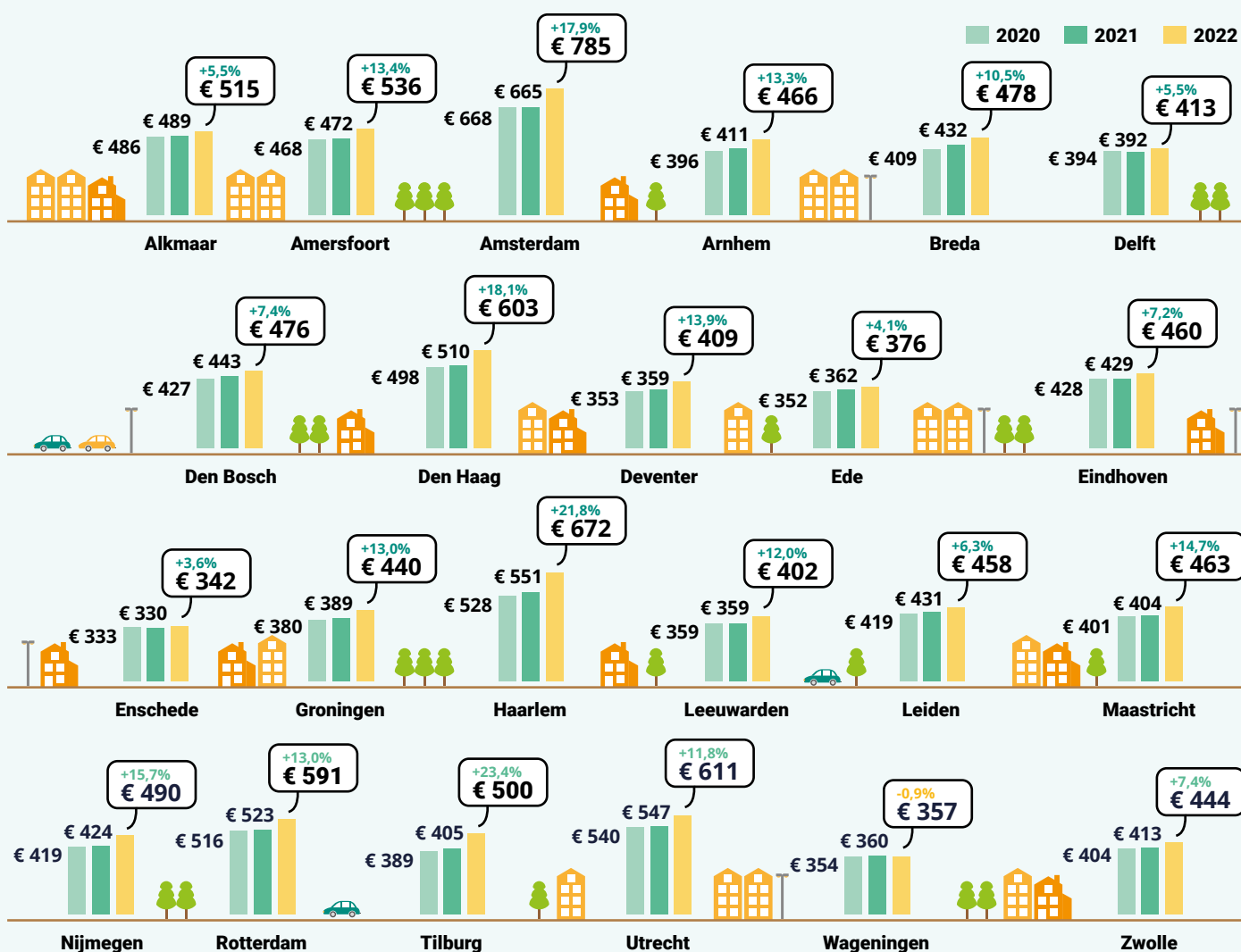
*Kamernet maakte in het verleden gebruik van meerdere verhuurderstypen, zoals de hospita, de vertrekkende huurder en de vastgoedbeheerder. Deze verhuurderstypen zijn tegenwoordig samengevoegd in de categorie 'overig'.

De gemiddelde huurprijs voor een kamer

De gemiddelde kamerhuur is sinds 2020 met 10 procent gestegen

De stijging van de gemiddelde huur in 2022 was opvallend: in 2020 was de gemiddelde huurprijs voor een kamer in Nederland € 483,42 per maand en dat bleef in 2021 nagenoeg gelijk (€ 482,07 per maand). In 2022 liep het bedrag echter op tot maar liefst € 531,41, een stijging van ruim 10 procent. Deze forse stijging wordt gedeeltelijk verklaard door het feit dat we in 2022 een terugkeer van de internationale mobiliteit en vooral een terugkeer naar persoonlijk onderwijs zagen.

Hieronder kijken we naar de ontwikkeling van de gemiddelde huurprijs voor een kamer per gemeente. De stad waar de gemiddelde kamerhuur per maand het meest is gestegen is Tilburg. De prijzen zijn hier met 23,4 procent gestegen ten opzichte van 2021. Daarna volgen Haarlem met een stijging van 21,8 procent, Den Haag met een stijging van 18,1 procent en Amsterdam met een stijging van 17,9 procent. Ook in andere steden zien we een stijging, alleen in Wageningen daalde de gemiddelde huurprijs met 0,9 procent.



Tip:

Vergroot het aanbod met tijdelijke verhuur

Heb je woonruimte die je zelf niet gebruikt? Ruimte die grotendeels leeg staat en die je maar een paar keer per jaar voor jezelf mag gebruiken? Overweeg dan eens om je woning voor de middellange termijn (vanaf een maand) te verhuren: niet aan vakantiegangers, maar aan internationale studenten of expats. Dit zorgt over het algemeen voor meer rendement en minder overlast dan vakantieverhuur. Bovendien help je zo om het aanbod op een overspannen woningmarkt te vergroten!

De huurprijs per m², per type woning

De huurprijs per m², gemiddeld over heel Nederland

Op Kamernet worden niet alleen kamers aangeboden, maar ook studio's en appartementen. Hoe verhouden deze verschillende woningtypen zich tot elkaar? In dit onderdeel kijken we naar de gemiddelde huurprijs, het aantal vierkante meters, de gemiddelde prijs per vierkante meter en de oplevervorm per woningtype.

We vergelijken de jaren 2020, 2021 en 2022. De cijfers betreffen de gemiddelden van heel Nederland. In al die jaren werd voor kamers de hoogste prijs per vierkante meter gevraagd, ongeacht hoe ze werden opgeleverd.

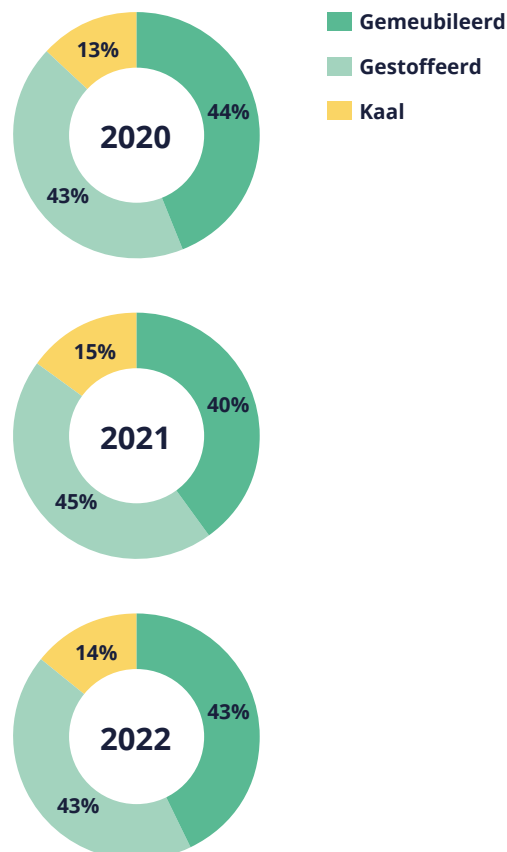
	 Kamer			 Studio			 Appartement		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Gem. huurprijs	€ 483,42	€ 482,07	€ 531,41	€ 733,70	€ 761,60	€ 822,50	€ 1.075,30	€ 1.105,80	€ 1.130,40
Gem. aantal m²	€ 16,63	€ 16,74	€ 17,75	€ 29,39	€ 30,37	€ 30,96	€ 61,21	€ 61,39	€ 61,04
Gem. prijs per m²	€ 32,99	€ 33,00	€ 35,41	€ 27,35	€ 27,29	€ 29,57	€ 19,56	€ 19,95	€ 21,13
Gem. prijs Gemeubileerd	€ 38,41	€ 38,85	€ 41,45	€ 29,76	€ 29,46	€ 31,14	€ 21,52	€ 21,58	€ 22,84
Gem. prijs Gestoffeerd	€ 28,82	€ 29,26	€ 31,05	€ 25,19	€ 25,54	€ 28,36	€ 18,41	€ 19,06	€ 20,37
Gem. prijs Kaal	€ 28,05	€ 28,61	€ 30,34	€ 23,68	€ 24,28	€ 26,78	€ 17,94	€ 18,76	€ 18,38

Oplevervormen

Het aandeel per oplevervorm (over alle typen woonruimte)

Op Kamernet vind je kamers, studio's en appartementen die kaal, gestoffeerd of gemeubileerd worden opgeleverd. We kijken naar het aandeel van de verschillende oplevervormen over de afgelopen jaren.

Een opvallende trend is dat het aandeel woningen dat gemeubileerd wordt aangeboden de afgelopen jaren daalde (van 44,4 procent naar 42,5 procent tussen 2020 en 2022). Gestoffeerd komt in 2022 bijna net zo vaak voor als gemeubileerd. In 2022 werd 14,1 procent van alle woonruimten kaal opgeleverd, vergeleken met slechts 12,7 procent in 2020.



Tip:

Huur je apparatuur in plaats van het te kopen

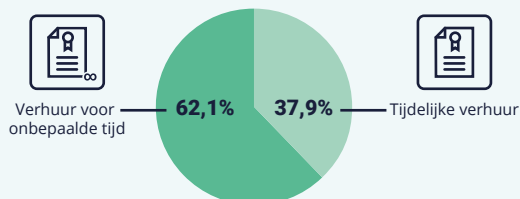
Een gemeubileerde woning wordt sneller verhuurd. Verhuur jij je woning zonder wasmachine, koelkast of fornuis? Maak de woning aantrekkelijker en huur voor een klein bedrag per maand nieuwe, zuinige en veilige A-merk apparaten.



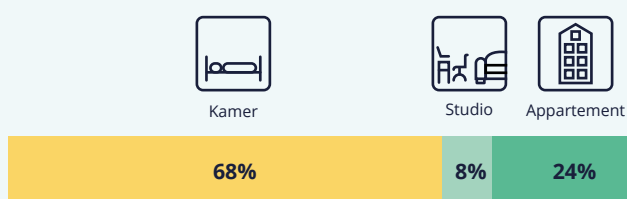
Het aanbod op Kamernet in Amsterdam bestaat voor 68 procent uit kamers, 24 procent uit appartementen en 8 procent uit studio's. 62% van de kamers wordt tijdelijk aangeboden, 38% voor onbepaalde tijd.

Het merendeel van het totale aantal woningen, namelijk 50,8 procent, wordt aangeboden door particuliere verhuurders, maar ook huisgenoten spelen een grote rol in het woningaanbod in Amsterdam, met een aandeel van 30,4 procent in 2020 naar 36 procent in 2022. Met maandelijkse huurprijzen van € 784,50 voor een kamer, € 1.117,40 voor een studio en € 1.476,20 voor een appartement blijft Amsterdam de duurste stad van Nederland.

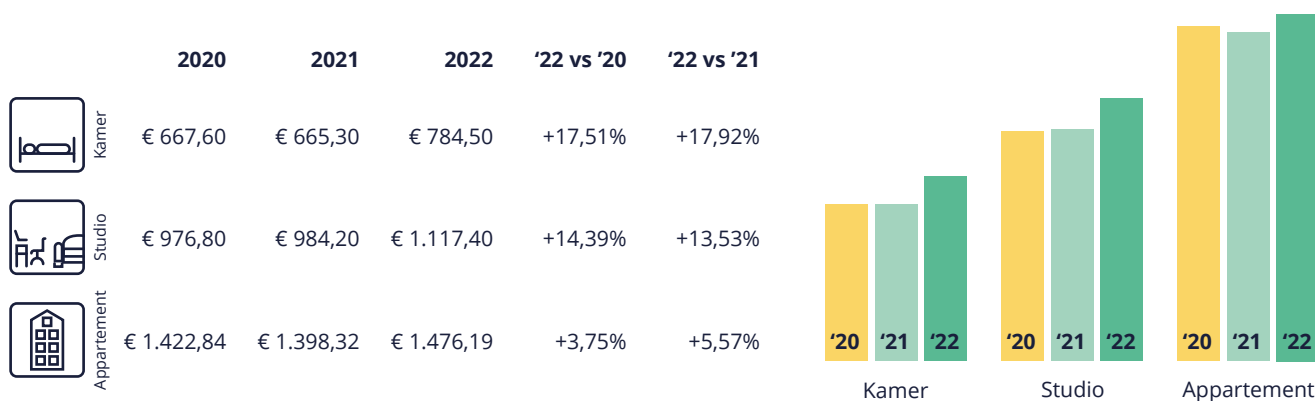
Kamers: onbepaalde tijd vs tijdelijk



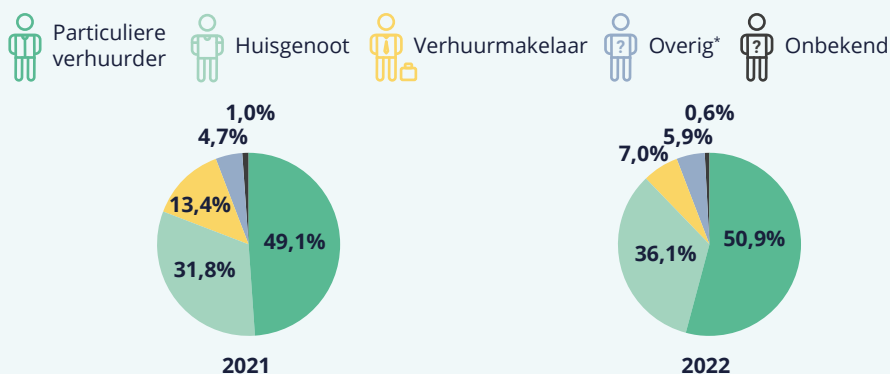
Verdeling type woning in 2022



Gemiddelde huur prijs (alle type woningen)



Verdeling per type verhuurder



*Kamernet maakte in het verleden gebruik van meerdere verhuurderstypen, zoals de hospita, de vertrekkende huurder en de vastgoedbeheerder. Deze verhuurderstypen zijn tegenwoordig samengevoegd in de categorie 'overig'.

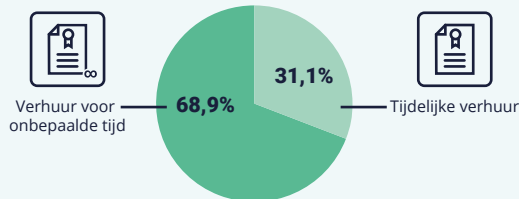


Rotterdam

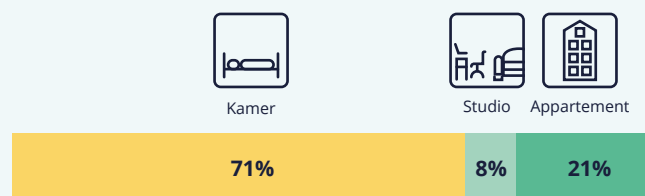
Het woningaanbod in Rotterdam bestaat voor 71,2 procent uit kamers, voor 20,7 procent uit appartementen en voor 8 procent uit studio's. Van de kamers wordt 68,9 procent voor onbepaalde tijd aangeboden en 31,1 procent tijdelijk. Bijna de helft van het aanbod in Rotterdam wordt aangeboden door particuliere verhuurders en 36 procent van het aanbod komt van huisgenoten. De gemiddelde huurprijs in Rotterdam is € 590,93 per maand voor een kamer, € 891,70 voor een studio en € 1.113,44 voor een appartement.

Opvallend is dat het aandeel particuliere verhuurders is gedaald van 51,1 procent in 2020 naar 45 procent in 2022. Ook het aandeel makelaars is gedaald van 18,7 naar 13,7 procent. Opmerkelijk is ook het stijgende aandeel huisgenoten: van 21 procent in 2020 naar 36,3 procent in 2022.

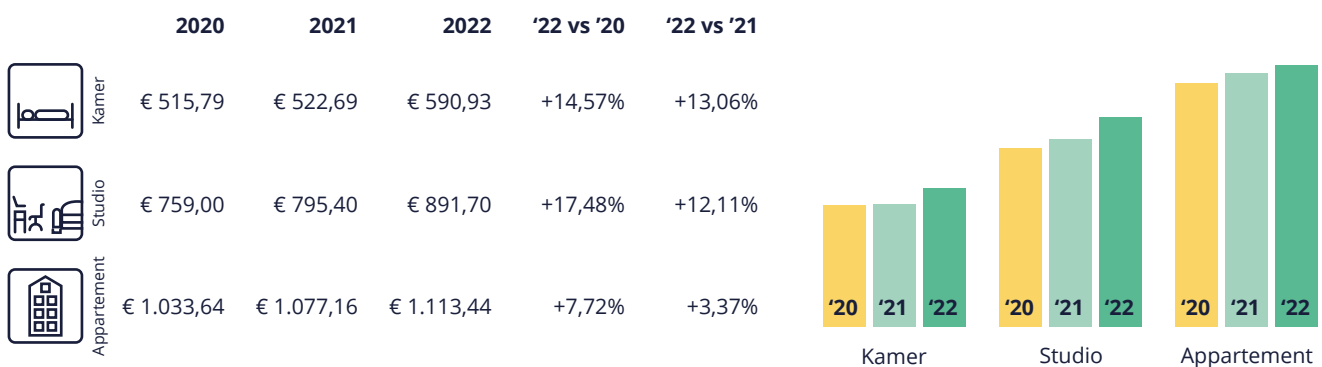
Kamers: onbepaalde tijd vs tijdelijk



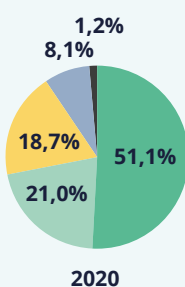
Verdeling type woning in 2022



Gemiddelde huur prijs (alle type woningen)



Verdeling per type verhuurder



2020

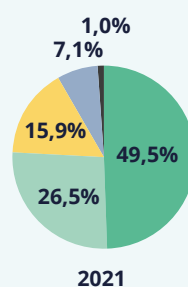
Particuliere verhuurder

Huisgenoot

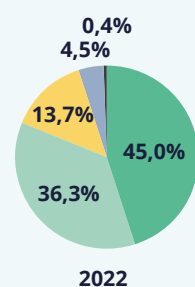
Verhuurmakelaar

Overig*

Onbekend



2021



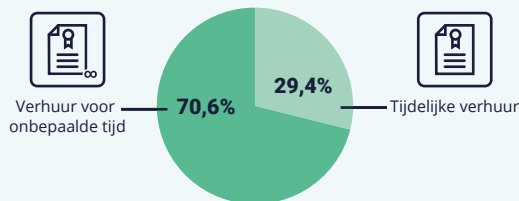
2022



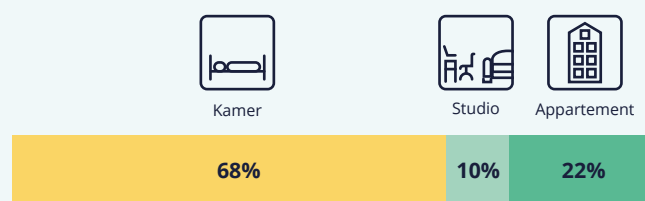
Het aanbod in Groningen bestaat voor 67,5 procent uit kamers, voor 22,3 procent uit appartementen en voor 10,2 procent uit studio's. Ruim twee derde (70,6 procent) van het kameraanbod is geschikt voor huur voor onbepaalde tijd.

40,8 procent van de woningen wordt aangeboden door huisgenoten en 37,5 procent door particuliere verhuurders. Het aandeel particuliere verhuurders groeit langzaam sinds 2020. Ook het aandeel huisgenoten stijgt - sterker dan het aandeel particuliere verhuurders - van 35,5 procent in 2020 naar 40,8 procent in 2022. De gemiddelde huurprijs in Groningen is € 440,22 voor een kamer, € 705,81 voor een studio en € 1.025,50 voor een appartement.

Kamers: onbepaalde tijd vs tijdelijk

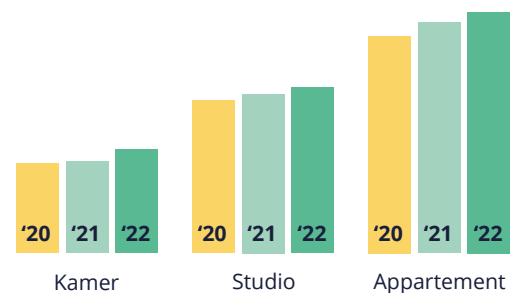


Verdeling type woning in 2022

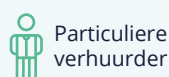
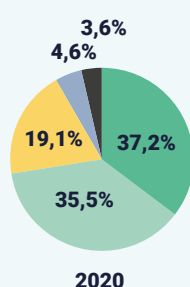


Gemiddelde huur prijs (alle type woningen)

	2020	2021	2022	'22 vs '20	'22 vs '21
Kamer	€ 380,41	€ 389,47	€ 440,22	+15,72%	+13,03%
Studio	€ 647,84	€ 677,18	€ 705,81	+8,95%	+4,23%
Appartement	€ 923,40	€ 980,90	€ 1.025,50	+11,06%	+4,55%



Verdeling per type verhuurder



Particuliere verhuurder



Huisgenoot



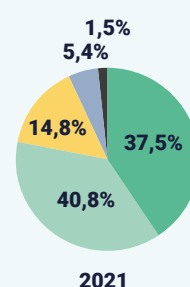
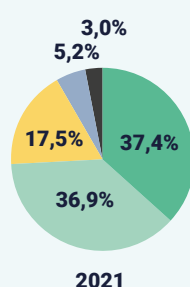
Verhuurmakelaar



Overig*



Onbekend



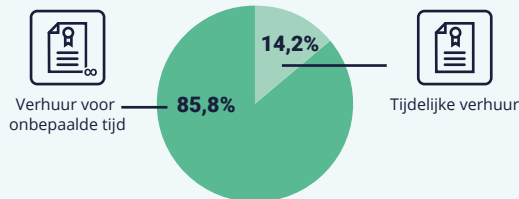
*Kamernet maakte in het verleden gebruik van meerdere verhuurderstypen, zoals de hospita, de vertrekkende huurder en de vastgoedbeheerder. Deze verhuurderstypen zijn tegenwoordig samengevoegd in de categorie 'overig'.



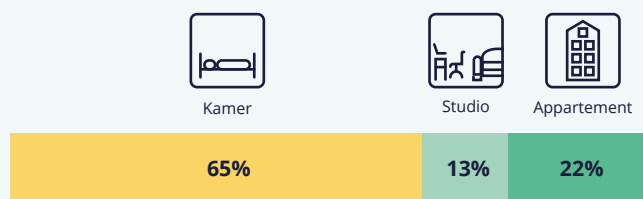
Het woningaanbod in Maastricht bestaat voor 65 procent uit kamers, voor 22 procent uit appartementen en voor 13 procent uit studio's. Particuliere verhuurders zijn verantwoordelijk voor maar liefst 57,8 procent van het woningaanbod in Maastricht. Dit aandeel is flink gestegen sinds 2020 toen particuliere verhuurders goed waren voor 46 procent van het woningaanbod. Terwijl het aandeel particuliere verhuurders is toegenomen, daalde het aandeel makelaars fors van 39 procent in 2020 naar 19,3 procent in 2022. Huisgenoten maken slechts 15 procent van het aanbod uit, maar hun aandeel nam wel toe van 10,1 procent in 2020.

Hoewel de gemiddelde huurprijs van zowel kamers als appartementen sinds 2020 is gestegen, is de gemiddelde prijs van een studio tussen 2020 en 2021 juist gedaald. Een kamer in Maastricht kost nu gemiddeld € 463,25 per maand, een studio € 624 per maand en een appartement € 929,93 per maand.

Kamers: onbepaalde tijd vs tijdelijk

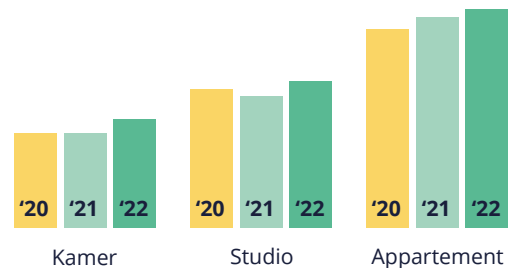


Verdeling type woning in 2022

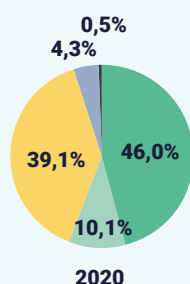


Gemiddelde huur prijs (alle type woningen)

	2020	2021	2022	'22 vs '20	'22 vs '21
Kamer	€ 401,22	€ 403,81	€ 463,25	+15,46%	+14,72%
Studio	€ 591,05	€ 558,69	€ 624,04	+5,58%	+11,70%
Appartement	€ 844,56	€ 895,14	€ 929,93	+10,11%	+3,89%



Verdeling per type verhuurder



2020



Particuliere verhuurder



Huisgenoot



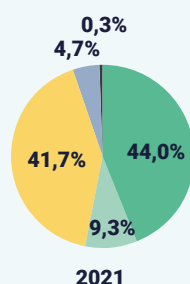
Verhuurmakelaar



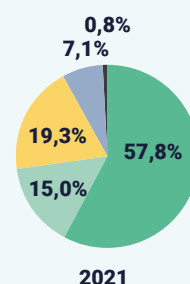
Overig*



Onbekend



2021



2021

*Kamernet maakte in het verleden gebruik van meerdere verhuurderstypen, zoals de hospita, de vertrekkende huurder en de vastgoedbeheerder. Deze verhuurderstypen zijn tegenwoordig samengevoegd in de categorie 'overig'.

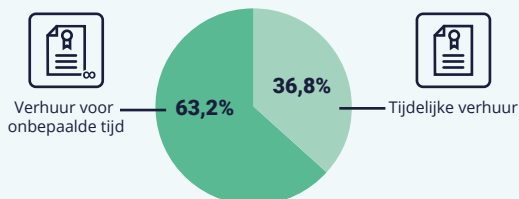


Utrecht

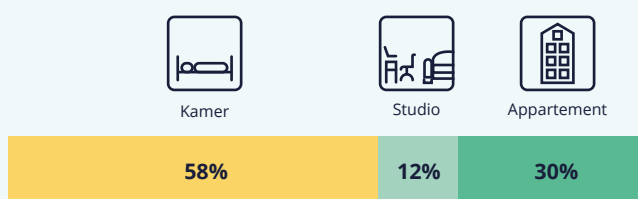
Het woningaanbod in Utrecht bestaat voor 58 procent uit kamers, voor 30 procent uit appartementen en voor 12 procent uit studio's. Het grote merendeel van de woningen, namelijk 58,1 procent, wordt aangeboden door particuliere verhuurders. Ook huisgenoten spelen een grote rol en zijn verantwoordelijk voor 30,4 procent van de op Kamernet geplaatste woningen in Utrecht.

In Utrecht wordt een groot deel van de kamers voor onbepaalde tijd aangeboden, maar 36,8 procent is voor de tijdelijke verhuur. Met een gemiddelde huurprijs van € 611,20 per maand voor een kamer, € 907,70 voor een studio en € 1.223 voor een appartement is Utrecht een van de duurste steden van Nederland. We zien door de jaren heen een vrij constante spreiding in het aanbod van verschillende soorten verhuurders. Particuliere verhuurders maken 58,1 procent uit van het aanbod in Utrecht. In 2020 werd bijna 28 procent van alle woonruimte aangeboden door huisgenoten. In 2022 is dit aandeel licht gestegen naar 30,4 procent.

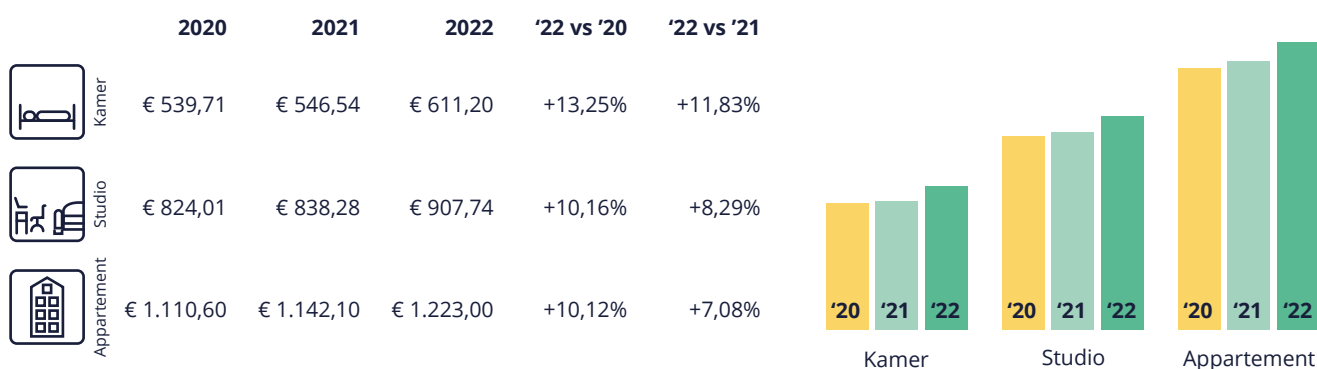
Kamers: onbepaalde tijd vs tijdelijk



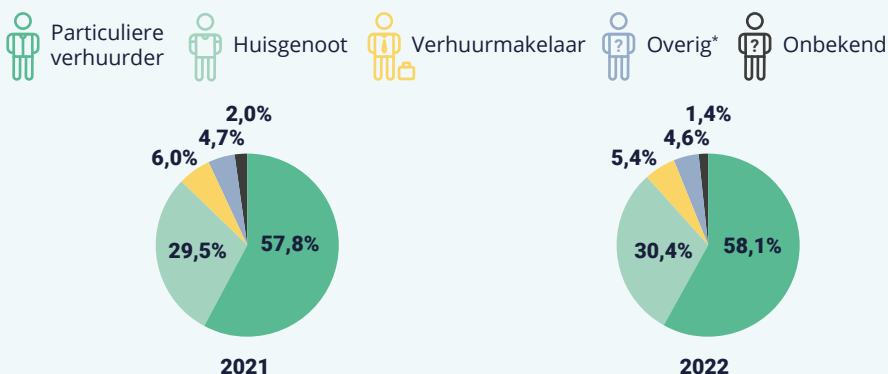
Verdeling type woning in 2022



Gemiddelde huur prijs (alle type woningen)



Verdeling per type verhuurder



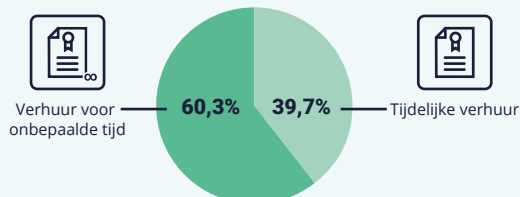
*Kamernet maakte in het verleden gebruik van meerdere verhuurderstypen, zoals de hospita, de vertrekkende huurder en de vastgoedbeheerder. Deze verhuurderstypen zijn tegenwoordig samengevoegd in de categorie 'overig'.



In de populaire studentenstad Delft bestaat 94 procent van het aanbod op Kamernet uit (studenten)kamers. Met dit opmerkelijke percentage in het achterhoofd is het ook niet zo vreemd dat 81,4 procent van de woningen wordt aangeboden door huisgenoten als we kijken naar het totale aanbod in Delft.

Een kamer in Delft kost gemiddeld € 413,40 per maand, een studio € 669,72 per maand en een appartement € 948,67 per maand. 39,7% van alle kamers die in Delft geplaatst worden, wordt tijdelijk verhuurd. Daarmee is Delft de Nederlandse stad met het hoogste aandeel tijdelijk verhuurde kamers.

Kamers: onbepaalde tijd vs tijdelijk

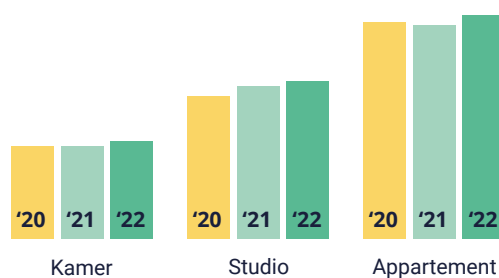


Verdeling type woning in 2022

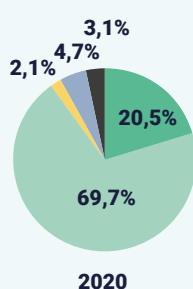


Gemiddelde huur prijs (alle type woningen)

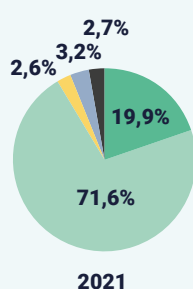
	2020	2021	2022	'22 vs '20	'22 vs '21
Kamer	€ 394,42	€ 391,90	€ 413,40	+4,81%	+5,49%
Studio	€ 607,64	€ 648,68	€ 669,72	+10,22%	+3,24%
Appartement	€ 918,85	€ 909,56	€ 948,67	+3,25%	+4,30%



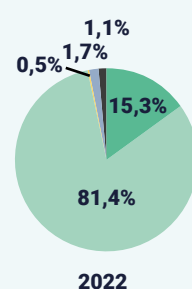
Verdeling per type verhuurder



2020



2021



2022

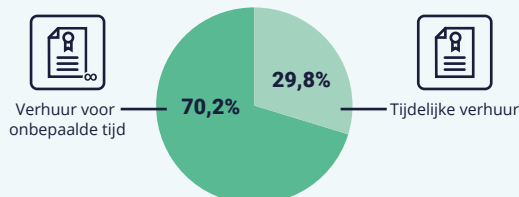
*Kamernet maakte in het verleden gebruik van meerdere verhuurderstypen, zoals de hospita, de vertrekkende huurder en de vastgoedbeheerder. Deze verhuurderstypen zijn tegenwoordig samengevoegd in de categorie 'overig'.



Het totale aanbod bestaat in Den Haag voor 70 procent uit kamers, voor 8 procent uit studio's en voor 22 procent uit appartementen. Particulieren zijn verantwoordelijk voor 53 procent van deze woningen en huisgenoten voor 29,3 procent. 71 procent van alle kamers wordt voor onbepaalde tijd aangeboden.

De gemiddelde huurprijzen in Den Haag zijn in de loop van de tijd gestegen. Met een gemiddelde huurprijs van € 602,60 voor een kamer, € 807,50 voor een studio en € 1197,80 voor een appartement liggen de prijzen in Den Haag boven de prijzen van 2020, met een 21,1 procent stijging van de kamerprijzen, een 14,6 procent stijging van de studioprijzen en een 17,4 procent stijging van de appartementsprijzen.

Kamers: onbepaalde tijd vs tijdelijk

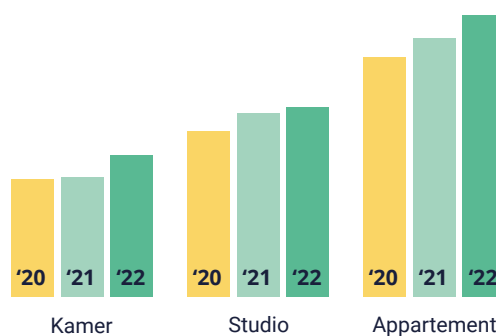


Verdeling type woning in 2022

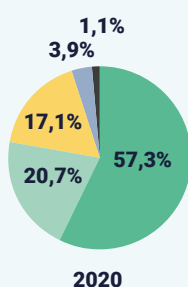


Gemiddelde huur prijs (alle type woningen)

	2020	2021	2022	'22 vs '20	'22 vs '21
Kamer	€ 497,70	€ 510,20	€ 602,60	+21,08%	+18,11%
Studio	€ 704,90	€ 782,40	€ 807,50	+14,56%	+3,21%
Appartement	€ 1.020,50	€ 1.100,30	€ 1.197,80	+17,37%	+8,86%



Verdeling per type verhuurder



Particuliere verhuurder



Huisgenoot



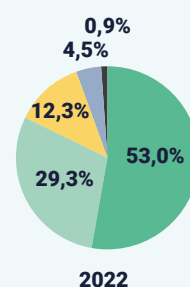
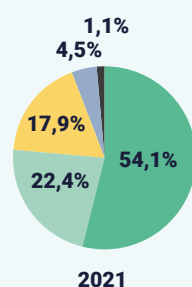
Verhuurmakelaar



Overig*



Onbekend



*Kamernet maakte in het verleden gebruik van meerdere verhuurderstypen, zoals de hospita, de vertrekkende huurder en de vastgoedbeheerder. Deze verhuurderstypen zijn tegenwoordig samengevoegd in de categorie 'overig'.

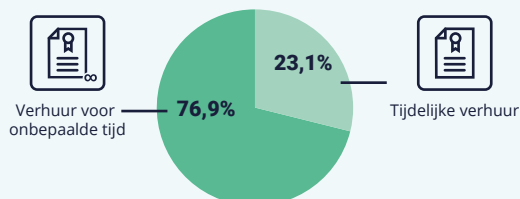


Leiden

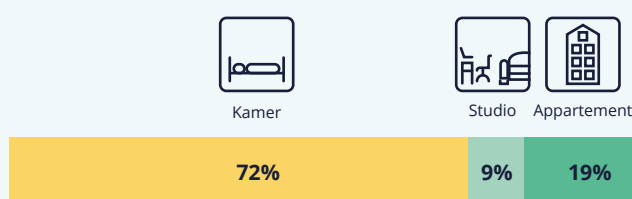
72 procent van het aanbod in Leiden bestaat uit kamers, 19 procent uit appartementen en 9 procent uit studio's. Huisgenoten zijn verantwoordelijk voor het grootste deel van het aanbod (48,7 procent), gevolgd door particuliere verhuurders met 30,9 procent. In Leiden is ongeveer een kwart van het aanbod (23,1%) tijdelijk beschikbaar.

De gemiddelde huurprijs van een kamer in Leiden is in twee jaar tijd met slechts 9% is gestegen en de gemiddelde prijs van een studio met 13,4%. Een kamer in Leiden kost nu gemiddeld € 457,92 per maand, een studio kost gemiddeld € 795,72 per maand en een appartement € 1.135,80 per maand.

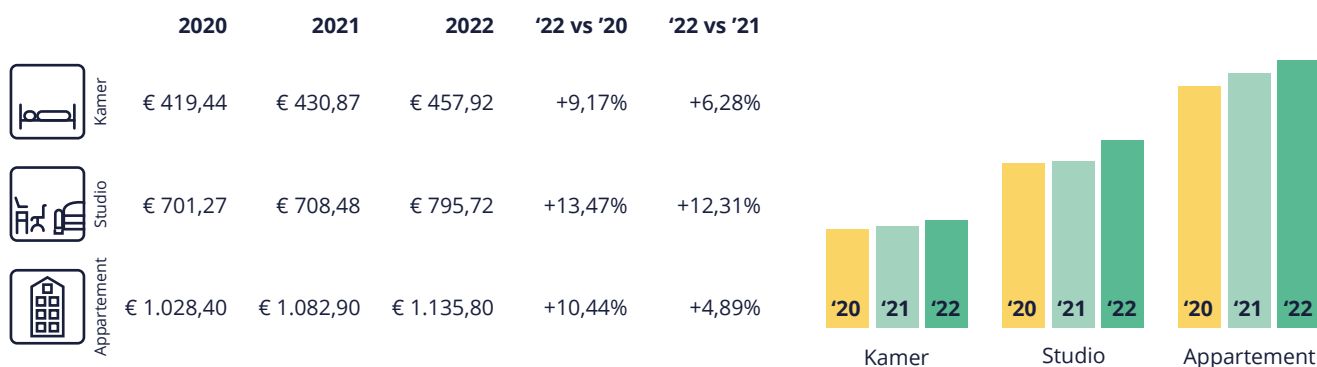
Kamers: onbepaalde tijd vs tijdelijk



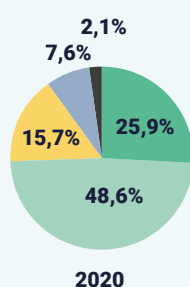
Verdeling type woning in 2022



Gemiddelde huur prijs (alle type woningen)



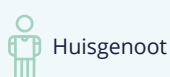
Verdeling per type verhuurder



2020



Particuliere verhuurder



Huisgenoot



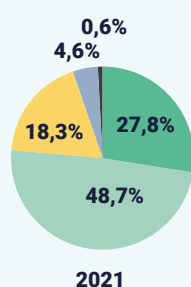
Verhuurmakelaar



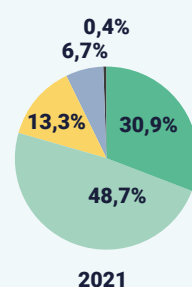
Overig*



Onbekend



2021



2021

*Kamernet maakte in het verleden gebruik van meerdere verhuurderstypen, zoals de hospita, de vertrekkende huurder en de vastgoedbeheerder. Deze verhuurderstypen zijn tegenwoordig samengevoegd in de categorie 'overig'.

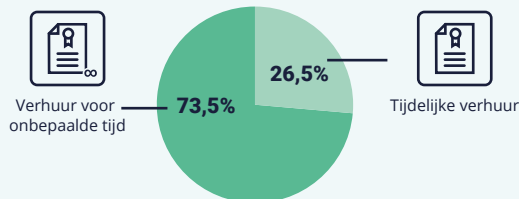


Nijmegen

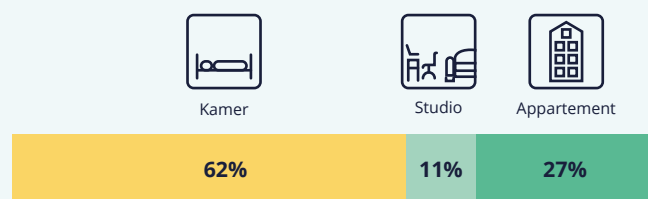
62 procent van het aanbod in Nijmegen bestaat uit kamers, 27 procent uit appartementen en 11 procent uit studio's. Bijna driekwart van alle kamers wordt voor onbepaalde tijd verhuurd. Particuliere verhuurders zijn verantwoordelijk voor 59 procent van het aanbod in Nijmegen, waar ze in 2020 nog 63,5 procent van het aanbod voor hun rekening namen. Huisgenoten hebben in 2022 een aandeel van 19,1 procent in het aanbod, waarmee hun aandeel in het aanbod licht is toegenomen van 18,5 procent in 2020.

De gemiddelde kamerhuren in Nijmegen zijn het afgelopen jaar met 15,6 procent gestegen naar € 489,91. Toch liggen de prijzen nog steeds onder de gemiddelde huurprijs in Nederland. In 2022 was de gemiddelde huurprijs voor een studio € 760,65 per maand en voor een appartement € 1.071,90 per maand.

Kamers: onbepaalde tijd vs tijdelijk

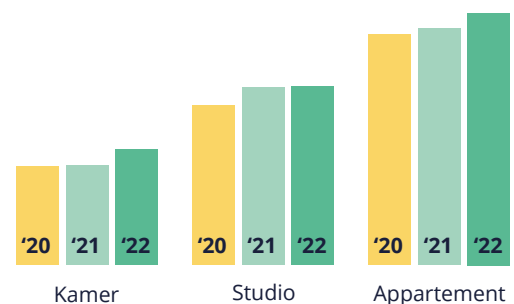


Verdeling type woning in 2022



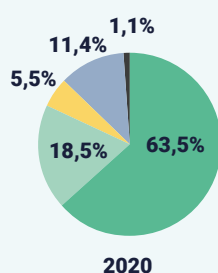
Gemiddelde huur prijs (alle type woningen)

	2020	2021	2022	'22 vs '20	'22 vs '21
Kamer	€ 418,94	€ 423,62	€ 489,91	+16,94%	+15,65%
Studio	€ 679,32	€ 754,76	€ 760,65	+11,97%	+0,78%
Appartement	€ 979,51	€ 1.007,78	€ 1.071,90	+9,43%	+6,36%

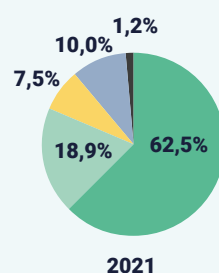


Verdeling per type verhuurder

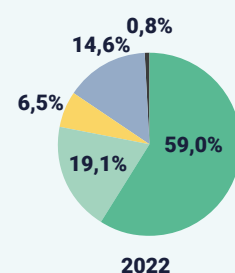
Particuliere verhuurder
 Huisgenoot
 Verhuurmakelaar
 Overig*
 Onbekend



2020



2021



2022

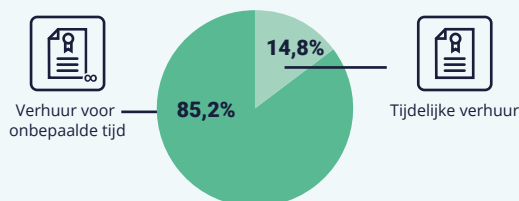
*Kamernet maakte in het verleden gebruik van meerdere verhuurderstypen, zoals de hospita, de vertrekkende huurder en de vastgoedbeheerder. Deze verhuurderstypen zijn tegenwoordig samengevoegd in de categorie 'overig'.



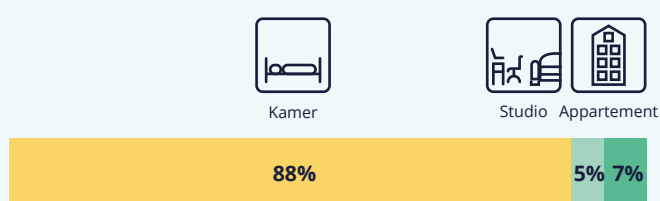
Het woningaanbod in Enschede bestaat voor 88 procent uit kamers, voor 7 procent uit appartementen en voor 5 procent uit studio's. 70,7 procent van het aanbod in Enschede is afkomstig van huisgenoten en slechts 15,4 procent van particuliere verhuurders. Sinds 2020 kent het aandeel particuliere verhuurders dan ook een continue daling (van 22,9 procent), terwijl het aandeel huisgenoten in het totale aanbod fors toenam van 50,9 procent. Een kamer in Enschede kost gemiddeld € 342,02 per maand, een studio € 711,74 per maand en een appartement € 932,83 per maand.

Waar net als in andere steden (zoals bijvoorbeeld Delft) kamers het overgrote deel van het totale aanbod uitmaken, zien we in Enschede ook dat huisgenoten een aanzienlijk aandeel in het totale aanbod voor hun rekening nemen. Enschede onderscheidt zich van steden als Delft doordat slechts 14,8 procent van de kamers tijdelijk wordt verhuurd.

Kamers: onbepaalde tijd vs tijdelijk

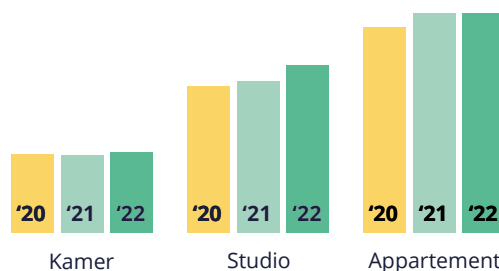


Verdeling type woning in 2022

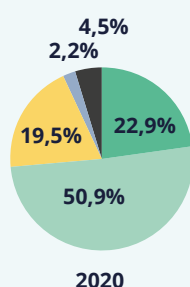


Gemiddelde huur prijs (alle type woningen)

	2020	2021	2022	'22 vs '20	'22 vs '21
Kamer	€ 332,83	€ 330,12	€ 342,02	+2,76%	+3,60%
Studio	€ 623,13	€ 642,63	€ 711,74	+14,22%	10,75%
Appartement	€ 874,28	€ 932,39	€ 932,83	+6,70%	+0,05%



Verdeling per type verhuurder



2020



Particuliere verhuurder



Huisgenoot



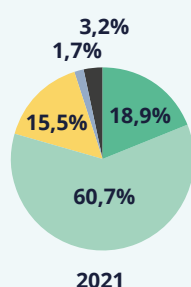
Verhuurmakelaar



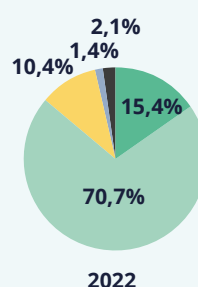
Overig*



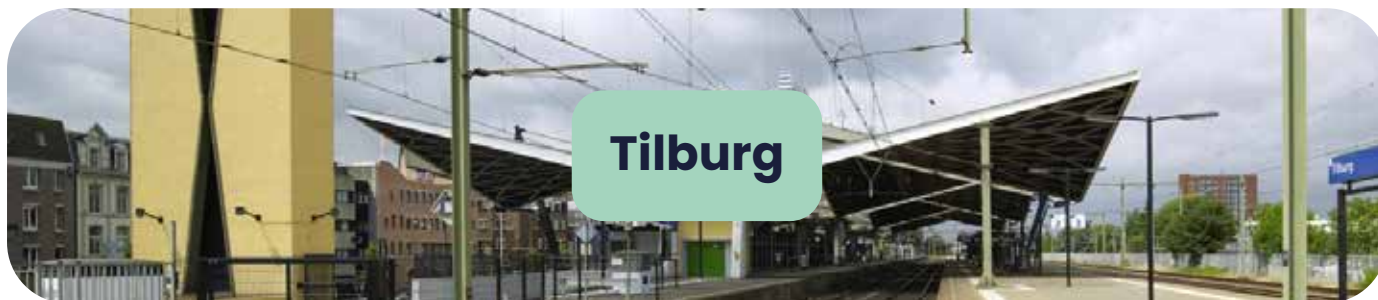
Onbekend



2021



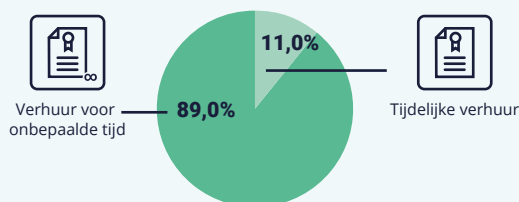
2022



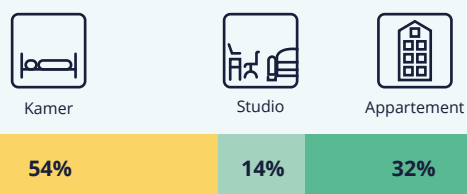
Het aanbod in Tilburg bestaat voor 54 procent uit kamers, voor 32 procent uit appartementen en voor 14 procent uit studio's. Opvallend is dat makelaars in Tilburg de grootste aanbieders zijn met 47,4 procent van het totale aanbod. Particuliere verhuurders zijn verantwoordelijk voor 33,3 procent van het aanbod en huisgenoten voor 14,9 procent. Opvallend is dat op 11 procent na alle kamers in Tilburg voor onbepaalde tijd worden verhuurd. Het percentage kamers dat voor onbepaalde tijd wordt verhuurd, is hoger in vergelijking met de rest van de steden die in dit rapport worden behandeld.

Een kamer in Tilburg kost gemiddeld € 500,10 per maand, een studio € 635,31 per maand en een appartement € 951,40. Vooral de prijzen voor kamers zijn tussen 2021 en 2022 fors gestegen met ruim 23 procent. De stijgingen voor studio's en appartementen waren over dezelfde periode bescheidener (een stijging van 2,3 procent voor studio's en 10,4 procent voor appartementen).

Kamers: onbepaalde tijd vs tijdelijk

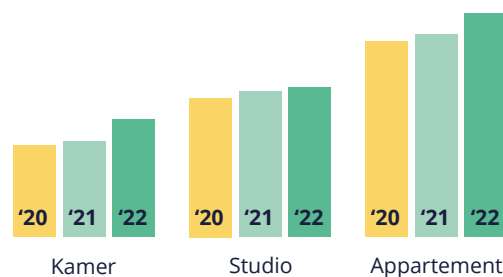


Verdeling type woning in 2022

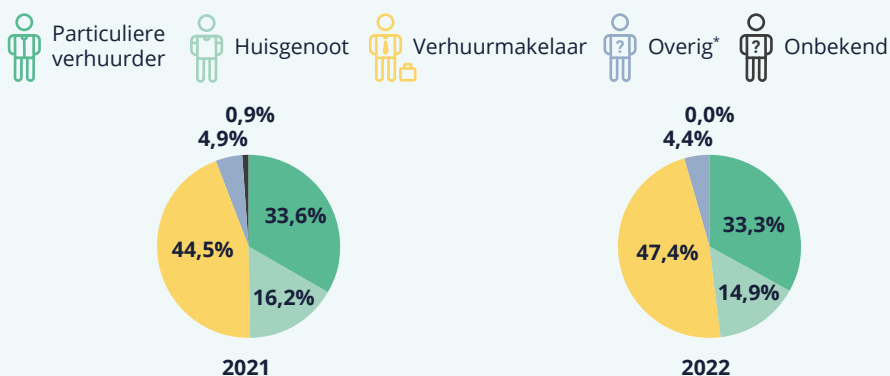


Gemiddelde huur prijs (alle type woningen)

	2020	2021	2022	'22 vs '20	'22 vs '21
Kamer	€ 388,60	€ 405,30	€ 500,10	+28,69%	+23,39%
Studio	€ 591,22	€ 620,72	€ 635,31	+7,46%	+2,35%
Appartement	€ 832,40	€ 862,10	€ 951,40	+14,30%	+10,36%



Verdeling per type verhuurder



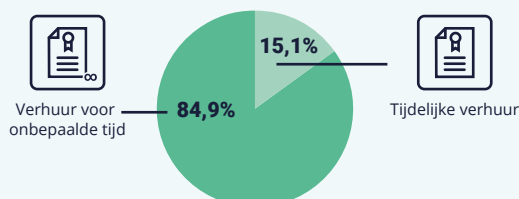
*Kamernet maakte in het verleden gebruik van meerdere verhuurderstypen, zoals de hospita, de vertrekkende huurder en de vastgoedbeheerder. Deze verhuurderstypen zijn tegenwoordig samengevoegd in de categorie 'overig'.



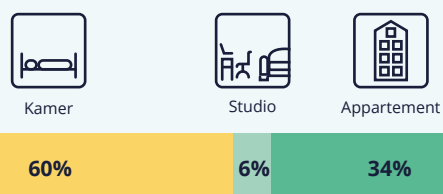
Het aanbod in Arnhem bestaat voor 60 procent uit kamers, voor 34 procent uit appartementen en voor 6 procent uit studio's. We zien dat particuliere verhuurders verantwoordelijk zijn voor 60,1 procent van het aanbod, makelaars voor 30,8 procent en huisgenoten voor slechts 6,5 procent. Het leeuwendeel (84,9 procent) van de kamers in Arnhem wordt voor onbepaalde tijd aangeboden.

Met een gemiddelde huurprijs van € 465,90 voor een kamer, € 680,02 voor een studio en € 763,90 voor een appartement zit Arnhem in 2022 nog steeds onder de Nederlandse gemiddelde huren. Arnhem behoort tot de steden met het laagste aandeel tijdelijke huurwoningen in Nederland. Aangezien slechts een klein deel van het aanbod afkomstig is van huisgenoten, is deze constatering niet zo verwonderlijk. Het zijn meestal huisgenoten die een groter deel van het tijdelijke aanbod voor hun rekening nemen.

Kamers: onbepaalde tijd vs tijdelijk

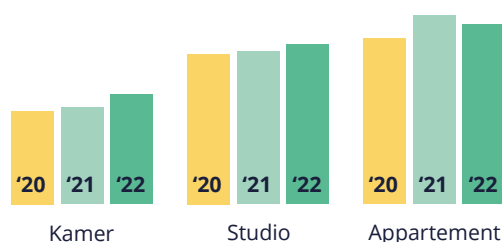


Verdeling type woning in 2022



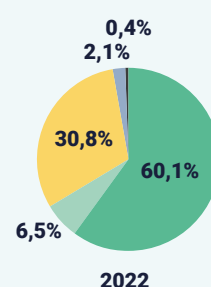
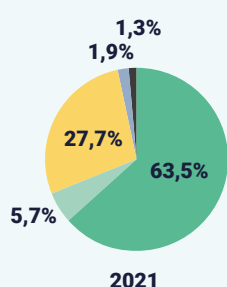
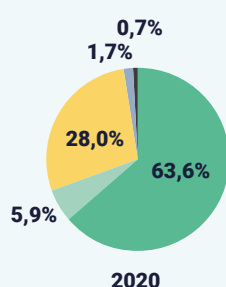
Gemiddelde huur prijs (alle type woningen)

	2020	2021	2022	'22 vs '20	'22 vs '21
Kamer	€ 395,94	€ 411,28	€ 465,90	+17,67%	+13,28%
Studio	€ 638,54	€ 650,40	€ 680,02	+6,50%	+4,55%
Appartement	€ 703,88	€ 802,18	€ 763,90	+8,53%	-4,77%

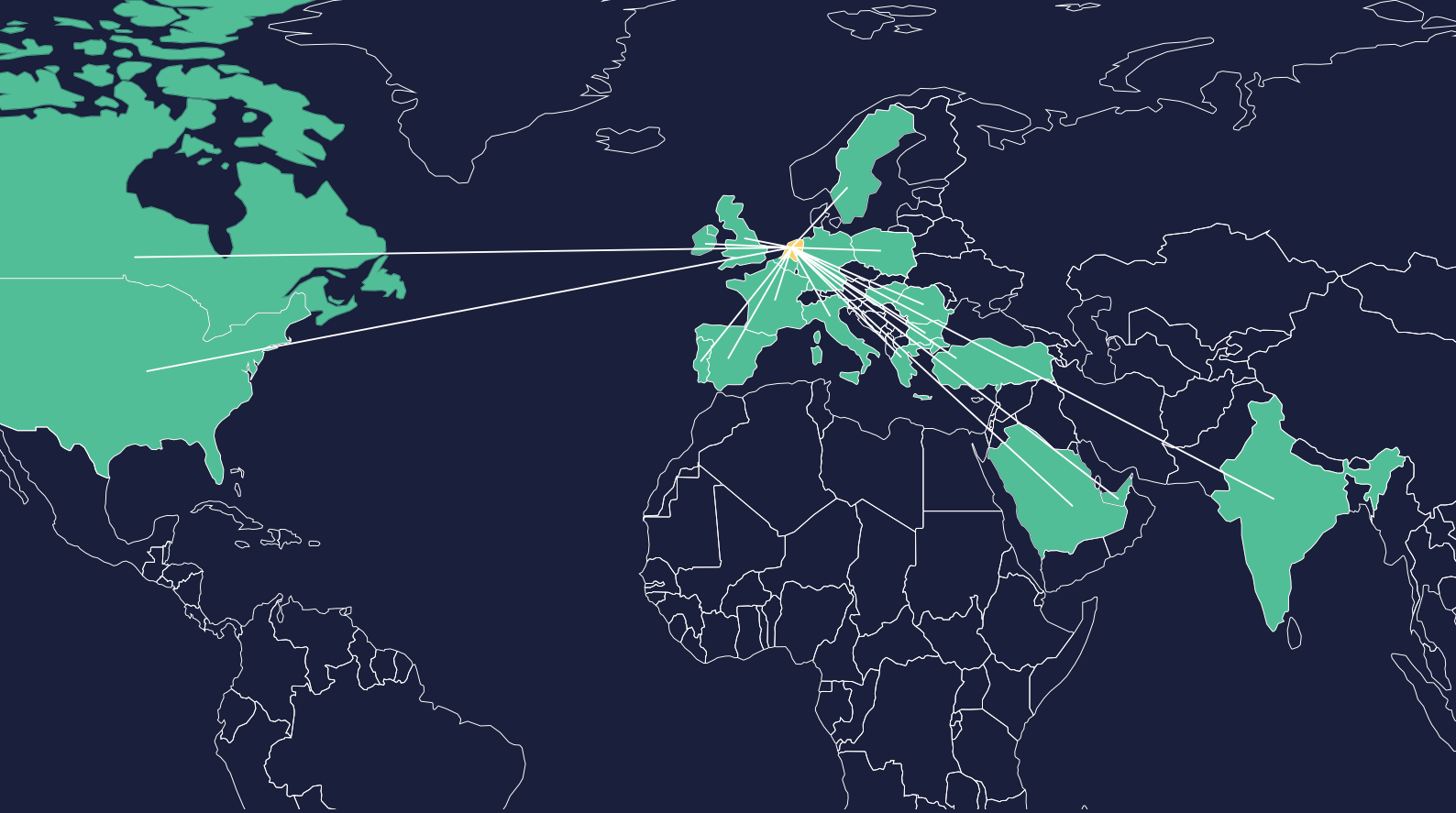


Verdeling per type verhuurder

Particuliere verhuurder Huisgenoot Verhuurmakelaar Overig* Onbekend



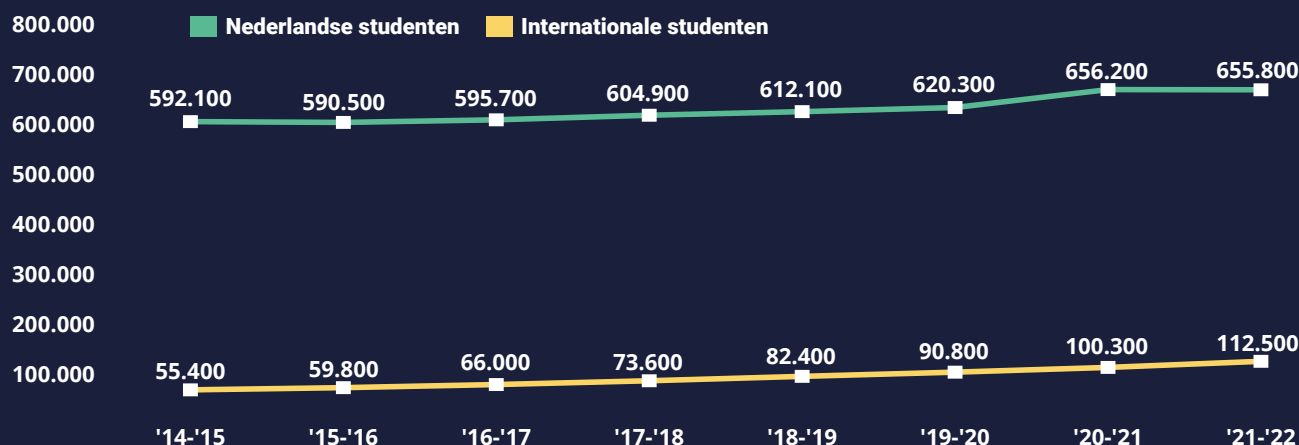
*Kamernet maakte in het verleden gebruik van meerdere verhuurderstypen, zoals de hospita, de vertrekkende huurder en de vastgoedbeheerder. Deze verhuurderstypen zijn tegenwoordig samengevoegd in de categorie 'overig'.



Terugkeer van internationale studenten

Het aantal internationale woningzoekenden op Kamernet (voornamelijk internationale studenten en expats) dat op zoek gaat naar een woonruimte in Nederland, groeit weer hard en is daarbij alweer op het niveau van vóór de pandemie. Het percentage internationals dat op zoek is naar woonruimte via Kamernet is gestegen van 20,1 procent in 2020 naar 33,2% in 2022. Een belangrijke verklaring hiervoor is het opheffen van de mobiliteitsbeperkende maatregelen wereldwijd en de daaropvolgende inhaalslag.

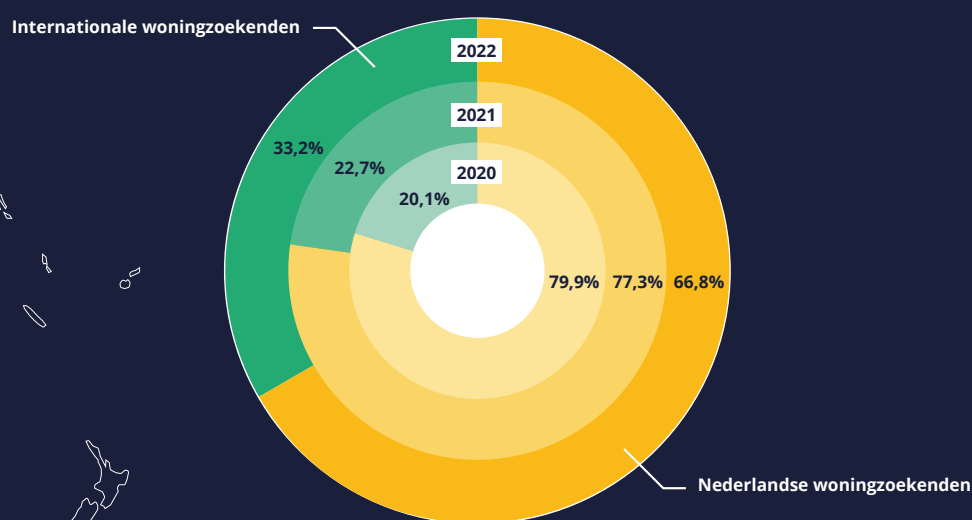
Hoewel we kunnen constateren dat het aandeel internationale studenten in het hoger onderwijs licht is gestegen sinds 2020/2021 en zelfs aanzienlijk is gestegen ten opzichte van 2014/2015 (zie grafiek^{1,2}), maken zij toch een relatief klein deel uit van de totale studentenpopulatie (112.500 versus 655.800 Nederlandse studenten) en het is dan ook onwaarschijnlijk dat zij de belangrijkste oorzaak van het toenemende tekort aan woningen zijn. Verreweg de grootste groep internationals die op zoek is naar huisvesting via Kamernet is afkomstig uit de Verenigde Staten (28,7 procent), op flinke afstand gevolgd door Duitsers (9,2 procent), Spanjaarden (4,4 procent) en Italianen en Belgen (beide 4,2 procent).



¹ Bron: <https://studentenhuisvesting.incijfers.nl/mosaic/lms/7-internationale-studenten>

² Bron: Apollo, ABF Research, DUO, CBS, Telling ABF Research, <https://studentenhuisvesting.incijfers.nl>

Woningzoekenden Kamernet, Nederland vs Internationaal



Aandeel per land van het totaal aantal internationale woningzoekenden

 VS	28,7%	 Griekenland	1,8%
 Duitsland	9,2%	 Roemenië	1,7%
 Spanje	4,4%	 India	1,6%
 Italië	4,2%	 Turkije	1,6%
 België	4,2%	 Portugal	1,6%
 VK	4%	 Zweden	1,4%
 Frankrijk	3,9%	 Bulgarije	1,1%
 Polen	2,8%	 Hongarije	1,1%
 Ierland	2,7%	 Canada	1%
 VAE	2%	 Saoedi-Arabië	1%

Conclusie

Het zijn roerige tijden op de Europese en Nederlandse huurmarkten. Van een wereldwijde pandemie en het uitbreken van een oorlog in Oekraïne tot een torenhoge inflatie: het hielp allemaal niet mee om de toch al aanzienlijke problemen op de woningmarkten terug te dringen. Hoewel de huurprijsstijging tijdelijk leek te bevriezen of zelfs terug te lopen door mobiliteitsbeperkende maatregelen tijdens de COVID-19-pandemie, is de situatie nu ernstiger dan ooit: het aanbod is afgenomen en de vraag nog verder toegenomen. De gemiddelde huurprijs voor een kamer in Nederland is ruim 10 procent gestegen ten opzichte van 2020 en zal naar verwachting nog verder blijven stijgen.

We zien een daling van het aandeel gemeubileerde woningen, een toename van het aantal huisgenoten versus de afname van particuliere verhuurders en de verdere toename van woonvormen zoals gedeeld wonen. In het algemeen kunnen we de resultaten uit dit rapport destilleren tot een aantal trends: een nieuwe stijging van de huurprijzen, minder gemeubileerde en iets meer kaal opgeleverde woningen, minder particuliere aanbieders en makelaars en de terugkeer van internationale studenten en expats die nu ook weer op zoek zijn naar woonruimte in Nederland na het opheffen van de mobiliteitsbeperkende COVID-19-maatregelen.

Door het duurdere aanbod en de afnemende behoefte om op of dichtbij de campus te wonen, zijn er de laatste jaren minder Nederlandse studenten uitwonend. Uit onderzoek van de Landelijke monitor studentenhuisvesting blijkt dat woonlasten het zwaarst wegen in het keuzeprocess. Met name jonge studenten hechten hier veel waarde aan. Van alle studenten die in 2021 een uitwonende verhuiswens binnen een jaar hadden is 42 procent een jaar later niet verhuisd. Van hen geeft 53 procent als reden dat er geen woonruimte of niet de gewenste woonruimte beschikbaar is.³

Dit kan ervoor zorgen dat de toename van de vraag door internationale woningzoekenden vertekent en relatief groter lijkt dan hij is, maar het speelt desalniettemin wel een rol in de toenemende tekorten. Na COVID-19 zijn er immers weer meer buitenlandse studenten en expats gaan vissen in dezelfde vijver als Nederlandse starters en studenten voor een plekje in of rond een van de grote steden. Zij lijken bovendien een voordeel te hebben ten opzichte van Nederlandse woningzoekenden. Voor veel internationals is de perceptie van afstand anders: een half uur tot een uur reizen naar universiteit of kantoor is vaak geen probleem. Dit vergroot het zoekgebied en daarmee de kans op succes voor internationals om woonruimte te vinden.

Al met al is het aantal mensen dat actief op zoek is naar woonruimte weer teruggekeerd naar pre-pandemische hoogten. Dit leidt natuurlijk tot dezelfde schaarste als voor de pandemie, vooral in de grote (studenten)steden, waardoor de huurprijzen van kamers, studio's en appartementen weer zijn gaan stijgen.

³ <https://studentenhuisvesting.incijfers.nl/mosaic/lms/3--verhuisgeneigdheid-en-woonwensen>

Over de Kamernet verhuurrapportage

De cijfers in deze verhuurrapportage zijn gebaseerd op alle woningen die in 2020, 2021 en 2022 te huur stonden op Kamernet. Zo hebben we in 2022 in totaal 59.037 woningen geëvalueerd. De getoonde en geanalyseerde gegevens vertegenwoordigen kamers, studio's en appartementen. De staat waarin een woning wordt verhuurd (gemeubileerd, gestoffeerd of kaal) en het type woning (kamer, studio, appartement) zijn van grote invloed op de gemiddelde huurprijs per vierkante meter.

Als we kijken naar de verdeling van het huuraanbod op Kamernet in Nederland in 2022, worden huurwoningen vooral gemeubileerd en gestoffeerd (met vloerbedekking) aangeboden (respectievelijk 42,5% en 43,3%). Slechts 14,1% van de woningen in 2022 werd kaal (zonder stoffering en meubilering) aangeboden. Kamers vormden de meerderheid van de advertenties op Kamernet (65,9%), gevolgd door appartementen (25,3%) en studio's (8,8%) in 2022. Ongeveer 67% van de huurprijzen van de op Kamernet geadverteerde woningen in 2022 waren inclusief elektriciteit, gas, en water. De advertenties op Kamernet zijn voornamelijk gericht op studenten en young professionals die verhuizen vanuit verschillende plaatsen in Nederland of van over de grens. De verhuurrapportage geeft daarmee een uitgebreid overzicht van de huurontwikkelingen in dit specifieke segment van de Nederlandse huurmarkt.

Alle getoonde cijfers hebben betrekking op huurwoningen die in Nederland zijn aangeboden en in het betreffende jaar beschikbaar zijn voor nieuwe huurders. Alleen woonplaatsen waar meer dan 50 advertenties voor alle soorten onroerend goed beschikbaar waren, werden in de berekeningen opgenomen. Om de invloed van uitschieters op het gemiddelde te beperken, wordt de berekening van gemiddelden gedaan over de waarden die tussen € 200 en € 2.000 vallen. De huurprijs per vierkante meter per maand is gelijk aan de maandhuur gedeeld door de woonoppervlakte (in m²) van de betreffende woning.

Over Kamernet.nl

Kamernet is sinds 2000 hét verhuurplatform voor huurders – met name studenten, young professionals en expats – en verhuurders, met jaarlijks ongeveer 60.000 aanboden objecten. Op het platform zijn dagelijks duizenden nieuwe gecertificeerde huurders en huisgenoten op zoek naar een kamer, studio of appartement. Je nieuwe (tijdelijke) huurder is dus zó gevonden!

Kamernet brengt vraag en aanbod in heel Nederland samen door de behoefte van onze gebruikers te doorgronden en op onze website en app de slimste mogelijkheden te bieden voor het huren en verhuren van een kamer, studio of appartement. Kamernet is geen makelaar, aanbieder, bemiddelaar of verhuurder van de woningen, maar een neutrale, online marktplaats. Elk jaar vinden meer dan 30.000 mensen hun nieuwe thuis via Kamernet!

Plaats gratis het beschikbare object op Kamernet en ontvang direct reacties van (internationale) studenten, starters en expats. Het is bij Kamernet ook mogelijk om zelf je ideale huurders te zoeken, selecteren en benaderen.

Ook voor tips over verhuur kun je bij Kamernet terecht. Op [kamernet.nl/tips/verhuurders](https://www.kamernet.nl/tips/verhuurders) vind je meer informatie over regels en belastingen bij het verhuren van een eigen woning, verschillende voorbeelden van huurcontracten en adviezen voor het verhuren aan internationale studenten en expats.

Heb je vragen over deze rapportage of over de dienstverlening van Kamernet? Neem dan contact met ons op via pers@kamernet.nl.

Tot ziens op **www.kamernet.nl**!

Colofon

Redactie: P. Klop, Communications, HousingAnywhere and Kamernet

Vormgeving: Jay Tang, VISUAL CREATURE

Foto's: Adobe Stock, iStock en Wikipedia onder Creative Commons licentie CC BY-SA 4.0

Dit is een uitgave van Kamernet. Niets uit deze rapportage mag zonder toestemming van Kamernet worden verveelvoudigd, of openbaar worden gemaakt.

© 2023 Kamernet. Alle rechten voorbehouden. www.kamernet.nl



Kamernet