

# Kamernet

Part of HousingAnywhere

# Kamernet Verhuurrapportage 2023

**“Huurprijzen stegen aanzienlijk minder  
snel in 2023 dan in 2022.”**

Januari 2024

# Inleiding

## Samenvatting van het rapport en de waargenomen trends

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 te vinden, blikken we terug op 2023 met de Kamernet Verhuurrapportage. In deze editie hebben we gewerkt met een nieuwe methodologie en hierdoor zullen de prijzen ten opzichte van de vorige editie afwijken. Alle data in deze editie over de jaren 2023, 2022 en 2021, zijn gebaseerd op deze nieuwe methodologie.

Na een forse inflatie en structurele problemen op de Europese huizenmarkt, met name in Nederland, kon verandering niet langer uitblijven. Beleidsmakers kwamen in 2023 in beweging, maar het succes van de getroffen maatregelen moeten we nog afwachten. Sommige maatregelen, waaronder de 'Wet betaalbare huur', hebben veel weerstand opgeroepen en worden links en rechts ter discussie gesteld.

In dit rapport geven we niet alleen inzicht in de gemiddelde huurprijzen in heel Nederland, maar zoomen we ook in op de grootste (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. Tussen 2021 en 2022 zagen we een forse procentuele daling van 30,3% in het aanbod van kamers, studio's, eenkamerappartementen en appartementen met twee of meer kamers. Tussen 2022 en 2023 zien we echter een lichte stijging in het aanbod van 4,3%.

De stijging is vooral te zien bij kamers en eenkamerappartementen en het grootste aandeel is in de categorie 'overig'. Hieronder vallen de woningen waarvan de verhuurder de categorie niet heeft aangegeven.

De gemiddelde huurprijs voor een kamer in Nederland bedroeg in 2023 €551 per maand. Dit is een stijging van ruim 17,6% ten opzichte van 2021. Na deze stijging tussen 2021 en 2023 zien we dat tussen 2022 en 2023 de stijging enigszins is afgenomen met 1,1%.

Ook zien we dat het percentage woningen dat gemeubileerd wordt aangeboden het afgelopen jaar steeg (van 41,0% naar 49,2% tussen 2021 en 2023). Kale woningen komen in 2023 daarentegen juist minder voor. Deze ontwikkeling zou te maken kunnen hebben met de wijziging van het puntensysteem, maar is ook vraaggedreven. Veel jong talent is op zoek naar een gemeubileerde woning om de huurwoningmarkt als starter te betreden, maar ook internationale woningzoekende studenten blijven terugkeren op Kamernet.

Omdat het effect van de genomen beleidsmaatregelen nog onduidelijk en waarschijnlijk niet afdoende is, moet het onze hoogste prioriteit blijven om huurwoningen beter beschikbaar, toegankelijker en betaalbaarder te maken. Het zijn namelijk vooral de jongere bevolkingsgroepen en andere kwetsbare demografieën die afhankelijk zijn van een goed functionerende huurwoningmarkt.

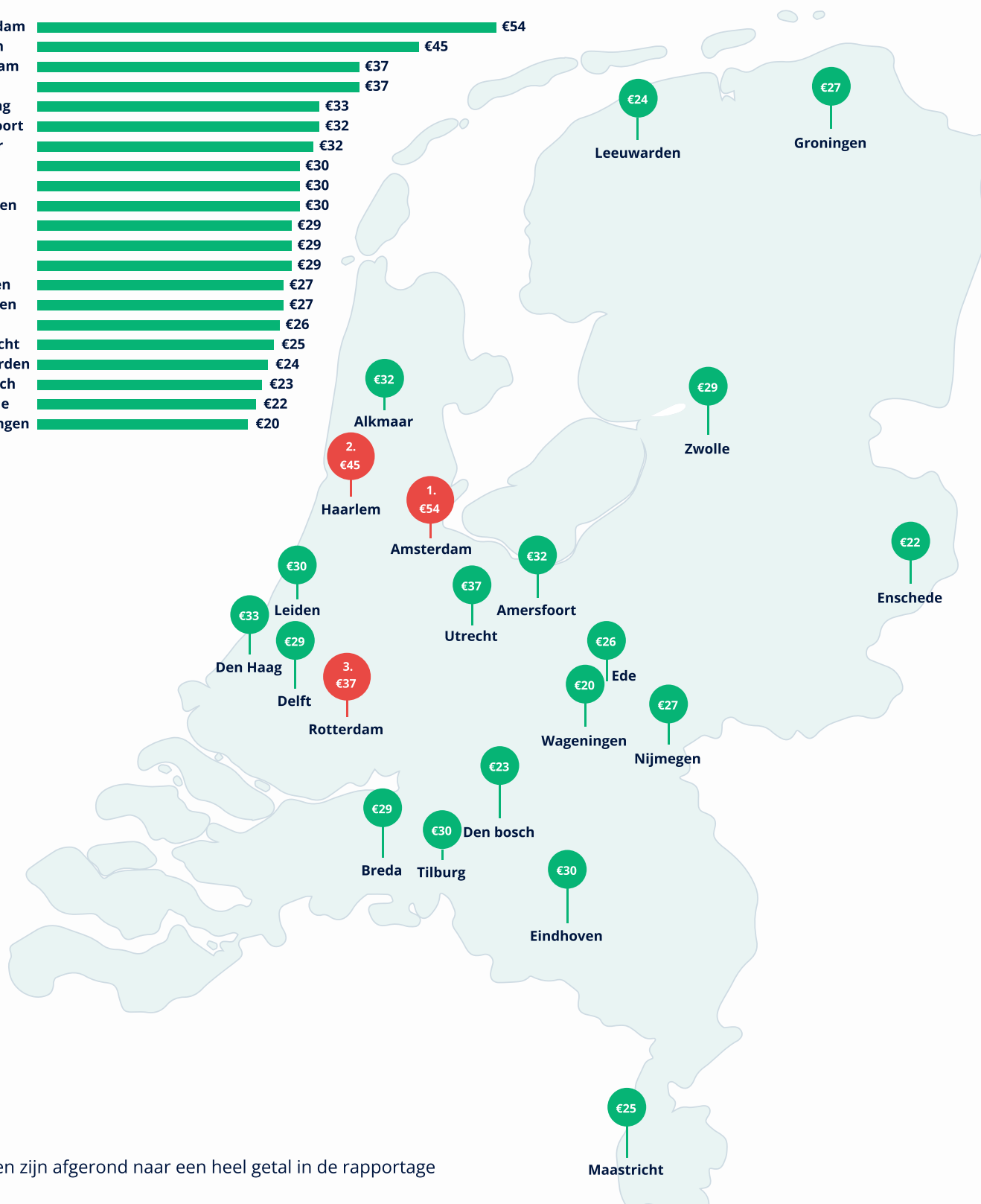
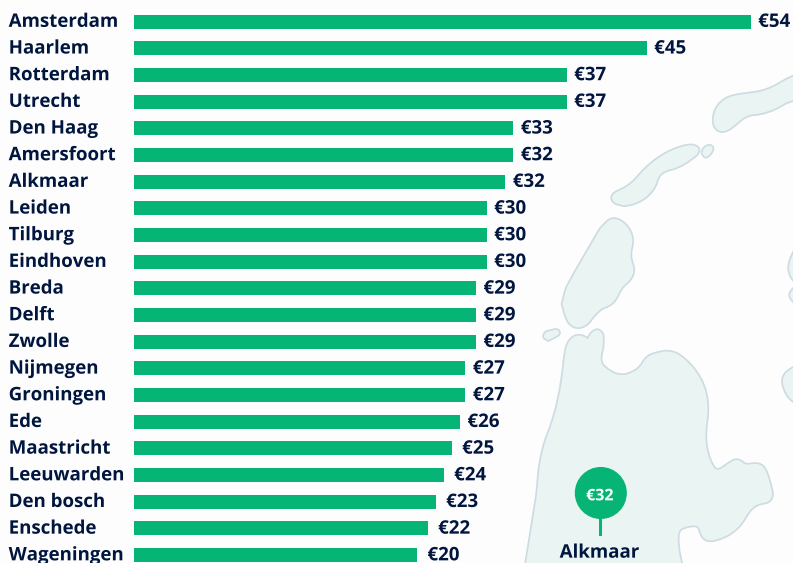
Veel leesplezier,  
- Team Kamernet



# Grootste studentensteden - De gemiddelde kamerprijs per m<sup>2</sup>

## De prijs per m<sup>2</sup> in 2023 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 2023. De top drie duurste steden in Nederland zijn: Amsterdam met €54 per m<sup>2</sup>, Haarlem met €45 en Rotterdam met €37. In de steden Wageningen, Enschede en Leeuwarden zijn de prijzen het laagst, met een vierkantemeterprijs onder de €25.



\* Prijzen zijn afgerond naar een heel getal in de rapportage

## Landelijke inzichten

Dit jaar hebben we ervoor gekozen om appartementen onder te verdelen in eenkamerappartementen en appartementen met twee of meer kamers, voor een gedetailleerder beeld. De getoonde cijfers zijn gebaseerd op alle steden waar woningen worden aangeboden op Kamernet.

De gemiddelde huurprijs voor kamers, studio's en appartementen door heel Nederland is per 2023 met **16.2%** gestegen ten opzichte van 2021. Als we 2023 vergelijken met 2022 dan zien we dat dit percentage aanzienlijk minder groot is, namelijk **1.5%**

### Kamers

#### Huurprijs

De gemiddelde huurprijs voor kamers steeg ten opzichte van 2021 met **17,6%**, maar ten opzichte van 2022 met slechts **1,1%**. De gemiddelde maandelijkse huurprijs is **€551**.

#### Oppervlakte en prijzen

Het gemiddeld aantal vierkante meters per kamer is **23,6m<sup>2</sup>** en je betaalt hier gemiddeld **€32** per vierkante meter voor.

### Studio's

#### Huurprijs

De gemiddelde huurprijs voor studio's steeg ten opzichte van 2021 met **9,5%**, maar ten opzichte van 2022 zien we een daling van **-2,8%**. De gemiddelde maandelijkse huurprijs is **€816**.

#### Oppervlakte en prijzen

Het gemiddeld aantal vierkante meters per studio is **37,3m<sup>2</sup>** en je betaalt hier gemiddeld **€20** per vierkante meter voor.

### Eenkamerappartementen

#### Huurprijs

De gemiddelde huurprijs voor een eenkamerappartement steeg ten opzichte van 2021 met **21,1%**, maar ten opzichte van 2022 met slechts **7,5%**. De gemiddelde maandelijkse huurprijs is **€1.036**.

#### Oppervlakte en prijzen

Het gemiddeld aantal vierkante meters per eenkamerappartement is **56,2m<sup>2</sup>** en je betaalt hier gemiddeld **€23** per vierkante meter voor.

### Appartement met twee of meer kamers

#### Huurprijs

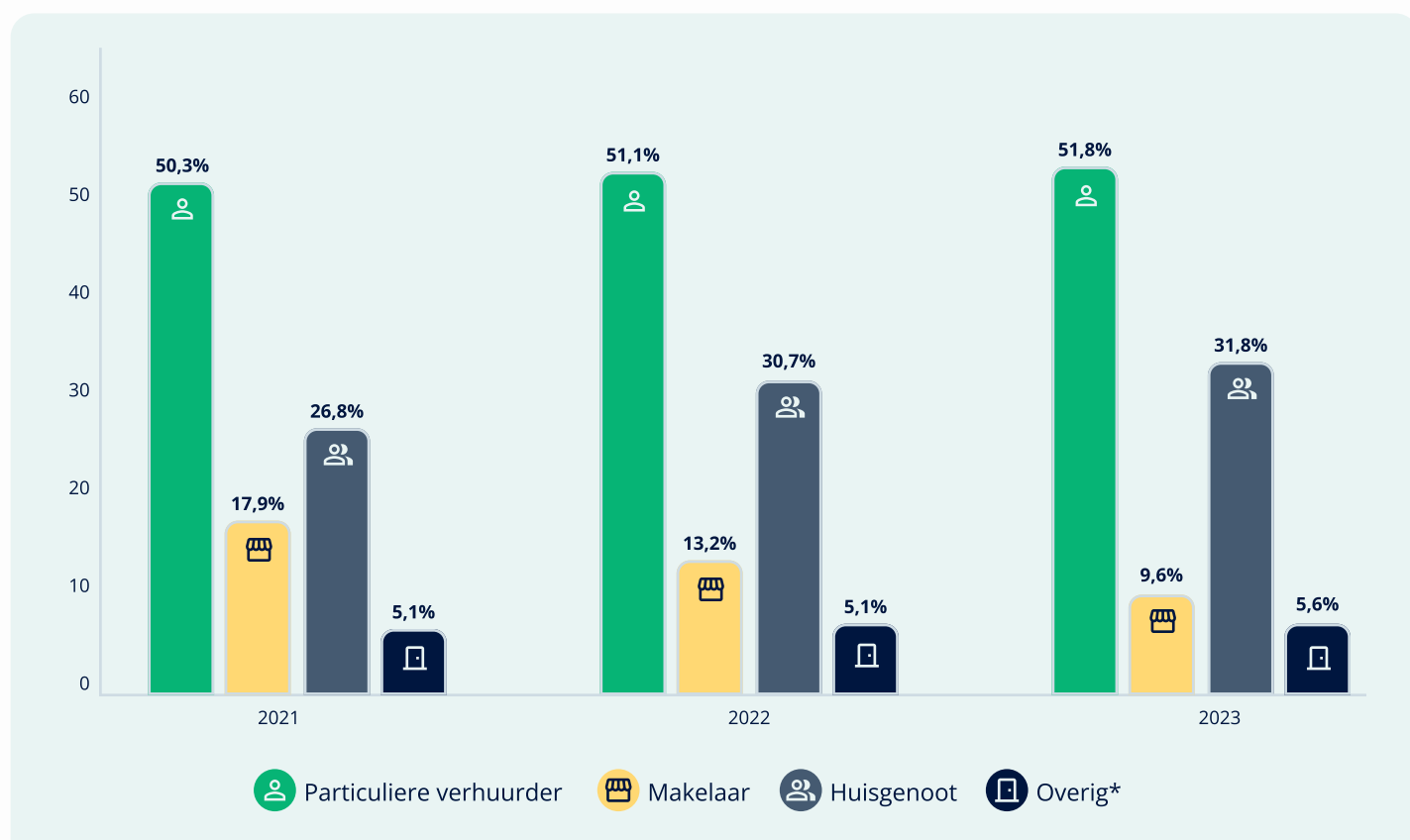
De gemiddelde huurprijs voor appartementen met twee of meer kamers steeg met **14,3%** ten opzichte van 2021, maar met slechts **6,9%** ten opzichte van 2022. De gemiddelde maandelijkse huurprijs is **€1.293**.

#### Oppervlakte en prijzen

Het gemiddeld aantal vierkante meters voor een appartement met twee of meer kamers is **92,1m<sup>2</sup>** en je betaalt hier gemiddeld **€24** per vierkante meter voor.

## Verdeling van het type aanbieder (voor heel Nederland)

We zien dat het merendeel van de woonruimtes op Kamernet nog altijd door particuliere verhuurders wordt aangeboden. Interessant is de sterke daling in het aanbod van makelaars en de sterke groei van huisgenoten als adverteerder sinds 2021. Een belangrijke verklaring voor de stijging van het aanbod van huisgenoten, is de sterke stijging van de huurprijzen sinds 2021 en de groeiende populariteit van het concept 'co-living', met name in de grote en duurdere steden als Amsterdam.







### Tip: Hospitaverhuur

De hospita-constructie beleeft momenteel een opleving en wordt in sommige steden zelfs aangemoedigd door beleidsmakers. Het is een constructie waarbij een particulier een leegstaande kamer verhuurt, bijvoorbeeld aan een student. Dit helpt niet alleen bij het terugdringen van het woningtekort, maar levert ook op sociaal vlak veel op.

\* 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 huurprijs per m<sup>2</sup>, per type woning over heel Nederland

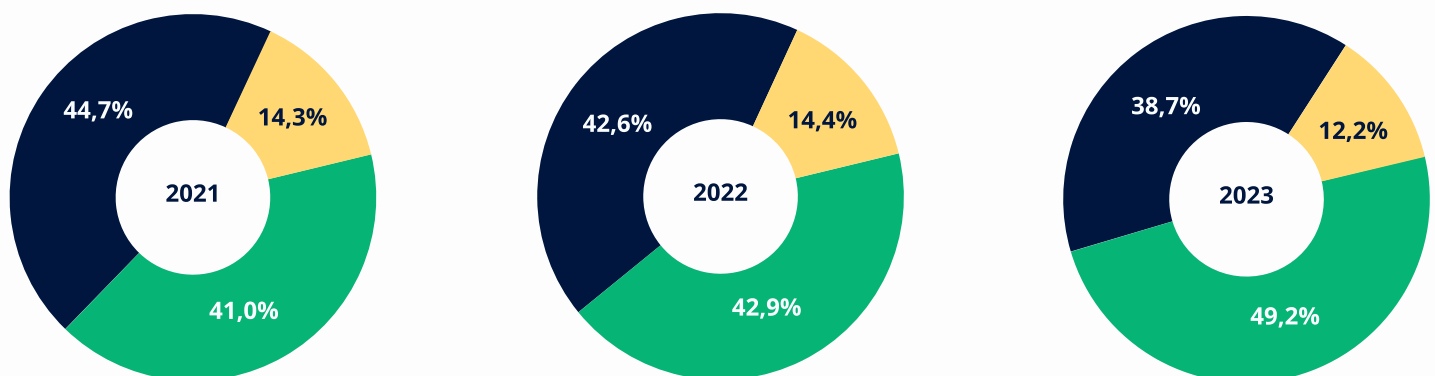
Per type	Jaar	Gem. huurprijs	Gem. aantal m <sup>2</sup>	Gem. prijs per m <sup>2</sup>	Gem. prijs Gemeubileerd m <sup>2</sup>	Gem. prijs Gestoffeerd m <sup>2</sup>	Gem. prijs Kaal m <sup>2</sup>
 Kamer	2021	€468	21,6 m <sup>2</sup>	€28	€29	€28	€23
	2022	€545	26,2 m <sup>2</sup>	€33	€32	€27	€41
	2023	€551	23,7 m <sup>2</sup>	€32	€35	€28	€38
 Studio	2021	€744	35,7 m <sup>2</sup>	€29	€24	€33	€29
	2022	€781	37,0 m <sup>2</sup>	€31	€25	€23	€48
	2023	€816	37,3 m <sup>2</sup>	€20	€24	€24	€22
 Eenkamer appartement	2021	€856	52,8 m <sup>2</sup>	€18	€19	€18	€17
	2022	€963	54,1 m <sup>2</sup>	€22	€21	€19	€31
	2023	€1.036	56,2 m <sup>2</sup>	€23	€21	€19	€27
 Appartementen met 2+ kamers	2021	€1.132	88,4 m <sup>2</sup>	€14	€16	€14	€12
	2022	€1.210	91,0 m <sup>2</sup>	€15	€16	€15	€13
	2023	€1.293	92,1 m <sup>2</sup>	€24	€17	€15	€14

## Oplevervormen (voor heel Nederland)

### 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 bekijken het aandeel van de verschillende oplevervormen over de afgelopen jaren.

Sinds 2021 zien we een groei in het aanbod van gemeubileerde woningen op Kamernet en een daling in het aanbod van gestoffeerde woningen. Een reden hiervoor zou het tekort aan aanbod kunnen zijn en het feit dat er eerder voor onderhuur dan huur opzeggen wordt gekozen. Een andere mogelijke oorzaak is dat de huidige opzet van het puntensysteem er steeds meer voor zal zorgen dat er gemeubileerde in plaats van ongemeubileerde woonruimte wordt verhuurd. De groei in aanbod van gemeubileerde woningen kan tenslotte ook vraaggedreven zijn.



 Gemeubileerd
  Kaal
  Gestoffeerd

# De gemiddelde huurprijs voor een kamer in de grootste (studenten)steden in 2023

Vanaf dit punt verschuiven we de focus van de landelijke inzichten naar de 23 grootste (studenten)steden in 2023.

Wanneer we de analyse verkleinen tot de grootste studentensteden, is de stijging van de kamerprijzen aanzienlijk hoger, namelijk 10,8%. Vergeleken met 2021 zijn de kamerprijzen in de grootste studentensteden met 22,6% gestegen.

Waar de gemiddelde huurprijs in 2021 voor een kamer in de grootste studentensteden nog €443 bedroeg, was dat €543 in 2023. Steden als Enschede, Wageningen en Leeuwarden zorgen ervoor dat het gemiddelde lager blijft.

## De hoogste stijgingen

De hoogste stijging van de gemiddelde huurprijs voor een kamer sinds 2021 was in Amsterdam met **39,4%**. Op enige afstand volgen Den Haag met **31,8%** en Breda met **29,5%**.

Als we kijken naar de huurprijzen in euro's per maand dan is Amsterdam verreweg de duurste stad om op kamers te gaan, met een gemiddelde huurprijs van €948, gevolgd door Haarlem met €725 en Utrecht met €708.

## De laagste stijgingen

De laagste stijging van de gemiddelde huurprijs voor een kamer sinds 2021, was in Wageningen met een stijging van slechts **2,8%**, gevolgd door Enschede met **9,4%** en Leeuwarden met **13,5%**.

Als we kijken naar de huurprijzen in euro's per maand dan is Wageningen de goedkoopste stad om op kamers te gaan, met een gemiddelde huurprijs van €359, gevolgd door Enschede met €361 en Leeuwarden met €420.

Steden	in 2021	in 2022 % verandering vs'21	in 2023 % verandering vs'22	'21 vs '23
Amsterdam	€680	€791 16,3% ↑	€948 19,9% ↑	39,4% ↑
Haarlem	€567	€679 19,6% ↑	€725 6,8% ↑	27,8% ↑
Utrecht	€564	€621 10,1% ↑	€708 14,0% ↑	25,5% ↑
Den Haag	€528	€617 16,9% ↑	€696 12,8% ↑	31,8% ↑
Rotterdam	€540	€598 10,7% ↑	€672 12,4% ↑	24,4% ↑
Amersfoort	€473	€542 14,6% ↑	€593 9,4% ↑	25,4% ↑
Alkmaar	€483	€497 2,9% ↑	€568 14,3% ↑	17,6% ↑
Breda	€430	€486 13,0% ↑	€557 14,6% ↑	29,5% ↑
Den Bosch	€460	€496 7,8% ↑	€557 12,3% ↑	21,1% ↑
Leiden	€432	€447 3,5% ↑	€518 15,9% ↑	19,9% ↑
Nijmegen	€420	€495 17,9% ↑	€517 4,4% ↑	23,1% ↑
Arnhem	€408	€467 14,5% ↑	€514 10,1% ↑	26,0% ↑
Eindhoven	€442	€453 2,5% ↑	€502 10,8% ↑	13,6% ↑
Tilburg	€387	€467 20,7% ↑	€493 5,6% ↑	27,4% ↑
Maastricht	€415	€468 12,8% ↑	€481 2,8% ↑	15,9% ↑
Groningen	€391	€448 14,6% ↑	€480 7,1% ↑	22,8% ↑
Zwolle	€401	€433 8,0% ↑	€471 8,8% ↑	17,5% ↑
Delft	€420	€411 -2,1% ↓	€469 14,1% ↑	11,7% ↑
Deventer	€356	€406 14,0% ↑	€461 13,5% ↑	29,5% ↑
Ede	€358	€369 3,1% ↑	€426 15,4% ↑	19,0% ↑
Leeuwarden	€370	€417 12,7% ↑	€420 0,7% ↑	13,5% ↑
Enschede	€330	€341 3,3% ↑	€361 5,9% ↑	9,4% ↑
Wageningen	€349	€327 -6,3% ↓	€359 9,8% ↑	2,9% ↑

# Amsterdam

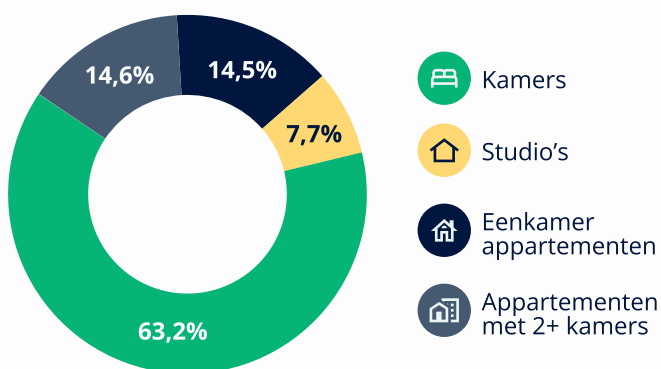
**“Amsterdam is nog altijd de duurste stad om te wonen in Nederland.”**

Het Amsterdamse aanbod op Kamernet bestaat voor 63,2% uit kamers, voor 7,7% procent uit studio's, voor 14,5% uit eenkamerappartementen en voor 14,6% uit appartementen met twee of meer kamers.

Het merendeel van het totale aantal woningen, namelijk 50,6%, wordt aangeboden door particuliere verhuurders, maar ook huisgenoten spelen een grote rol in het woningaanbod in Amsterdam, met een aandeel dat van 30,2% in 2021 groeide naar 35,9% in 2023. Met maandelijkse huurprijzen van €947 voor een kamer, €1.317 voor een studio, €1.729 voor een eenkamerappartement en €2.119 voor appartementen met twee of meer kamers, blijft Amsterdam de duurste stad van Nederland.



Verdeling van het aanbod



## Gemiddelde huurprijs

Per type	2021 (€)	21 vs 22%	2022 (€)	22 vs 23%	2023 (€)	21 vs 23%
<b>Totaal gemiddelde huurprijs</b>	<b>€1267</b>	<b>3,63%</b>	<b>€1313</b>	<b>7,84%</b>	<b>€1416</b>	<b>11,76%</b>
Kamer	€680	16,3%	€791	19,7%	€947	39,3%
Studio	€1.034	17,9%	€1.219	8,0%	€1.317	27,4%
Eenkamer appartement	€1.357	10,9%	€1.506	14,8%	€1.729	27,4%
Appartementen met 2+ kamers	€1.689	14,7%	€1.938	9,3%	€2.119	25,5%
Totaal appartementen	€1.523	13,1%	€1.722	11,7%	€1.924	26,3%
Anders	€1.575	-29,6%	€1.109	-12,9%	€966	-38,7%



## Verdeling per type aanbieder



\*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

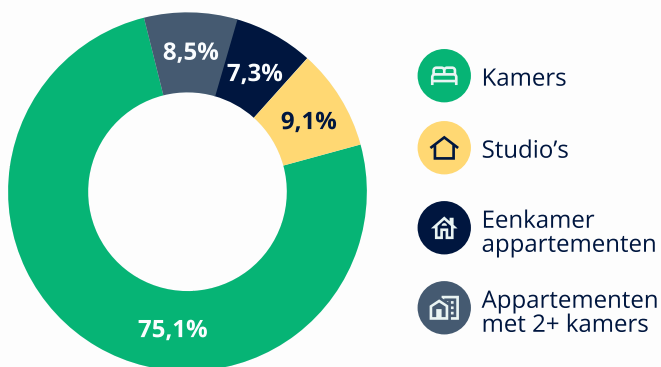
### “In Rotterdam zien we een forse stijging in het aandeel huisgenoten.”

Het woningaanbod in Rotterdam bestaat voor 75,1% uit kamers, voor 9,1% uit studio's, voor 7,3% uit eenkamerappartementen en voor 8,5% uit appartementen met twee of meer kamers. De helft van het aanbod in Rotterdam wordt aangeboden door particuliere verhuurders en 40,3% van het aanbod is afkomstig van huisgenoten. De gemiddelde huurprijs in Rotterdam is €671 per maand voor een kamer, €986 per maand voor een studio, €1.227 voor een eenkamerappartement en €1.694 voor een appartement met twee of meer kamers. We zien de hoogste prijsstijging bij appartementen met twee of meer kamers.

Opvallend is de forse stijging in het aanbod door huisgenoten. In 2021 was het aandeel huisgenoten 25,1% en in 2023 is dit maar liefst 40,28% geworden.





### Verdeling van het aanbod



### Gemiddelde huurprijs

Per type	2021 (€)	21 vs 22%	2022 (€)	22 vs 23%	2023 (€)	21 vs 23%
<b>Totaal gemiddelde huurprijs</b>	€791	23,4%	€976	0,3%	€979	23,8%
Kamer	€540	10,9%	€599	12,0%	€671	24,3%
Studio	€825	9,9%	€907	8,7%	€986	19,5%
Eenkamer appartement	€1.049	1,4%	€1.265	33,9%	€1.694	35,8%
Appartementen met 2+ kamers	€1.049	4,9%	€1.100	11,5%	€1.227	16,9%

Per type	2021 (€)	21 vs 22%	2022 (€)	22 vs 23%	2023 (€)	21 vs 23%
 <b>Alle appartementen</b>	€1.148	3,1%	€1.183	23,5%	€1.461	27,3%
 <b>Anders</b>	€297	240,4%	€1.011	-68,5%	€318	7,1%

### Verdeling per type aanbieder



## Groningen

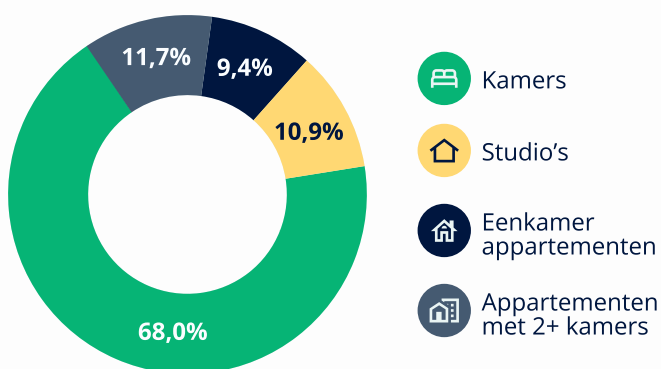
### “Huisgenoten hebben een groter aandeel dan particuliere verhuurders in Groningen.”

Het aanbod in Groningen bestaat voor 68,0% uit kamers, voor 10,9% uit studio's, voor 9,4% uit eenkamerappartementen en voor 11,7% uit appartementen met twee of meer kamers.







Dit jaar zien we dat huisgenoten met 39,1% het grootste aandeel hebben in het aanbod, op de voet gevolgd door particuliere verhuurders met 38,9%. Het aandeel particuliere verhuurders daalt daarmee langzaam ten opzichte van 2022. De gemiddelde huurprijs in Groningen is €479 voor een kamer, €845 voor een studio, €1.082 voor eenkamerappartementen en €1.253 voor appartementen met twee of meer kamers.



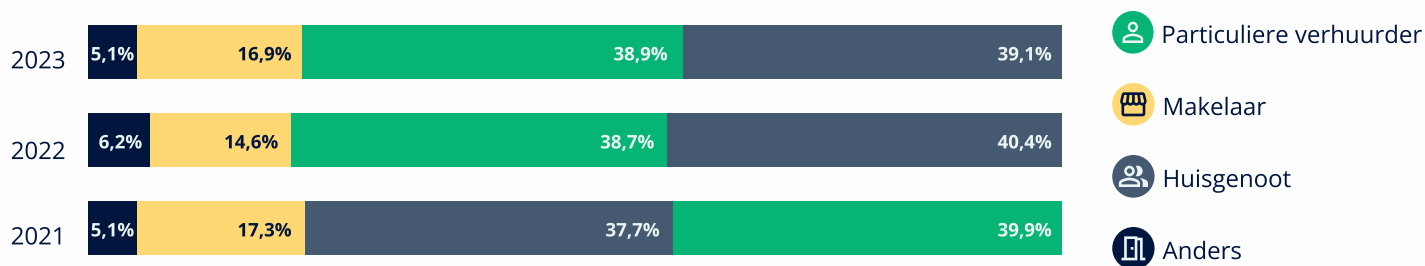
### Verdeling van het aanbod



## Gemiddelde huurprijs

Per type	2021 (€)	21 vs 22%	2022 (€)	22 vs 23%	2023 (€)	21 vs 23%
<b>Totaal gemiddelde huurprijs</b>	<b>€733</b>	<b>9,4%</b>	<b>€802</b>	<b>3,2%</b>	<b>€828</b>	<b>12,9%</b>
 Kamer	€391	14,6%	€448	6,9%	€479	22,5%
 Studio	€681	9,1%	€743	13,7%	€845	24,1%
 Eenkamer appartement	€953	3,5%	€986	9,7%	€1.082	13,5%
 Appartementen met 2+ kamers	€1.128	8,2%	€1.220	2,7%	€1.253	11,1%
 Alle appartementen	€1.040	6,1%	€1.103	5,9%	€1.168	12,3%
 Anders	€513	19,5%	€613	-20,9%	€485	-5,5%

## Verdeling per type aanbieder



## Maastricht

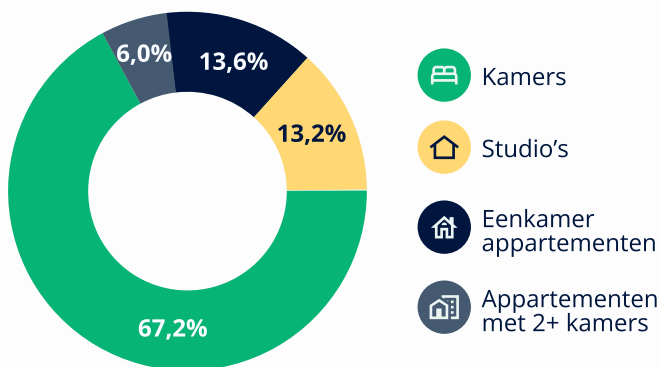
### “Het aandeel makelaars daalt fors in Maastricht.”

Het woningaanbod in Maastricht bestaat voor 67,2% uit kamers, voor 13,2% uit studio's, voor 13,6% uit eenkamerappartementen en voor 6,0% uit appartementen met twee of meer kamers.

Particuliere verhuurders zijn verantwoordelijk voor maar liefst 76,9% van het woningaanbod in Maastricht. Dit aandeel is flink gestegen sinds 2021, toen particuliere verhuurders nog verantwoordelijk waren voor slechts 48,8% van het woningaanbod. Terwijl het aandeel particuliere verhuurders is toegenomen, daalde het aandeel makelaars fors: van 37,2% in 2021 naar 5,8% in 2023. Huisgenoten maken slechts 17,3% van het aanbod uit, maar hun aandeel nam wel toe van 8,9% in 2021.



### Verdeling van het aanbod



### Gemiddelde huurprijs

Per type	2021 (€)	21 vs 22%	2022 (€)	22 vs 23%	2023 (€)	21 vs 23%
<b>Totaal gemiddelde huurprijs</b>	<b>€750</b>	<b>5,6%</b>	<b>€792</b>	<b>7,9%</b>	<b>€855</b>	<b>14,0%</b>
Kamer	€415	12,8%	€468	2,8%	€481	15,9%
Studio	€940	-11,8%	€829	12,5%	€933	-0,7%
Eenkamer appartement	€953	3,5%	€986	9,7%	€1.082	13,5%
Appartementen met 2+ kamers	€1.086	15,6%	€1.255	12,1%	€1.407	29,6%
Alle appartementen	€1.013	2,9%	€1.042	12,3%	€1.170	15,5%

### Verdeling per type aanbieder

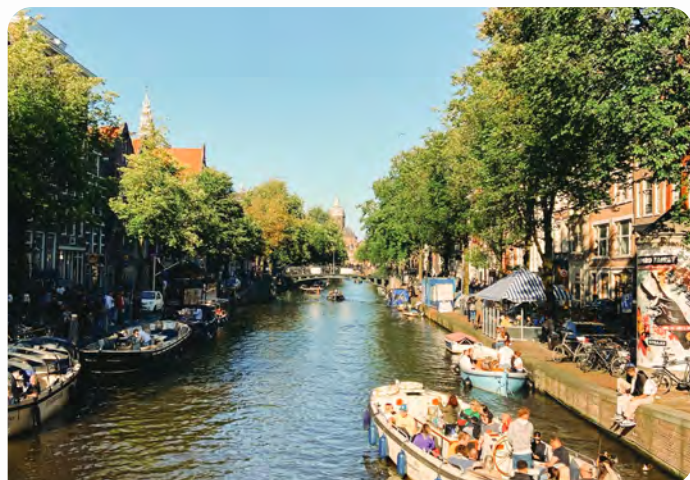


## Utrecht

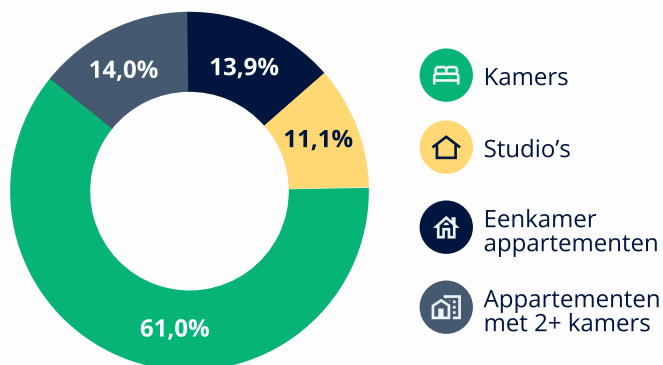
**“Utrecht laat een vrij constante spreiding in het aanbod van de verschillende soorten verhuurders zien.”**

Het woningaanbod in Utrecht bestaat voor 61,0% uit kamers, voor 11,1% uit studio's, voor 13,9% uit eenkamerappartementen en voor 13,9% uit appartementen met twee of meer kamers. Het grote merendeel van de woningen, namelijk 66,3%, wordt aangeboden door particuliere verhuurders. Ook huisgenoten spelen een grote rol en zijn verantwoordelijk voor 27,3% van de op Kamernet geplaatste woningen in Utrecht.

Met een gemiddelde huurprijs van €704 per maand voor een kamer, €995 voor een studio, €1.369 voor een eenkamerappartement en €1.405 voor appartementen met twee of meer kamers, is Utrecht een van de duurste steden van Nederland. We zien door de jaren heen een vrij constante spreiding in het aanbod van de verschillende soorten verhuurders.



## Verdeling van het aanbod



## Gemiddelde huurprijs

Per type	2021 (€)	21 vs 22%	2022 (€)	22 vs 23%	2023 (€)	21 vs 23%
<b>Totaal gemiddelde huurprijs</b>	<b>€954</b>	<b>8,9%</b>	<b>€1.039</b>	<b>7,6%</b>	<b>€1.118</b>	<b>17,2%</b>
<b>Kamer</b>	<b>€564</b>	<b>10,1%</b>	<b>€621</b>	<b>13,4%</b>	<b>€704</b>	<b>24,8%</b>
<b>Studio</b>	<b>€883</b>	<b>2,4%</b>	<b>€904</b>	<b>10,1%</b>	<b>€995</b>	<b>12,7%</b>
<b>Eenkamer appartement</b>	<b>€1.125</b>	<b>7,9%</b>	<b>€1.214</b>	<b>12,8%</b>	<b>€1.369</b>	<b>21,7%</b>
<b>Appartementen met 2+ kamers</b>	<b>€1.244</b>	<b>14,0%</b>	<b>€1.418</b>	<b>-0,9%</b>	<b>€1.405</b>	<b>12,9%</b>
<b>Alle appartementen</b>	<b>€1.185</b>	<b>11,1%</b>	<b>€1.316</b>	<b>5,4%</b>	<b>€1.387</b>	<b>17,1%</b>

## Verdeling per type aanbieder



## Delft

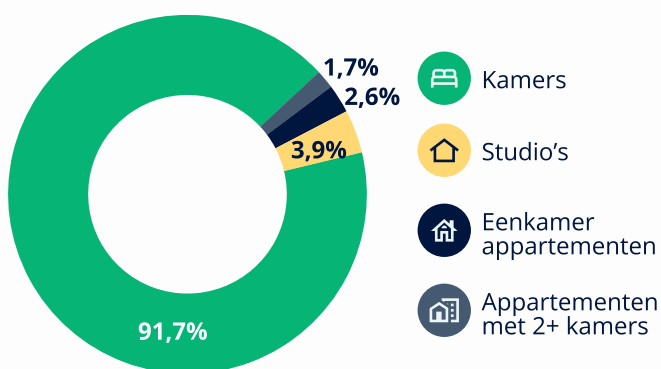
### “In Delft ligt de gemiddelde prijs voor appartementen met 2+ kamers opmerkelijk genoeg lager dan die van eenkamerappartementen.”

In de populaire studentenstad Delft bestaat 91,7% procent van het aanbod op Kamernet uit (studenten)kamers. Met dit opmerkelijke percentage in het achterhoofd is het ook niet zo vreemd dat 74,2% van het totale aanbod aan woningen wordt aangeboden door huisgenoten.

Een kamer in Delft kost gemiddeld €468 per maand, een studio €760 per maand en een eenkamerappartement €1.161 per maand. De prijs voor een appartement met twee of meer kamers ligt opmerkelijk genoeg iets lager met €1.088 per maand.



Verdeling van het aanbod



### Gemiddelde huurprijs

Per type	2021 (€)	21 vs 22%	2022 (€)	22 vs 23%	2023 (€)	21 vs 23%
<b>Totaal gemiddelde huurprijs</b>	<b>€751</b>	<b>7,4%</b>	<b>€807</b>	<b>7,7%</b>	<b>€869</b>	<b>15,7%</b>
Kamer	€420	-2,1%	€411	13,9%	€468	11,4%
Studio	€674	6,4%	€717	6,0%	€760	12,8%
Eenkamer appartement	€808	17,2%	€947	22,6%	€1.161	43,7%
Appartementen met 2+ kamers	€1.103	4,7%	€1.155	-5,8%	€1.088	-1,4%
Alle appartementen	€955	10,1%	€1.051	7,0%	€1.125	17,8%

### Verdeling per type aanbieder



## Den Haag

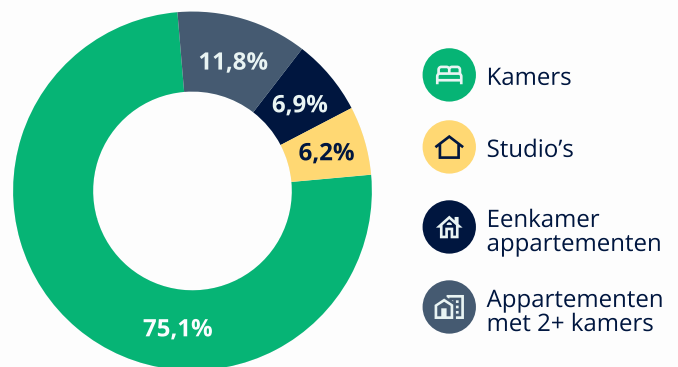
### "De prijzen van appartementen in Den Haag zijn gedaald ten opzichte van 2022."

Het totale aanbod bestaat in Den Haag voor 75,1% uit kamers, voor 6,2% uit studio's, voor 6,9% uit appartementen en voor 11,8% uit appartementen met twee of meer kamers. Particulieren zijn verantwoordelijk voor 59,9% van deze woningen en huisgenoten voor 29,5%.

De gemiddelde huurprijzen in Den Haag zijn in de loop der tijd gestegen. De gemiddelde huurprijs bedraagt nu €695 voor een kamer, €879 voor een studio, €1.234 voor een eenkamerappartement en €1.313 voor een appartement met twee of meer kamers. Opmerkelijk is dat de prijzen voor appartementen ten opzichte van 2022 zijn gedaald.



Verdeling van het aanbod



### Gemiddelde huurprijzen

Per type	2021 (€)	21 vs 22%	2022 (€)	22 vs 23%	2023 (€)	21 vs 23%
<b>Totaal gemiddelde huurprijs</b>	<b>€751</b>	<b>7,4%</b>	<b>€807</b>	<b>7,7%</b>	<b>€869</b>	<b>15,7%</b>
Kamer	€528	16,9%	€617	12,6%	€695	31,6%
Studio	€819	4,6%	€857	2,6%	€879	7,3%
Eenkamer appartement	€1.075	6,9%	€1.149	7,4%	€1.234	14,8%
Appartementen met 2+ kamers	€1.557	-3,5%	€1.503	-12,6%	€1.313	-15,7%
Alle appartementen	€1.316	0,8%	€1.326	-3,9%	€1.274	-3,2%

## Verdeling per type aanbieder



## Leiden

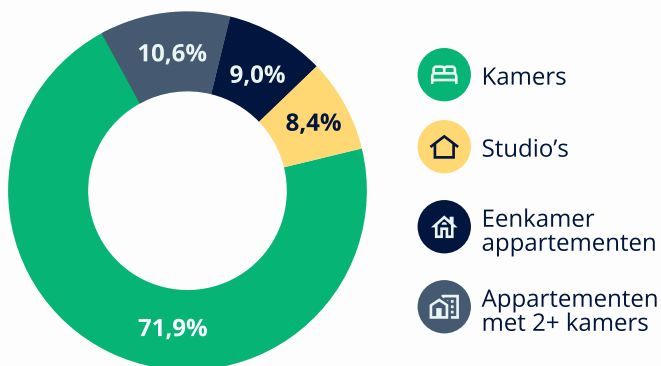
### “In Leiden zien we een hogere prijsstijging voor kamers dan in andere steden.”

Maar liefst 71,9% van het aanbod in Leiden bestaat uit kamers, 8,4% uit studio's, 9,0% uit eenkamerappartementen en 10,6% uit appartementen met twee of meer kamers.

Huisgenoten zijn verantwoordelijk voor het aanbod van het grootste deel van de appartementen met twee of meer kamers. Vergeleken met andere steden zien we in Leiden een hogere prijsstijging voor kamers. Zo stegen de kamerprijzen van 2022 tot 2023 met een forse 15,0%. Een kamer in Leiden kost nu gemiddeld €517 per maand, een studio kost gemiddeld €887 per maand, een eenkamerappartement €1.092 per maand en een appartement met twee of meer kamers gemiddeld €1.586 per maand.




### Verdeling van het aanbod



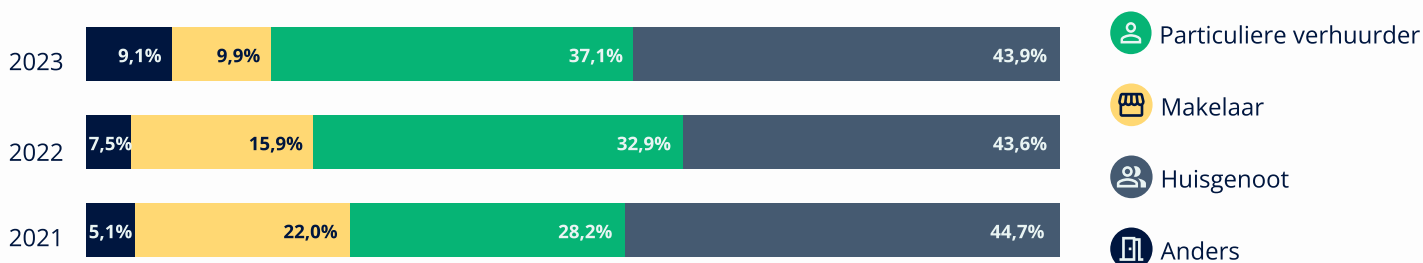
## Gemiddelde huurprijs

Per type	2021 (€)	21 vs 22%	2022 (€)	22 vs 23%	2023 (€)	21 vs 23%
<b>Totaal gemiddelde huurprijs</b>	€881	6,2%	€936	8,9%	€1.020	15,8%
<b>Kamer</b>	€432	3,5%	€447	15,7%	€517	19,7%
<b>Studio</b>	€699	9,9%	€768	15,5%	€887	26,9%
<b>Eenkamer appartement</b>	€971	10,9%	€1.077	1,4%	€1.092	12,5%
<b>Appartementen met 2+ kamers</b>	€1.424	2,2%	€1.455	9,0%	€1.586	11,4%



Per type	2021 (€)	21 vs 22%	2022 (€)	22 vs 23%	2023 (€)	21 vs 23%
 Alle appartementen	€1.197	5,8%	€1.266	5,8%	€1.339	11,9%

### Verdeling per type aanbieder



## Nijmegen

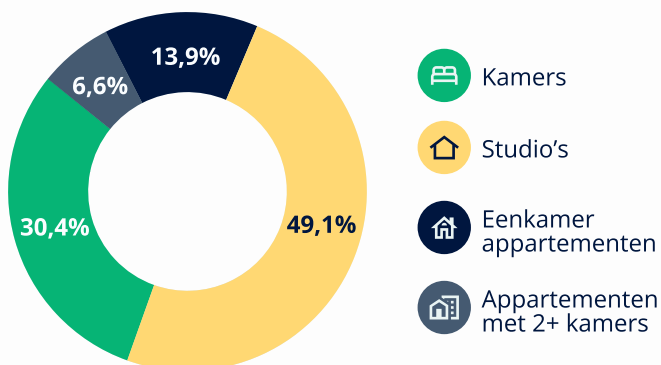
### “Particuliere verhuurders zijn verantwoordelijk voor het grootste deel van het aanbod in Nijmegen.”

In Nijmegen bestaat 30,4% van het aanbod uit kamers, 49,1% uit studio's, 13,9% uit eenkamerappartementen en 6,6% uit appartementen met twee of meer kamers.


Particuliere verhuurders zijn verantwoordelijk voor 64,5% van het aanbod in Nijmegen. We zien daarmee dat het aandeel langzaam daalt ten opzichte van 2021. Het aandeel van huisgenoten in het aanbod is licht afgenomen in 2023 en bedraagt nu 17,4%, ten opzichte van 18,2% in 2021. In 2023 is de gemiddelde huurprijs in Nijmegen voor een kamer €517 per maand, voor een studio €834 per maand, voor een eenkamerappartement €1.102 per maand en voor een appartement met twee of meer kamers €1.179 per maand.







### Verdeling van het aanbod



### Gemiddelde huurprijs

Per type	2021 (€)	21 vs 22%	2022 (€)	22 vs 23%	2023 (€)	21 vs 23%
Totaal gemiddelde huurprijs	€829	10,9%	€919	-1,2%	€908	9,5%
 Kamer	€420	17,9%	€495	4,4%	€517	23,1%

Per type	2021 (€)	21 vs 22%	2022 (€)	22 vs 23%	2023 (€)	21 vs 23%
 Studio	€773	2,3%	€791	5,4%	€834	7,9%
 Eenkamer appartement	€1.040	11,7%	€1.162	-5,2%	€1.102	5,9%
 Appartementen met 2+ kamers	€1.085	13,2%	€1.228	-4,0%	€1.179	8,7%
 Alle appartementen	€1.063	12,4%	€1.195	-4,5%	€1.141	7,3%

### Verdeling per type aanbieder



## Enschede

### “Enschede behoort nog altijd tot de goedkoopste steden om op kamers te gaan.”

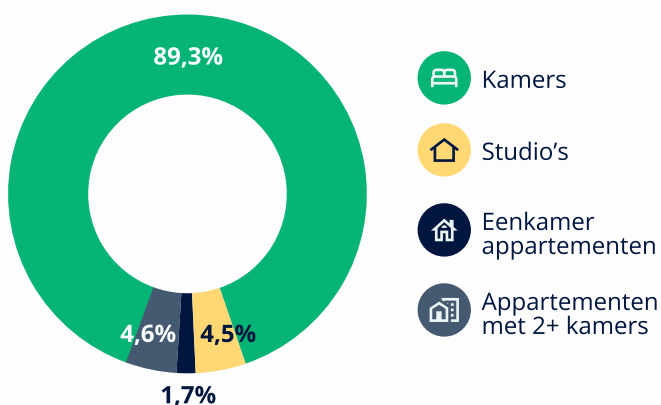
Het woningaanbod in Enschede bestaat voor 89,3% uit kamers, voor 4,5% uit studio's, voor 1,7% uit eenkamerappartementen en voor 4.6% uit appartementen met twee of meer kamers. Hiermee komt Enschede dichtbij studentenstad Delft.

Maar liefst 71,5% van het aanbod in Enschede is afkomstig van huisgenoten en slechts 15,6% van particuliere verhuurders. Sinds 2021 zien we het aandeel particuliere verhuurders dalen, terwijl het aandeel huisgenoten in het totale aanbod fors toenam van 58,4% in 2021 naar 71,5% in 2023.






Een kamer in Enschede kost gemiddeld €361 per maand, een studio €699 per maand, een eenkamerappartement €802 per maand en een appartement met twee of meer kamers €1.071. Hiermee behoort Enschede nog altijd tot de goedkoopste steden om op kamers te gaan.



### Verdeling van het aanbod



## Gemiddelde huurprijs

Per type	2021 (€)	21 vs 22%	2022 (€)	22 vs 23%	2023 (€)	21 vs 23%
<b>Totaal gemiddelde huurprijs</b>	<b>€733</b>	<b>10,2%</b>	<b>€808</b>	<b>-9,3%</b>	<b>€733</b>	<b>0,0%</b>
 Kamer	€330	3,3%	€341	5,9%	€361	9,4%
 Studio	€636	11,5%	€709	-1,4%	€699	9,9%
 Eenkamer appartement	€956	-1,7%	€940	-14,7%	€802	-16,1%
 Appartementen met 2+ kamers	€1.013	22,9%	€1.245	-14,0%	€1.071	5,7%
 Alle appartementen	€984	11,0 %	€1.092	-14,3%	€936	-4,9%

## Verdeling per type aanbieder



## Tilburg

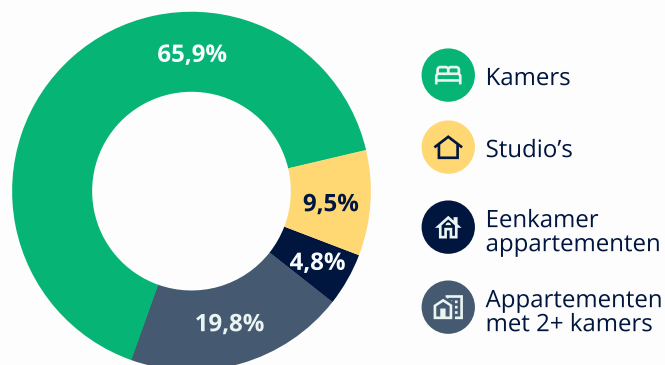
### “Vergeleken met 2022 zijn de prijzen voor studio’s in Tilburg flink gestegen.”

Het aanbod in Tilburg bestaat voor 65,9% uit kamers, voor 9,5% uit studio’s, voor 4,8% uit eenkamerappartementen en voor 19,8% uit appartementen met twee of meer kamers. Particuliere verhuurders zijn verantwoordelijk voor 47,5% van het aanbod en huisgenoten voor 20,9%.

Een kamer in Tilburg kost gemiddeld €492 per maand, een studio €941 per maand, een eenkamerappartement €1.002 en een appartement met twee of meer kamers €1.095 per maand. Vooral de prijzen voor kamers zijn tussen 2021 en 2022 fors gestegen met ruim 20,7%, maar tussen 2022 en 2023 is dit afgenomen naar 5,3%. In vergelijking met 2022 zien we een forse stijging voor studio’s in Tilburg met 41,3%.



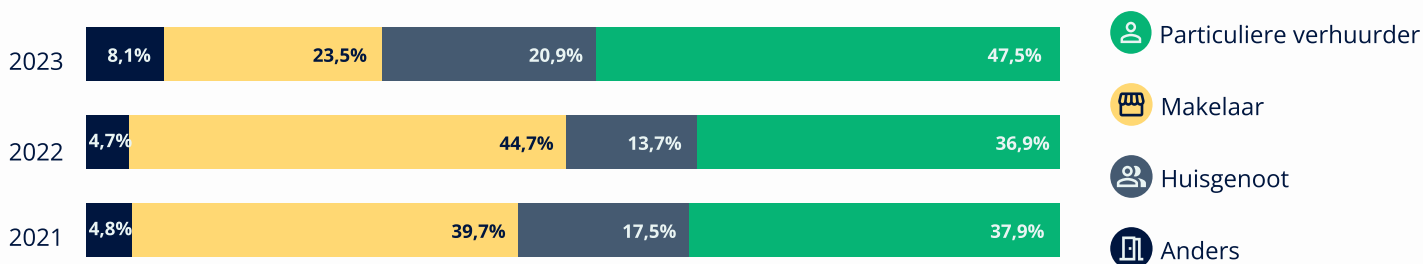
### Verdeling van het aanbod



### Gemiddelde huurprijs

Per type	2021 (€)	21 vs 22%	2022 (€)	22 vs 23%	2023 (€)	21 vs 23%
<b>Totaal gemiddelde huurprijs</b>	<b>€708</b>	<b>9,7%</b>	<b>€777</b>	<b>13,5%</b>	<b>€882</b>	<b>24,6%</b>
Kamer	€387	20,7%	€467	5,3%	€492	27,1%
Studio	€626	6,4%	€666	41,3%	€941	50,3%
Eenkamer appartement	€955	3,1%	€985	1,7%	€1.002	4,9%
Appartementen met 2+ kamers	€865	14,6%	€991	10,5%	€1.095	26,6%
Alle appartementen	€910	8,6%	€988	6,2%	€1.049	15,3%

### Verdeling per type aanbieder



## Eindhoven

### "In Eindhoven zijn particuliere verhuurders de grootste aanbieders."

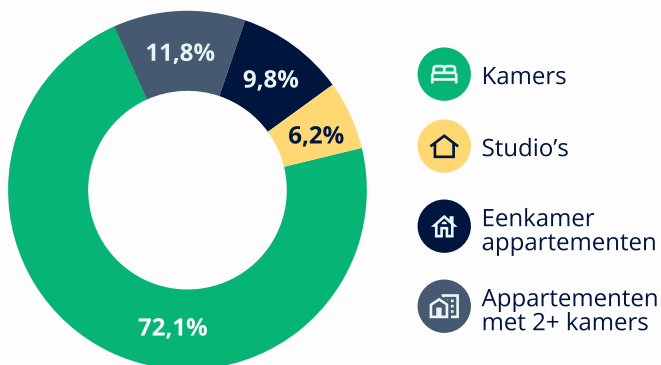
Het aanbod in Eindhoven bestaat voor 72,1% uit kamers, voor 6,2% uit studio's, voor 9,8% uit eenkamerappartementen en voor 11,8% uit appartementen met twee of meer kamers.

In Eindhoven zijn particuliere verhuurders de grootste aanbieders met 50,8% van het totale aanbod. 34,0% van de aanbieders zijn huisgenoten.

Een kamer in Eindhoven kost gemiddeld €501 per maand, een studio €819 per maand, een eenkamerappartement €1.147 en een appartement met twee of meer kamers €1.608 per maand. We zien een daling in prijsstijging voor studio's met -8,7% ten opzichte van 2022 en een hogere stijging voor kamers met 10,6%.



### Verdeling van het aanbod



### Gemiddelde huurprijs

Per type	2021 (€)	21 vs 22%	2022 (€)	22 vs 23%	2023 (€)	21 vs 23%
<b>Totaal gemiddelde huurprijs</b>	<b>€848</b>	<b>11,4%</b>	<b>€945</b>	<b>7,7%</b>	<b>€1.018</b>	<b>20,1%</b>
<b>Kamer</b>	<b>€442</b>	<b>2,5%</b>	<b>€453</b>	<b>10,6%</b>	<b>€501</b>	<b>13,3%</b>
<b>Studio</b>	<b>€765</b>	<b>17,3%</b>	<b>€897</b>	<b>-8,7%</b>	<b>€819</b>	<b>7,1%</b>
<b>Eenkamer appartement</b>	<b>€961</b>	<b>10,5%</b>	<b>€1.062</b>	<b>8,0%</b>	<b>€1.147</b>	<b>19,4%</b>
<b>Appartementen met 2+ kamers</b>	<b>€1.226</b>	<b>11,8%</b>	<b>€1.371</b>	<b>17,3%</b>	<b>€1.608</b>	<b>31,2%</b>
<b>Alle appartementen</b>	<b>€1.093</b>	<b>11,3%</b>	<b>€1.217</b>	<b>13,2%</b>	<b>€1.378</b>	<b>26,1%</b>

### Verdeling per type aanbieder



## Overige resultaten

Als we kijken naar de verdeling van het huuraanbod op Kamernet in Nederland in 2023, worden huurwoningen vooral gemeubileerd (49,2%) en gestoffeerd (38,7%) opgeleverd. Slechts 12,2% van de woningen in 2022 werd kaal (zonder stoffering en meubilering) aangeboden.

Dit jaar vormden kamers wederom de meerderheid van de advertenties op Kamernet (69,8%), gevolgd door appartementen met twee of meer kamers (12,4%), eenkamerappartementen (9,3%) en studio's (8,5%).

Uitzonderingen op deze regel zijn de volgende studentensteden, daar zijn huisgenoten de grootste aanbieders:

- Delft 74,2%
- Enschede 71,6%
- Leiden 44,0%
- Groningen 39,1%

De advertenties op Kamernet zijn voornamelijk gericht op studenten en young professionals die verhuizen vanuit verschillende plaatsen in Nederland of van over de grens. Sinds 2021 zien we dientengevolge een groei van 19 naar 35 aan young professionals die een woning zoeken op Kamernet. Dit zou wellicht de groei in appartementen met twee of meer kamers kunnen verklaren. De Verhuurrapportage geeft daarmee een uitgebreid overzicht van de huurontwikkelingen in dit specifieke segment van de Nederlandse huurmarkt.



## Conclusie

Na de roerige tijden op de Nederlandse huurmarkten, was verandering noodzakelijk. We blikken dan ook terug op een jaar waarin de woningmarkt een belangrijk politiek en maatschappelijk onderwerp is geweest. Onder meer de Wet goed verhuurderschap, de invoering van contracten voor onbepaalde tijd en het wetsvoorstel betaalbare huren passeerden de revue. Deze regelgeving raakt de kern van de huurwoningmarkt en er werd het afgelopen jaar dan ook een levendig debat gevoerd over verschillende belangrijke onderwerpen. Bijvoorbeeld over jongerenhuisvesting en de schrijnende, voortdurende tekorten. Of over de betaalbaarheid van woningen voor wie flexibele oplossingen zoekt of voor wie huizenbezit simpelweg onbetaalbaar is. In 2023 stond de jongere generatie centraal in het debat over huisvesting. Dit was niet altijd een voor de hand liggende en bewuste keuze van beleidsmakers, maar zij kunnen het huurwoningbeleid nou eenmaal niet bespreken zonder rekening te houden met de behoeften en eisen van toekomstige generaties.

Er is nog altijd een groot tekort aan woningen en uit de in september verschenen Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2023, blijkt dat Nederland een tekort van 23.700 studentenwoningen heeft. Dit tekort neemt naar verwachting de komende jaren alleen maar verder toe naar 39.600 tot 56.700 woonruimten in het studiejaar 2030/31. Nadat het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022-2030 ruim een jaar in werking is geweest, is er enige vooruitgang geboekt op het gebied van studentenhuisvesting. Maar men is ook tot de conclusie gekomen dat er meer werk nodig is om de ambitieuze doelstellingen van 2030 te verwezenlijken. Goed nieuws is dat de Tweede Kamer op 24 oktober 2023 instemde met een amendement om €20 miljoen beschikbaar te stellen om de nieuwbouw van studentenwoningen een impuls te geven. We kunnen de resultaten uit dit rapport destilleren tot een aantal hoofdtrends:

- We zien een nieuwe stijging van de huurprijzen als we 2022 vergelijken met 2023. Die stijging is echter veel minder sterk dan die van 2021 ten opzichte van 2023.
- We zien meer gemeubileerde en iets minder kaal opgeleverde woningen.
- Er is een sterke toename van het aandeel huisgenoten sinds 2021.
- Er is juist een minder sterke toename van het aandeel particuliere verhuurders.

### Hoe nu verder?

Er is het een en ander in beweging gekomen in 2023. Sommige maatregelen, waaronder de Wet Betaalbare Huur, hebben tot veel discussie geleid en zijn omstrepen. Vanaf 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden en op 14 november 2023 werd door de Eerste Kamer ingestemd met de initiatiefwet die regelt dat verhuurders voortaan vaste huurcontracten moeten aanbieden. Deze wet is echter nog niet officieel aangenomen. Tot slot werd door demissionair minister De Jonge al voor Prinsjesdag het wetsvoorstel Betaalbare huur ingediend. Kortom: onze beleidsmakers zijn in actie gekomen, maar het succes van hun inspanningen valt nog te bezien.

Na de covid-pandemie zijn we de gevolgen van het studentenleven op het welzijn beter gaan begrijpen. Uit onderzoek van het RIVM blijkt dat 51% van de Nederlandse studenten psychische klachten ervaart, waarvan 23% ernstig. De analyse van ABF op basis van de Landelijke monitor studentenhuisvesting 2022 toont aan dat een goede band met huisgenoten een positief effect heeft op het welzijn van studenten. Vooral Nederlandse studenten lijken baat te hebben bij het wonen op kamers. Het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022-2030 en de toegenomen populariteit van hospitaverhuur lijken stappen in de goede richting, maar er is nog veel werk te verzetten om het welzijn en de huisvesting van toekomstige generaties veilig te stellen.



<sup>1</sup><https://www.kences.nl/nieuws/kences-enthousiast-over-bouwimpuls-van-e20-miljoen-voor-onzelfstandige-studentenwoningen/>

<sup>2</sup><https://www.rivm.nl/publicaties/monitor-mentale-gezondheid-en-middelengebruik-studenten-deelrapport-I>

<sup>3</sup><https://www.kences.nl/publicaties/wonen-op-kamers-draagt-bij-aan-studentenwelzijn/>

## Over de Kamernet Verhuurrapportage

De cijfers in deze rapportage zijn gebaseerd op woningen die in 2021, 2022 en 2023 te huur stonden op Kamernet. We hebben in totaal 157.062 woningen geëvalueerd. Dit totaalcijfer omvat zowel woningen die voor het eerst op Kamernet stonden, als woningen die in hetzelfde jaar opnieuw zijn gepubliceerd. De reden voor het herpubliceren van een woning kan zijn dat een aanbieder nog geen huurder heeft gevonden, of een woning die in hetzelfde jaar opnieuw is gepubliceerd nadat een huurcontract is afgelopen. De getoonde en geanalyseerde gegevens vertegenwoordigen kamers, studio's en appartementen. Dit jaar hebben we ervoor gekozen om appartementen op te splitsen in eenkamerappartementen en appartementen met twee of meer kamers. 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.

De rapportage toont landelijke cijfers en cijfers op stadsniveau, waarbij we kijken naar de grootste (studenten)steden in Nederland. In de inleiding hebben we alle woonplaatsen in Nederland waar woningen te huur worden aangeboden op Kamernet in de berekeningen opgenomen (landelijk). De daaropvolgende hoofdstukken gaan uitsluitend over de 23 grootste (studenten)steden in Nederland.

De huurprijs per vierkante meter per maand is gelijk aan de maandhuur, gedeeld door het woonoppervlak (in m<sup>2</sup>) 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 meer dan 60.000 aangeboden woningen. 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 behoeften van onze gebruikers te doorgronden en op onze website 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.

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

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](mailto:pers@kamernet.nl).

Tot ziens op [www.kamernet.nl](https://www.kamernet.nl)!

## Colofon

**Redactie:** M. van Gils, Communications, HousingAnywhere and Kamernet

**Vormgeving:** Sayari Banerjee, HousingAnywhere

**Foto's:** Envato Elements, Adobe Stock

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

© 2024 Kamernet. Alle rechten voorbehouden. [www.kamernet.nl](https://www.kamernet.nl)



Kamernet

Part of HousingAnywhere