

# Huur niet te Duur

## VIDIUS & SSH

*Onderzoek naar kamerprijzen op de particuliere markt in Utrecht,  
Rotterdam en Zwolle*

JUNI 2018





# Inhoudsopgave

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Inhoudsopgave</b>                                       | <b>2</b>  |
| <b>Voorwoord</b>   | <b>3</b>  |
| <b>1. Verantwoording</b>                                   | <b>4</b>  |
| 1.1 De berekening van een huurprijs                        | 4         |
| 1.2 Onderzoeksmethodiek                                    | 4         |
| 1.3 Berekening huurprijs en servicekosten in dit onderzoek | 5         |
| <b>2. Bevindingen</b>                                      | <b>8</b>  |
| 2.1 Kamers in Utrecht, Rotterdam en Zwolle                 | 8         |
| 2.2 Huurprijzen in Utrecht, Rotterdam en Zwolle            | 11        |
| 2.3 Vergelijking huurprijzen in Utrecht 2018 met 2008      | 13        |
| <b>3. Conclusies</b>                                       | <b>15</b> |
| <b>4. Aanbevelingen</b>                                    | <b>16</b> |



## Voorwoord

Voor u ligt het vierde *Huur niet te Duur*-onderzoek. In 2004 is het eerste onderzoek uitgevoerd op initiatief van de toenmalige Stichting Jongeren Huisvesting Utrecht (later opgegaan in de SSH). Dit onderzoek toonde aan dat de huurprijzen op de particuliere kamermarkt substantieel te hoog waren. In 2008 is dit onderzoek herhaald. Ook uit deze editie bleek dat veel verhuurders nog steeds te hoge huren vragen voor studentenkamers. Omdat ook in deze tijd veel signalen bij ons binnenkomen dat studenten teveel betalen voor hun huisvesting, hebben we een vierde *Huur niet te Duur*-onderzoek uitgevoerd. Negen jaar na het laatste onderzoek blijkt het beeld van de Utrechtse kamermarkt eigenlijk niet veranderd. De huurprijzen van veel kamers op de particuliere markt liggen nog steeds ruim boven de maximale WoningWaarderingsStelsel-huur (WWS). Van de onderzochte kamers die particuliere verhuurders aanbieden op diverse websites heeft 69% een te hoge huur. Gemiddeld zijn deze kamers ruim €125 te duur. De duurste kamers zijn meer dan € 300 te duur.

Minister Ollogren ziet net als haar voorgangers geen noodzaak om uitbuiting van studenten aan te pakken. Huurrecht is overeenkomstenrecht, aldus de minister. Dat betekent dat huurder en verhuurder in een huurovereenkomst mogen afwijken van het WWS. Als huurders het oneens zijn met de hoogte van hun huur, kunnen ze naar de Huurcommissie stappen. Volgens de minister zijn zo de huurders daarmee voldoende beschermd. In de praktijk blijken studenten van deze mogelijkheid weinig gebruik te maken. Voor een deel van de studenten die een (veel) te hoge huur betalen, zal onbekendheid met de regelgeving zeker een rol spelen. Gezien de campagnes die VIDIUS, de huurteams en de rijksoverheid uitvoeren om studenten op hun rechten te wijzen, denken we echter niet dat onbekendheid de belangrijkste reden is dat studenten zich neerleggen bij een te hoge huur. Blij om in een schaarse markt een kamer gevonden te hebben en angst voor 'gedoe' met de huisbaas. Aangewakkerd door verhalen over intimidatie en zelfs geweld door louche huisjesmelkers spelen een veel grotere rol. De vraag is daarom wat ons betreft niet: hoe *informer*en we studenten beter, maar hoe *beschermen* we studenten beter!

In dit rapport van het *Huur niet te Duur*-onderzoek 2018 geven we inzicht in de kamerhuurprijzen in Utrecht en in de afwijkingen van de maximale huur op grond van het WWS. De uitkomsten zijn vergeleken met die uit 2009 en met de cijfers van twee andere steden waar de SSH woningen bezit: Rotterdam en Zwolle. De cijfers spreken wat ons betreft voor zich. Studenten in Utrecht worden nog steeds op grote schaal uitgebuit en dat is door de jaren heen weinig veranderd. Het bestrijden van te hoge huren zou er zeer bij gebaat zijn als naast de huurder ook de gemeente, woonbesturen, belangengroepen en belangenbehartigers de mogelijkheid zouden hebben om een huurcommissiezaak te starten. Op deze manier worden huurders beschermt tegen intimidatie door huisbazen. Wij realiseren ons dat dit om aanpassing vraagt van wetgeving. We willen ons hiervoor graag samen met de gemeenten hard maken op landelijk niveau. Lokaal moeten we huurders blijven stimuleren voor hun rechten op te komen. Goede voorlichting en goede ondersteuning bij huurcommissie zaken dragen daaraan belangrijk bij. Ook hierbij trekken we graag samen met de gemeente op.

**Fayka van Opijnen**  
VIDIUS studentenunie

**Roeland Kreeft**  
SSH



# 1. Verantwoording

Het *Huur niet te Duur*-onderzoek 2018 werd uitgevoerd in het voorjaar van 2018. Onderzoekers brachten al het kameraanbod in Utrecht, Rotterdam en Zwolle in beeld. Aan de hand van de informatie op websites, informatie die op verzoek werd verstrekt door verhuurders en normgetallen is voor al dit aanbod de maximale huur op basis van het woningwaarderingssysteem (WWS) berekend. Het onderzoek biedt een representatief beeld van de Utrechtse en Rotterdamse particuliere kamermarkt (foutmarge 6%; zekerheidsniveau 90%). Het kameraanbod in Zwolle is beperkt van omvang. Deze cijfers zijn daarom indicatief. In deze inleiding gaan we dieper in op de onderzoeksmethodiek.

## 1.1 De berekening van een huurprijs

De overheid heeft een wettelijk vastgesteld puntensysteem: het woningwaarderingssysteem. Met dit puntensysteem kan worden bepaald welke huurprijs maximaal gevraagd mag worden voor een kamer (of woning). Het aantal WWS-punten is afhankelijk van de oppervlakte van de kamer en de bij de kamer horende voorzieningen (een gemeenschappelijke ruimte, buitenruimte, een wastafel, etc.). Behalve de huurprijs vraagt een verhuurder doorgaans ook een vergoeding voor gas, licht en water en eventueel andere door te berekenen kosten (servicekosten). Verhuurders kiezen er vaak voor om een kamer aan te bieden voor een huurprijs waarin de bijkomende kosten al zijn verdisconteerd (een *all-in*-huurprijs of een *inclusief* huurprijs). Dit is in beginsel wettelijk niet toegestaan omdat de huurder in deze constructie niet weet hoeveel de huur bedraagt en hoeveel de bijkomende kosten. *All-in* huurprijzen maken het moeilijk de huurprijs en de kostendoorrekening te controleren.

De huurprijs in een huurcontract valt onder het contractrecht. Huurder en verhuurder mogen iedere prijs overeenkomen die zij willen. Daar staat tegenover dat als een huurder de prijs van het gehuurde te hoog vindt, hij of zij deze prijs kan laten toetsen door de huurcommissie. Is de huurcommissie van mening dat de huurprijs te hoog is, dan kan de huurder – eventueel met tussenkomst van de rechter – maken dat de verhuurder de huur verlaagt. Het verhuren van een woning voor een huur die hoger is dan gerechtvaardigd op basis van het WWS is dus niet verboden. Gezien de inkomenspositie van de doelgroep is het berekenen van te hoge huren wel onwenselijk.

## 1.2 Onderzoeksmethodiek

Tussen 14 mei en 14 juni is het particuliere kameraanbod in de drie steden op diverse internetsites<sup>1</sup> onderzocht. In de aangeboden advertenties wordt aanvankelijk vaak alleen de oppervlakte, de wijk en de prijs vermeld. Bij een aantal websites kan na aanmelding een uitgebreidere omschrijving van de aangeboden kamer bekeken worden. Hierin worden eventuele extra voorzieningen of gemeenschappelijke ruimtes genoemd, die een hogere huurprijs rechtvaardigen.

---

<sup>1</sup> Voornamelijk Kamernet en Facebook



Het is vanzelfsprekend niet mogelijk geweest om alle onderzochte kamers te bezoeken en op te meten om zo het aantal WWS-punten te berekenen. Bij het vaststellen van de maximale huurprijs zijn voor ontbrekende parameters van het WWS daarom normscores gebruikt. We hebben deze normen zo bepaald dat zij relatief veel punten opleveren. Hiermee is gegarandeerd dat we het aantal WWS-punten niet onbedoeld te laag inschatten. We hebben dus in het *voordeel* van de verhuurders gerekend. In werkelijkheid verwachten we dat het aantal WWS-punten iets lager ligt dan wij hebben berekend.

### 1.3 Berekening huurprijs en servicekosten in dit onderzoek

Bij veel van de advertenties die online staan is niet alle informatie beschikbaar om een volledige woningwaardering uit te voeren. Om de informatie waar deze ontbreekt aan te vullen, zijn we uitgegaan van normbedragen<sup>2</sup>. Als informatie over kamers ontbrak zijn we uitgegaan van:

- de aanwezigheid van een cv-installatie
- een gedeelde keuken (met maximaal 5 personen)
- een gedeeld bad/douche (met maximaal 8 personen)
- een gedeelde wastafel (met maximaal 5 personen)
- een gedeeld toilet (met maximaal 5 personen)
- een gemeenschappelijke fietsenberging

Het grootste deel van de servicekosten betreft de kosten van gas, elektriciteit en water. De hoogte van deze kosten is afhankelijk van de isolatie van het huis, het soort verwarmingsketel, de hoeveelheid apparatuur en de intensiteit van het gebruik daarvan, de wijze van verwarmen, etc. Om te bepalen wat redelijke servicekosten zijn, is uitgegaan van de 'richtlijn servicekosten' die SSH heeft opgesteld als hulpmiddel voor particuliere verhuurders. De richtlijn servicekosten gaat uit van een gemiddeld verbruik. Vervolgens is een kleine marge ingebouwd voor eventuele afwijkingen en extra's. In de bepaling van de servicekosten die deel uitmaken van de totale huursom is bij het ontbreken van informatie over het aantal bewoners uitgegaan van een huis met vier bewoners. Bedragen zijn gebaseerd op cijfers van Nibud (<https://www.nibud.nl/consumenten/energie-en-water/>).

#### ● gas

De vaste kosten voor levering en transport gas, periodieke aansluitvergoeding en meterhuur bedragen per jaar: € 242,40. Bij een huis met vier bewoners, draagt iedere bewoner dus maandelijks €5,05 bij. De variabele kosten zijn afhankelijk van het verbruik. De gehanteerde normbedragen zijn gebaseerd op normbedragen van het Nibud. Met verwarming door een CV en bij een kamerhoogte van 2.40 meter komt dit neer op een bedrag van € 1,14 per persoon, per m<sup>2</sup>, per maand. De normatieve variabele kosten voor gas bedragen daarmee per huurder per maand:

---

<sup>2</sup> De gehanteerde normen leveren het maximaal aantal punten op bij onzelfstandige wooneenheden met gedeelde voorzieningen



Tabel 1 Gasprijzen per m2

|       |        |            |        |
|-------|--------|------------|--------|
| 8 m2  | €9,12  | 16 m2      | €18,24 |
| 9 m2  | €10,26 | 17 m2      | €19,38 |
| 10 m2 | €11,40 | 18 m2      | €20,52 |
| 11 m2 | €12,54 | 19 m2      | €21,66 |
| 12 m2 | €13,68 | 20 m2      | €22,80 |
| 13 m2 | €14,82 | 21 m2      | €23,94 |
| 14 m2 | €15,96 | 22 m2      | €25,08 |
| 15 m2 | €17,10 | Enzovoorts |        |

● **elektriciteit**

Ook de kosten voor elektriciteit zijn berekend aan de hand van normbedragen van het Nibud gebruikt (zie figuur 2). Bij een huishouden met vier bewoners komt dit neer op € 16,75 per persoon per maand.

● **drinkwater**

Nibud gaat bij een gemiddelde gebruik van een huishouden van vier personen uit van € 5,31 per persoon per maand.

● **kabel-tv en internetaansluiting**

Op basis van gegevens van aanbieders hebben we de kosten voor een gedeelde kabel-tv en internetaansluiting geraamd op € 20 per persoon per maand.

● **tabel totale servicekosten**

In het volgende overzicht zijn de eerder genoemde variabele én alle vaste servicekosten bij elkaar opgeteld:

Tabel 2 Servicekosten per m2

|       |        |           |        |
|-------|--------|-----------|--------|
| 8 m2  | €56,23 | 16 m2     | €65,35 |
| 9 m2  | €57,37 | 17 m2     | €66,49 |
| 10 m2 | €58,51 | 18 m2     | €67,63 |
| 11 m2 | €59,65 | 19 m2     | €68,77 |
| 12 m2 | €60,79 | 20 m2     | €69,91 |
| 13 m2 | €61,93 | 21 m2     | €71,05 |
| 14 m2 | €63,07 | 22 m2     | €72,19 |
| 15 m2 | €64,21 | enzovoort |        |

**De berekende maximale huurprijs**

Op basis van de gegevens in de verhuuradvertenties, aangevuld met de genoemde normscores is de maximale huurprijs berekend van de gevonden kamers. Deze huurprijs is in verband met het gebruik van normscores indicatief. Door normscores te gebruiken die relatief gunstig zijn voor verhuurders ontstaat een realistisch tot optimistisch beeld.



### **Toeslag rijksmonument**

Als het gebouw waarin de kamer zich bevindt een rijksmonument is, kan de verhuurder daarvoor € 102 extra huur berekenen. Bij kamers in rijksmonumenten in ons onderzoek is deze toeslag toegevoegd aan de berekende maximale huur.

### **1.4 Redelijke huren**

De maximale huurprijs die is berekend op basis van de informatie in verhuuradvertenties, aangevuld met normscores is vergeleken met de feitelijke vraag huur in de advertenties. Op grond hiervan is het kameraanbod verdeeld in vier categorieën:

#### *Categorie 1 – Redelijke huur*

Een huurprijs tot maximaal € 20,- boven de berekende maximale huur.

Een marge van € 20,- is opgenomen in verband met de onzekerheid in de methodiek.

#### *Categorie 2 – Hoge huur*

Een huurprijs van € 20,- tot € 40,- boven de maximale huur.

Dit huurniveau ligt duidelijk boven de berekende maximale huur. Alleen een fors aantal extra WWS-punten voor bijvoorbeeld een groot balkon of een eigen fietsenberging die niet werden genoemd in de advertentie kan een dergelijk verschil verklaren.<sup>3</sup>

#### *Categorie 3 – Te hoge huur*

Een huurprijs van € 40,- tot € 100,- boven de berekende maximale huur.

Het voorzieningenniveau kan deze 'plus' op de berekende maximale huur niet rechtvaardigen. We beschouwen deze huren daarom als te hoog.

#### *Categorie 4 – Veel te hoge huur*

Een huurprijs van meer dan €100,- boven de berekende maximale huur.

Het voorzieningenniveau kan deze 'plus' op de berekende maximale huur bij lange na niet rechtvaardigen. We beschouwen deze huren daarom als veel te hoog.

---

<sup>3</sup> Het verschil tussen de berekende maximale huur en de feitelijke huur gebaseerd op het maximaal aantal extra WWS-punten bedraagt ten hoogste € 41.



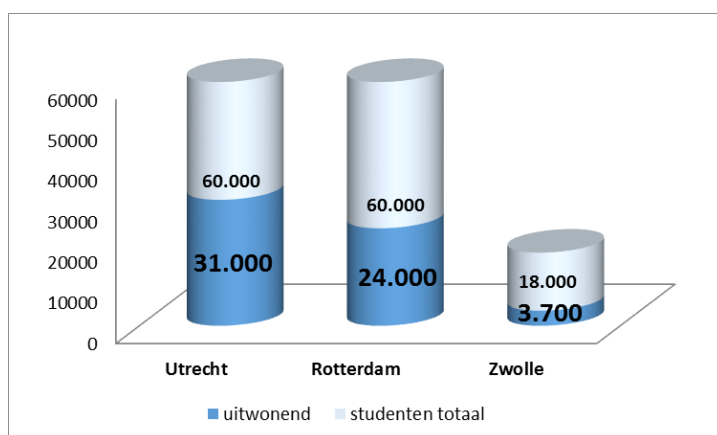
## 2. Bevindingen

### 2.1 Kamers in Utrecht, Rotterdam en Zwolle

De drie onderzochte steden kennen een verschillende kamermarkt. Utrecht is een stad met een grote en een kleine universiteit en een grote en verscheidene kleine hbo-instellingen met van oudsher veel uitwonende studenten. Rotterdam is een jongere universiteits- en hbo-stad en als woonstad voor studenten nog sterk in opkomst. Zwolle is een hbo/mbo-stad met een relatief laag aandeel uitwonenden. In aantallen studenten zijn Utrecht en Rotterdam ongeveer gelijk. Het aandeel uitwonenden ligt in Utrecht hoger (52% versus 40%). In Zwolle is het aandeel uitwonende studenten 20%.

Van de uitwonende studenten woont in Utrecht het grootste deel bij een woningcorporatie (ca. 38%). In Rotterdam woont 31% van de uitwonende studenten bij een woningcorporatie. In Zwolle is dat 25%.<sup>4</sup>

Tabel 3 Aantal (uitwonende) studenten per studiestad



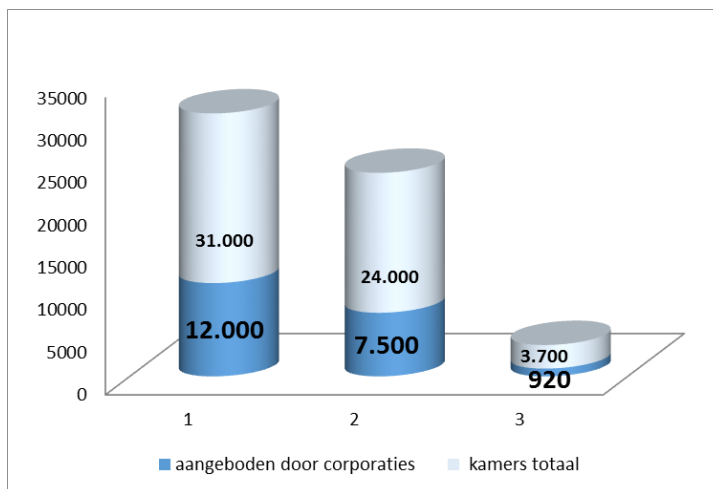
BRON: Apollomonitor 2018

<sup>4</sup> De in deze publicatie opgenomen cijfers over de prijzen van kamers in Zwolle zijn indicatief. Het aanbod van kamers in Zwolle was in de onderzoeksperiode te klein om representativiteit te garanderen.





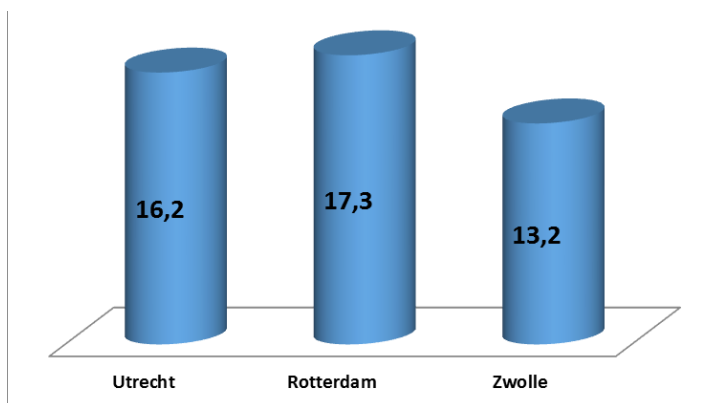
Tabel 4 Aantal studentenkamers (en studio's) aangeboden door woningbouwcorporaties



BRON: Apollomonitor 2018

De gemiddelde berekende maximale huurprijs verschilt enigszins tussen de drie steden. In Utrecht bedraagt de gemiddelde berekende maximale huurprijs € 288. In Zwolle zijn kamers gemiddeld goedkoper (€ 272), in Rotterdam duurder (€ 299). Dit geldt ook voor de gemiddelde vraaghuur. In Utrecht bedraagt de gemiddelde vraaghuur € 371. De vraaghuur voor een kamer bedraagt in Zwolle gemiddeld € 311. In Rotterdam is dit € 382. Deze verschillen kunnen worden deels verklaard door de gemiddelde oppervlakte van de kamers die in het onderzoek zijn opgenomen.

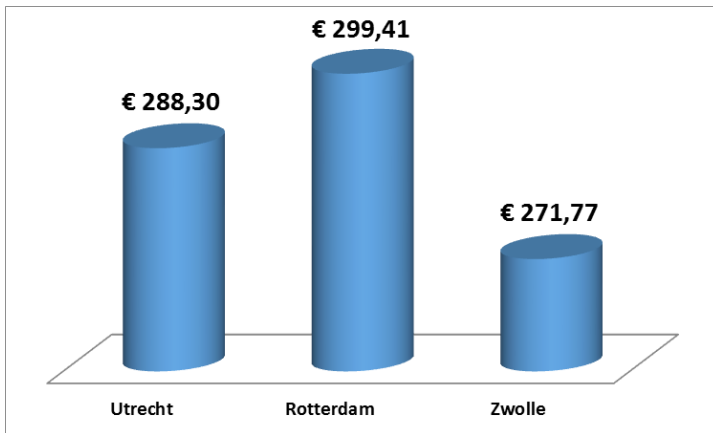
Tabel 5 Gemiddeld oppervlak aangeboden kamers per studiestad



BRON: Huur niet te duur onderzoek SSH

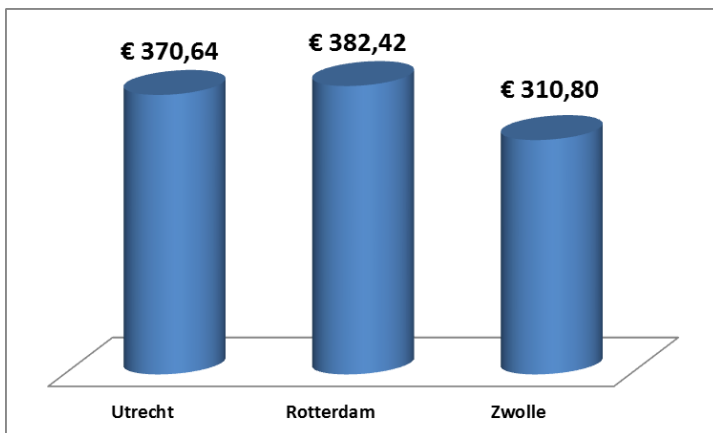


Tabel 6 Gemiddelde berekende maximale huur per studiestad



BRON: Huur niet te duur onderzoek SSH

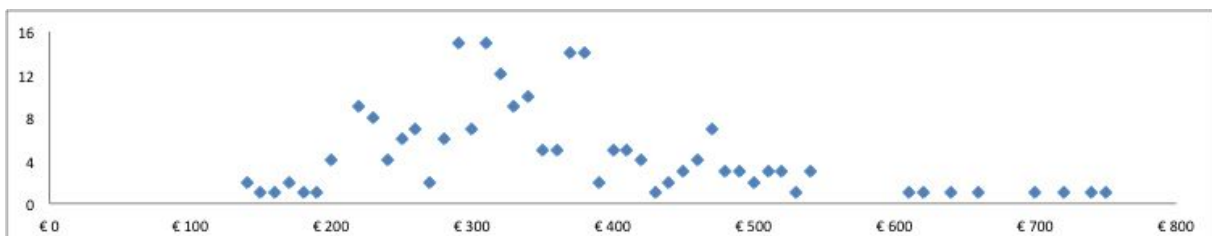
Tabel 7 Gemiddelde vraaghuur per studiestad



BRON: Huur niet te duur onderzoek SSH

In de onderstaande figuren is de spreiding van de vraaghuuren in de drie steden weergegeven. Op de x-as staan de huurprijzen. Op de y-as het aantal kamers. Als we kijken naar de spreiding van de vraaghuuren van kamers in de verschillende steden valt op dat de spreiding in Utrecht groter is dan in Rotterdam en Zwolle. Er worden in Utrecht zowel meer relatief goedkope als relatief dure kamers aangeboden. Het zwaartepunt in de spreiding (mediaan) ligt in Rotterdam hoger dan in Utrecht. In Zwolle is de prijsrange van de onderzochte kamers klein en ligt de mediaan lager dan in beide andere steden.

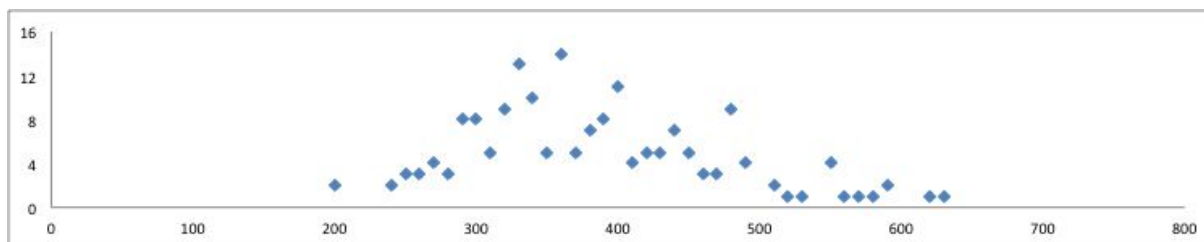
Tabel 8 Spreiding vraaghuuren kamers in Utrecht



BRON: Huur niet te duur onderzoek SSH

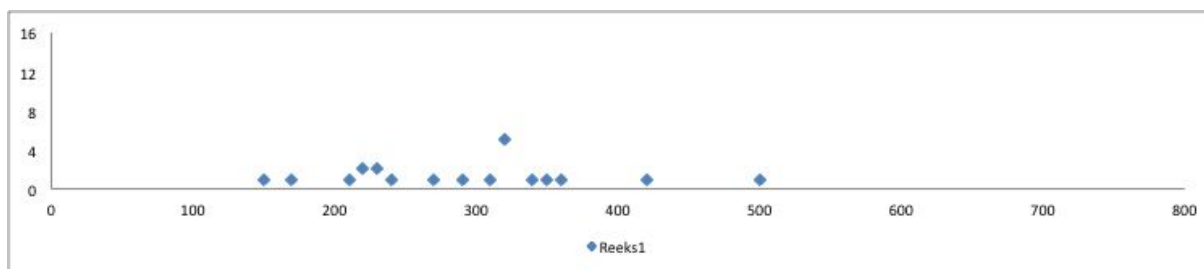


Tabel 9 Spreiding vraaghuren kamers in Rotterdam



BRON: Huur niet te duur onderzoek SSH

Tabel 10 Spreiding vraaghuren kamers in Zwolle

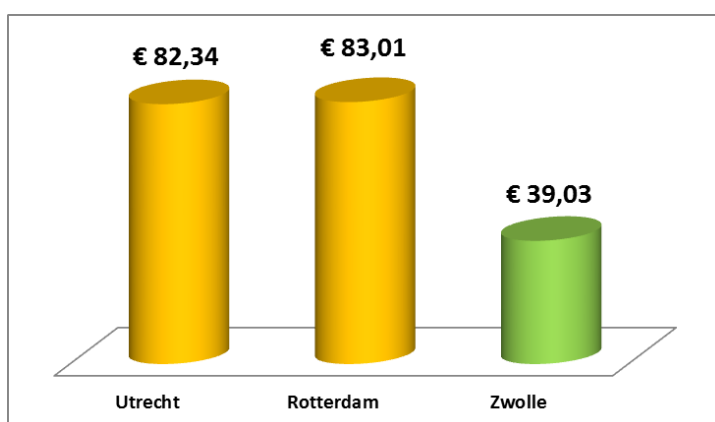


BRON: Huur niet te duur onderzoek SSH

## 2.2 Huurprijzen in Utrecht, Rotterdam en Zwolle

We hebben de vraagprijzen van de aangeboden kamers vergeleken met de berekende maximale huur van deze kamers. Er zijn zowel kamers met een vraaghuur onder de berekende maximale huur, als kamers met een vraaghuur daar boven. Zetten we de gemiddelde vraaghuur af tegen de gemiddelde berekende maximale huur, dan scoren de huren in Utrecht met een gemiddelde afwijking van + € 82,34 gemiddeld als 'te hoge huren'. De huren in Zwolle liggen gemiddeld net iets minder dan € 40 boven de berekende maximale huur ('hoge huren'). In Rotterdam is dat € 83,01 ('te hoge huren'). Kijken we alleen naar de afwijking van de vraaghuren die we op grond van onze beoordeling als 'te hoog' of 'veel te hoog' categoriseren, dan is de gemiddelde afwijking aanzienlijk groter. De (veel) te hoge huren zijn in Utrecht gemiddeld € 126,05 te hoog. In Rotterdam is dit € 127,06. In Zwolle liggen de (veel) te hoge huren aanzienlijk lager. Hier zijn ze gemiddeld € 71,07 te hoog.

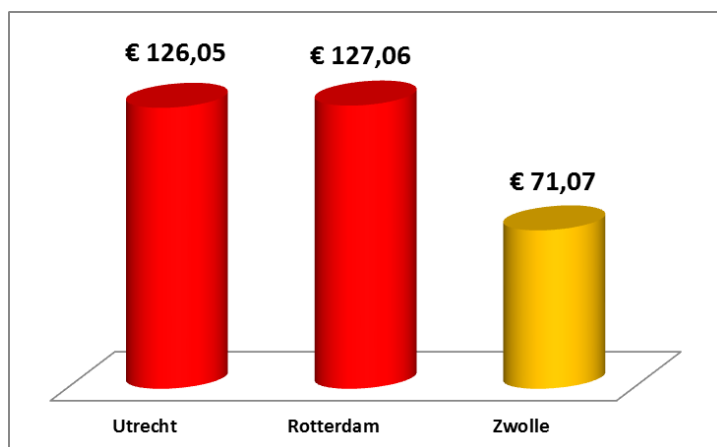
Tabel 11 Gemiddelde afwijking vraaghuren van de berekende maximale huur



BRON: Huur niet te duur onderzoek SSH



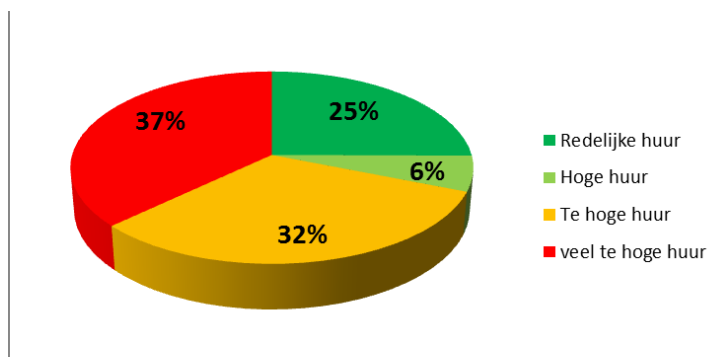
Tabel 12 Gemiddelde afwijking (veel) te hoge vraaghuuren van de berekende maximale huur



BRON: Huur niet te duur onderzoek SSH

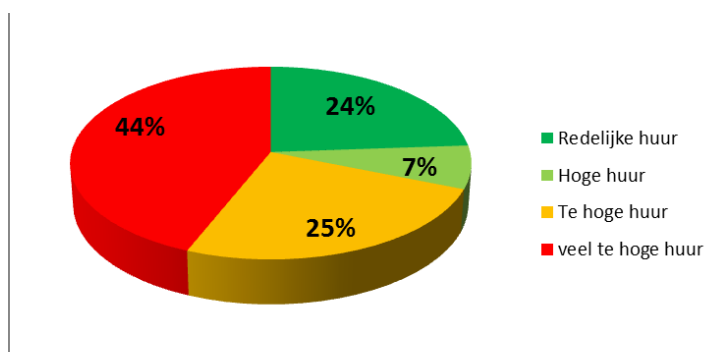
Van alle onderzochte kamers in Utrecht heeft slechts een kwart een redelijke vraaghuur; 69% heeft een (veel) te hoge huur. In Rotterdam is het aandeel redelijke vraaghuuren vergelijkbaar met Utrecht (24%) evenals het aandeel (veel) te hoge huren (69%). In Zwolle is het beeld duidelijk afwijkend. Van de onderzochte kamers heeft 43% een redelijke vraaghuur en ‘slechts’ 38% een (veel) te hoge huur.

Tabel 13 Redelijkheid vraaghuuren in Utrecht



BRON: Huur niet te duur onderzoek SSH

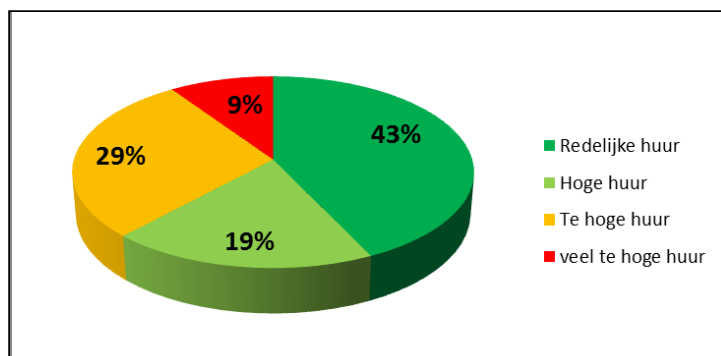
Tabel 14 Redelijkheid vraaghuuren in Rotterdam



BRON: Huur niet te duur onderzoek SSH



Tabel 15 Redelijkheid vraaghuur in Zwolle

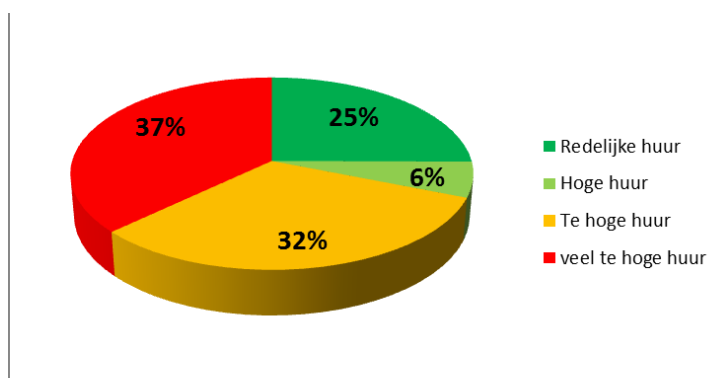


BRON: Huur niet te duur onderzoek SSH

### 2.3 Vergelijking huurprijzen in Utrecht 2018 met 2008

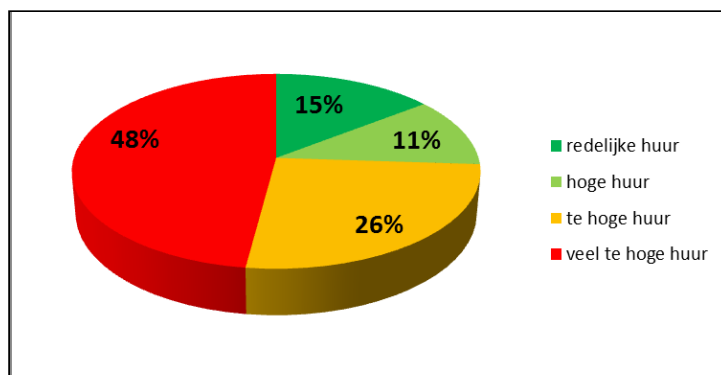
We hebben de cijfers uit dit onderzoek vergeleken met de cijfers uit het vorige *Huur niet te duur*-onderzoek. Hiervoor is de brondata uit 2008 op dezelfde wijze geanalyseerd als in 2018. De situatie in Utrecht lijkt tussen 2008 en 2018 iets te zijn verbeterd. In 2018 zijn nog altijd erg veel huren (veel) te hoog, namelijk 69%. In 2008 gold dat echter voor 74% van de vraaghuur.

Tabel 16 Redelijkheid vraaghuur in Utrecht 2018



BRON: Huur niet te duur onderzoek SSH

Tabel 17 Redelijkheid vraaghuur in Utrecht 2008



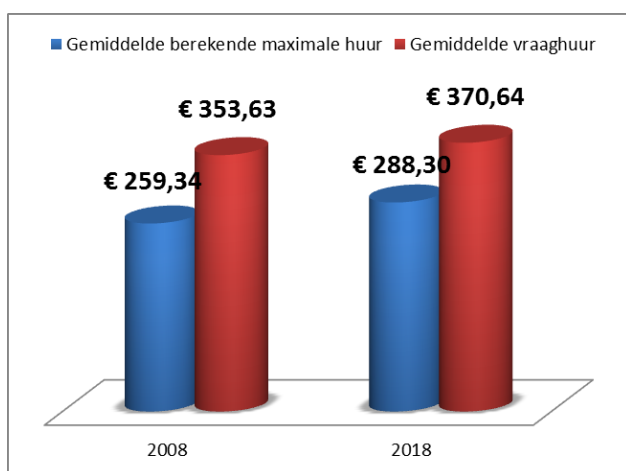
BRON: Huur niet te duur onderzoek SSH



Als we kijken naar de gemiddelde hoogte van de huren in beide jaren zien we dit beeld terug. De huren in 2008 lagen gemiddeld € 94 boven de berekende maximale huur. In 2018 was dit € 82. Deze verbetering zien we niet als we alleen kijken naar de hoogte van de (veel) te hoge huren. Deze lagen zowel in 2008 als in 2018 gemiddeld € 126 boven de berekende maximale huur.

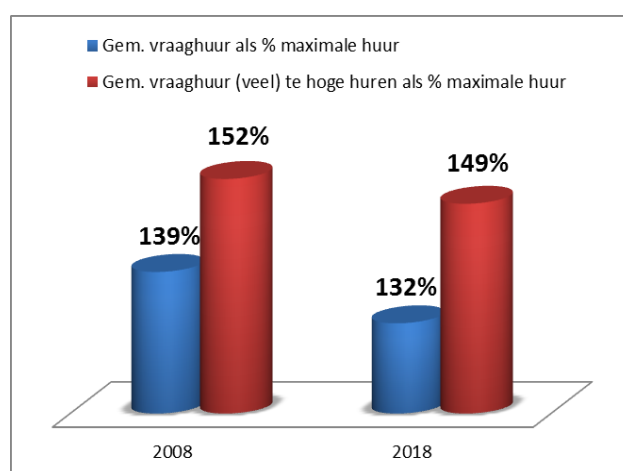
Helemaal vergelijkbaar zijn deze cijfers niet omdat we rekening moeten houden met de geldontwaarding in de afgelopen tien jaar. Daarom hebben we de vraaghuur ook berekend als een percentage van de berekende maximale huur. We zien dat over de gehele linie de vraaghuren in 2018 minder afwijken van de berekende maximale huur dan in 2008. In 2008 waren de huren gemiddeld 39% te hoog. In 2018 was dit 32%. Dit zien we in zeer beperkte mate ook als we alleen kijken naar de (veel) te hoge huren. In 2008 waren deze huren gemiddeld 52% te hoog, in 2018 49%.

Tabel 18 Gemiddelde berekende maximale huur en vraaghuur in 2008 en in 2018



BRON: Huur niet te duur onderzoek SSH

Tabel 19 Gemiddelde vraaghuur als % van de berekende maximale huur in 2008 en in 2018



BRON: Huur niet te duur onderzoek SSH



### 3. Conclusies

In 2013 is door het Utrechtse gemeentebestuur het Actieplan Studentenhuisvesting opgesteld. Doel van dit plan was om het aanbod aan studentenhuisvesting zowel kwantitatief als kwalitatief te verbeteren. Dit plan heeft geresulteerd in een toename van de realisatie van nieuwe studentenwoningen. Tussen 2010 en 2016 zijn er bijna 3.500 studenteneenheden bijgekomen. Te verwachten zou zijn dat deze toename van het aanbod zou zorgen voor (enige) ontspanning op de markt voor studentenhuisvesting, wat een matigend effect zou hebben op de huurprijzen. Dit zien we in dit onderzoek maar zeer beperkt terug. Het aandeel (veel) te hoge huren is iets afgenomen (van 73% naar 69%). Dit aandeel is nog steeds erg hoog. De huurprijs van deze (veel) te dure kamers ligt nog net als in 2008 ca. 50% boven de maximale huur op basis van het WWS.

Het beperkte effect van de toevoeging van nieuwe studentenhuisvesting op de marktdruk is verklaarbaar als we kijken naar de ontwikkeling van het aantal uitwonende studenten in Utrecht. Te verwachten zou zijn dat dit aantal de afgelopen jaren zou zijn toegenomen (door toename van het aanbod aan studentenhuisvesting kunnen meer studenten in de stad wonen). De cijfers laten echter een ander beeld zien. In 2015 huisvestte Utrecht in totaal 28.720 studenten. In 2016 waren dit er 30.800. Een groei van ruim 2.000 studenten. Hierna trad echter een kentering op. In 2017 huisvestte Utrecht in totaal nog maar 29.100 studenten. Een afname van 1.700. Kennelijk zijn er aan de aanbodkant van de markt ontwikkelingen gaande die de toename van het aanbod aan studentenhuisvesting tegenwerken. Welke ontwikkelingen dit zijn, is op dit moment gissen. Logische verklaringen zijn:

- Studenten blijven na afstuderen langer op hun kamer wonen.
- Het aantal tijdelijke woningen in onder andere sloopcomplexen neemt af.
- Het aantal studentenwoningen op de particuliere markt neemt af.

De markt voor studentenhuisvesting in Utrecht blijft dus krap. De Apollomonitor (uitgevoerd door ABF-research in opdracht van Kences en de ministeries van BZK en OCW) laat zien dat Utrecht samen met Amsterdam de grootste spanning op de studentenkamermarkt kent van alle studentensteden. ABF becijfert dat er 8.100 studenten die niet in Utrecht wonen dat wel zouden willen. Dit wil niet zeggen dat al deze studenten actief op zoek zijn naar een kamer, maar het geeft wel aan dat er voorlopig nog geen ontspanning op de studentenkamermarkt te verwachten is.

Ook de 4.400 nieuwe studentenwoningen die tot en met 2019 zijn gepland, zullen daar weinig verandering in brengen. In de meeste gevallen gaat het om zelfstandige studio-appartementen die zijn gericht op een brede doelgroep van 'urbanites': kleine huishoudens met een stedelijke leefstijl. Deze appartementen zullen naar verwachting – zeker na de eerste verhuuring – niet exclusief door studenten worden gebruikt en leveren dus een beperkte bijdrage aan ontspanning op de Utrechtse kamermarkt.

Dit onderzoek laat zien dat de Utrechtse kamermarkt nog altijd krap en duur is. Van het kameraanbod heeft 69% een (veel) te hoge huur. Ontspanning op de markt is de komende jaren nog niet in zicht. Het voorkomen van uitbuiting van studenten door verhuurders blijft daarmee een zaak met hoge urgentie.



## 4. Aanbevelingen

Het onderzoek naar de vraagprijzen van kamers in Utrecht wijst uit dat nog altijd een zeer ruime meerderheid van de aangeboden kamers een (veel) te hoge vraagprijs heeft. Dit is een onwenselijke situatie aangezien het overgrote deel van de studentenpopulatie een (zeer) laag inkomen heeft. In de meeste gevallen zijn huren zo hoog dat gesproken kan worden van uitbuiting van studenten. Om misstanden op de kamermarkt tegen te gaan doen we drie aanbevelingen.

- In de eerste plaats roepen we de gemeente Utrecht op om samen met studentenbelangenbehartigers te lobbyen voor een aanpassing in de wet die mogelijk maakt dat ook de gemeente, huurdersorganisaties en andere belangenorganisaties die opkomen voor studenten een zaak aanhangig kan maken bij de huurcommissie.
- In de tweede plaats pleiten we voor een goede structurele voorziening voor laagdrempelige hulp aan huurders die een te hoge huur willen aankaarten bij hun huisbaas.
- In de derde plaats moeten studenten goed worden voorgelicht over hun rechten en de mogelijkheden om te hoge huren aan te vechten via de rechter.