Voorstel

Zwolle

Beantwoording artikel 45 vragen CDA over te hoge huurprijzen studentenkamers

Datum 6 oktober 2026

Onderwerp	Beantwoording artikel 45 vragen CDA over te hoge huurprijzen studentenkamers
Versienummer	1.0
Portefeuillehouder	Anja Roelfs

Bijlagen

-

Openbaarheid

☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De beantwoording van de artikel 45 vragen van de fractie van het CDA over te hoge huurprijzen van studentenwoningen in Zwolle

Datum 6 oktober

Inleiding
De fractie van het CDA heeft op 29 augustus 2026 schriftelijke vragen gesteld over te hoge huurprijzen van studentenkamers in Zwolle naar aanleiding van het onderzoek van Argos, waar RTV Oost over bericht. Uit dit onderzoek bleek dat in Zwolle 18 procent van de onderzochte studentenkamers op Kamernet boven de wettelijk toegestane huurprijs werd aangeboden. Gemiddeld was de huur van studentenkamers die geadverteerd werden op Kamernet (particuliere sector) €88,- per maand te hoog. Ondanks het onderzochte aantal advertenties in Zwolle, vond het CDA het signaal zorgelijk.

Kernboodschap
De fractie van het CDA stelt daarom de volgende vragen:

1. **Heeft het college kennisgenomen van het onderzoek en de uitkomsten voor Zwolle? Hoe duidt het college deze uitkomsten? Is het college het met de fractie van het CDA eens dat dit voor onze Zwolse studenten een onwenselijke situatie is?**
   Het college heeft kennisgenomen van het onderzoek van Argos. De uitkomsten voor Zwolle zien we als een serieus signaal. Studenten moeten erop kunnen vertrouwen dat hun huurprijs voldoet aan de wettelijke regels. Wanneer studenten meer huur betalen dan op grond van die regels is toegestaan, vindt het college dat een onwenselijke situatie

   Voor studenten die twijfelen of hun huurprijs klopt, is het daarom belangrijk dat zij eenvoudig, laagdrempelig advies en ondersteuning kunnen krijgen. De gemeente ondersteunt dit via Stichting Huurteam Zwolle, het meldpunt vanuit de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur. Het Huurteam kan studenten helpen door met hen een huurprijscheck uit te voeren om de huurprijs te berekenen. Als daaruit blijkt dat de huurprijs te hoog is, kan het Huurteam hen ondersteunen bij de stappen die zij kunnen zetten om de huurprijs te laten verlagen. Om beschikbaar te zijn voor studenten met huurvragen voert het Huurteam spreekuren bij Hogeschool Windesheim.

   Ook heeft het Huurteam een samenwerking met de Jongerenraad en het Studenten Overleg Orgaan Zwolle (SOOZ), met als doel om verbinding te houden met studenten, signalen op te halen en na te denken over nieuwe strategieën om studenten te benaderen. Het Huurteam is ook actief op sociale media om studenten bewust te maken van hun rechten en de ondersteuning die het Huurteam hen kan bieden.

2. **Heeft het college inzicht in de mate waarin studentenkamers in Zwolle worden verhuurd boven de wettelijk toegestane huurprijs? Zo ja, welk beeld komt daaruit naar voren?**
   Stichting Huurteam Zwolle heeft op dit moment geen volledig inzicht in de mate waarin studentenkamers in Zwolle worden verhuurd boven de wettelijk toegestane huurprijs. Het Huurteam werkt, zoals gezegd, actief aan vindbaarheid en laagdrempeligheid voor studenten, in de hoop dat zij zich melden met hun huurvragen. Op basis van de gevallen die het Huurteam tot nu toe heeft behandeld, is nog niet eerder geconstateerd dat een student aantoonbaar te veel huur betaalde voor zijn of haar kamer. Momenteel heeft het Huurteam een lopende melding van een studentenhuis, waarbij de huurprijscheck voor het vaststellen van de huurprijs volgens het woningwaarderingsstelsel (WWS) nog moet plaatsvinden. Het is mogelijk dat de huurprijzen in dit studentenhuis moeten worden bijgesteld. In het antwoord op vraag drie wordt verder ingegaan op de binnengekomen meldingen die betrekking hadden op

mogelijke te hoge huurprijzen van studentenkamers.

3. **Hoeveel meldingen over te hoge huren heeft de gemeente sinds 1 januari 2025 ontvangen? Welke opvolging is aan deze meldingen gegeven? Graag ontvangen wij een overzicht van het aantal meldingen, onderzoeken en uitkomsten daarvan**.
   Tussen 1 januari 2025 en 1 september 2026 heeft Stichting Huurteam Zwolle vierendertig meldingen ontvangen van huurders die hun huurprijs wilden laten controleren. Van deze meldingen hadden in ieder geval vijf betrekking op studenten. Het is mogelijk dat het daadwerkelijke aantal studenten hoger ligt, omdat niet van alle meldingen is vastgelegd of de huurder student is.

De meldingen zijn als volgt afgehandeld:

1. *Huurprijscheck uitgevoerd, huurprijs was niet te hoog*
   Bij deze woning kwamen de punten uit de huurprijscheck overeen met het aantal punten dat door de verhuurder was vastgesteld.
2. *Huurprijscheck uitgevoerd, huurprijs was niet te hoog*
   Uit de huurprijscheck bleek dat de huidige huurprijs onder de maximale huurprijs lag die op basis van het woningwaarderingsstelsel (WWS) voor deze woning van toepassing was.
3. *Afspraak voor huurprijscheck, maar de student zag hiervan af.*
   Er was een afspraak gemaakt om de huurprijs te controleren. In de woning waren echter meerdere gebreken aanwezig. De verhuurder is naar aanleiding van de vermelding van die gebreken snel overgegaan tot het nemen van maatregelen. De student besloot het hierbij te laten. De wens voor een huurprijscheck was in eerste instantie met name ontstaan vanwege de hoeveelheid gebreken in de woning, maar had geen betrekking op het signaal dat de huur daadwerkelijk te hoog was volgens het WWS.
4. *Melding voor een volledig studentenhuis.*
   Recent had het Huurteam een melding ontvangen met betrekking tot een volledig studentenhuis. Hiervoor is een afspraak ingepland om de huurprijs van vier studentenkamers te controleren.
5. *Melding ingetrokken.*
   Eén student heeft de melding ingetrokken uit bezorgdheid over de mogelijke reactie van de verhuurder. Het Huurteam heeft de student uitgelegd dat de huurprijscheck geheel vrijblijvend is en dat het Huurteam zonder uitdrukkelijke toestemming van de student geen contact zal opnemen met de verhuurder. Ondanks deze toelichting heeft de student ervoor gekozen de melding in te trekken.

   Bij het uitvoeren van de huurprijschecks gaat het Huurteam uit van de openbare WOZ-waarde en de energiegegevens zoals deze beschikbaar zijn via het WOZ-waardeloket en EP-Online. Zowel de WOZ-waarde als de energie-index zijn van invloed op het aantal punten binnen het woningwaarderingsstelsel en daarmee op de maximale huurprijs. Bij vermoedens dat een energielabel te hoog is of dat de verhuurder een puntentelling heeft gemaakt met een te hoge WOZ-waarde, kan het Huurteam navraag doen bij de verhuurder. Bijvoorbeeld bij de situatie dat er meerdere zelfstandige woningen zijn gerealiseerd in een woning, terwijl de woning niet juridisch is gesplitst. Het Huurteam heeft bij een aantal verhuurders gezien dat ze rekenen met de WOZ-waarde van de kadastrale niet-gesplitste woning, terwijl alleen de minimale WOZ-waarde moet worden meegenomen (in 2026 ruim 85.000 euro). Er zijn verhuurders die

weigeren het rapport voor het energielabel of het taxatierapport voor de WOZ-waarde aan te leveren, wanneer het Huurteam hierom vraagt. Bij gerede twijfels over het energielabel kan het Huurteam een huurder adviseren om een zaak bij de huurcommissie te starten voor toetsing van de aanvangshuurprijs of huurverlaging. De huurcommissie kan dan het energielabel toetsen wanneer er sprake is van gerede twijfel aan het energielabel of de energie-index. Bij gerede twijfels aan de vastgestelde WOZ-waarde kan het Huurteam de huurder adviseren om bezwaar te maken bij GBLT, als er vermoedens zijn dat de WOZ-waarde op basis van foutieve gegevens is opgesteld (bijvoorbeeld omdat de woonoppervlakte die het Huurteam heeft opgemeten veel lager is dan de woonoppervlakte die voor de WOZ-waarde is gebruikt).

4. **Op welke wijze geeft de gemeente momenteel invulling aan toezicht en handhaving op te hoge huren? Wordt daarbij ook proactief gekeken naar het actuele aanbod van studentenkamers, bijvoorbeeld op verhuurplatforms en wordt er bijvoorbeeld steeksproefsgewijs gecontroleerd of in de contracten de puntentelling opgenomen wordt?**
   De gemeente houdt geen actief toezicht op huurprijzen van individuele studentenkamers. Het stelsel is zo ingericht dat huurders zelf, eventueel met ondersteuning van Stichting Huurteam Zwolle, een huurprijscheck kunnen laten uitvoeren wanneer zij vermoeden dat hun huurprijs niet in overeenstemming is met de wettelijke regels

5. **Studenten kunnen terughoudend zijn om een melding te doen uit angst hun kamer kwijt te raken of geen andere woonruimte te vinden. Hoe zorgt het college ervoor dat studenten laagdrempelig advies of ondersteuning kunnen krijgen?**
   Wij zijn ons ervan bewust dat studenten soms terughoudend kunnen zijn om een melding te doen, bijvoorbeeld uit angst hun kamer te verliezen of geen andere woonruimte te kunnen vinden. Ook Stichting Huurteam Zwolle signaleert dit. Stichting Huurteam Zwolle zet zich dan ook actief in voor studenten om deze ervaren drempel weg te nemen en hen gedurende het proces te ontlasten. Dit doet het Huurteam door vindbaar te zijn voor studenten door middel van de spreekuren op Hogeschool Windesheim en de boodschap te verspreiden op sociale media (Instagram en LinkedIn) dat zij kosteloos en laagdrempelig ondersteuning en advies bieden. Via sociale media wordt aandacht besteed aan de rechten van de studenten en wordt benadrukt dat juridisch advies gratis en onafhankelijk is en niet wordt gedeeld met de verhuurder. De samenwerking met de Jongerenraad en Studenten Overleg Orgaan Zwolle (SOOZ) helpt het Huurteam met het inzetten van de juiste strategie om studenten te benaderen en om signalen vanuit de studentenachterban te ontvangen.

6. **Is het college bereid om, juist aan het begin van dit collegejaar, gericht onderzoek te doen naar de huurcontracten in Zwolle en de raad voor het einde van 2026 te informeren over de resultaten van toezicht, meldingen en handhaving?**
   Het college ziet op dit moment geen aanleiding en geen uitvoerbare mogelijkheid om een aanvullend onderzoek naar huurcontracten uit te voeren. Op dit moment verwacht toezicht en handhaving niet dat een dergelijk onderzoek naar huurcontracten voor het eind van 2026 uitvoerbaar is. In Zwolle wordt namelijk niet gewerkt met een verhuurvergunning en een melding over brandveilig gebruik is pas nodig vanaf vijf kamers. Hiernaast zijn onze toezichthouders niet opgeleid om de WWS-punten te berekenen. Zo een onderzoek zal dan in overeenstemming met het Huurteam en eventuele inhuur moeten plaatsvinden. In de bredere

context van meldingen zien we dat huurders met huurvragen vaak al geholpen zijn met de ondersteuning en advisering van het Huurteam. Het Huurteam en de handhavingsjurist van de gemeente stemmen periodiek af om meldingen, waarbij mogelijk handhaving een rol heeft, af te wegen.

Openbaarheid
Deze raadsbrief is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

waarnemend secretaris, Dick Emmer