GEMEENTE Arnhem

Aan de leden van de raad

Datum	: 13 oktober 2026
Zaaknummer	: 5298232
Contactpersoon	: Jelte Deurwaarder
Telefoonnummer	: 06-48344662

Onderwerp: Schriftelijke vragen art. 44 Rvo over Te hoge huur voor een studentenkamer in Arnhem

Geachte voorzitter en leden,

Het raadslid Brandts van de fractie D66 heeft ons per brief, ingekomen op 9 september, schriftelijk vragen gesteld op grond van artikel 44 van het Reglement van Orde voor de Politieke Avond van de gemeente Arnhem over te hoge huur voor een studentenkamer in Arnhem.

Ter beantwoording van deze vragen delen wij u het volgende mee.

1. *In hoeverre herkent het college het beeld dat in Arnhem relatief veel studentenkamers boven de wettelijke maximumhuur worden aangeboden? Hoe beoordeelt het college dit beeld?*

   Elke Arnhemmer heeft recht op betaalbare woonruimte. We vinden het van groot belang dat ook studenten een betaalbare woonruimte kunnen bemachtigen in onze stad. Goede en betaalbare woonruimte is een randvoorwaarde voor een succesvolle studietijd in Arnhem, en 'goed verhuurderschap' is daarbij de norm.

   Het onderzoek van Argos laat zien dat er op de Kamernet-markt veel studentenkamers boven de maximale huurprijs worden aangeboden. Voor Arnhem is dit 67% van de onderzochte kamers. Hoewel Kamernet maar een deel van het Arnhemse aanbod laat zien, is dit naast niet wenselijk, ook simpelweg niet toegestaan. De Wet betaalbare huur biedt gemeenten een aantal instrumenten om deze praktijken aan te pakken. Als Arnhem laten we geen instrument onbenut om slechte verhuurders te weren.

   We zien dat een student in de huidige, gespannen woningmarkt al lang blij is een woonruimte te hebben. Bezwaar maken tegen de huurprijs wordt mogelijk gezien als drempel tot het verkrijgen van huisvesting. Studenten zitten daarmee in een afhankelijkheidspositie ten opzichte van hun verhuurder. Dit is een zeer onwenselijke ontwikkeling. Daarom is de Huurdersbalie als onafhankelijk informatie- en adviespunt zo belangrijk. Deze adviseurs bieden onder andere hulp wanneer studenten een te hoge huur betalen. Daarnaast zorgt de huurderscampagne 'Dat huurt lekker!' voor bewustwording bij huurders over hun recht op 'goed verhuurderschap'. De

huurderscampagne is onderdeel van ons Actieplan 'Arnhem helpt huurders'. Hierover kunt u in november 2026 weer een raadsbrief verwachten, waarin een doorkijk wordt gegeven naar al onze acties in 2027.

2. *Heeft het college zicht op de ontwikkeling van de huurprijzen van studentenkamers in Arnhem? Zo ja, hoe hebben deze huurprijzen zich de afgelopen vijf jaar ontwikkeld?*

Ja. De Landelijke Monitor Studentenhuisvesting biedt een goed inzicht in de ontwikkelingen van de huurprijzen:

	Kamers met gedeelde voorzieningen				*Eénkamerwoning*				*Meerkamerwoning*				*Alle woonruimten*			
	'22-'23	*'23-'24*	*'24-'25*	*'25-'26*	*'22-'23*	*'23-'24*	*'24-'25*	*'25-'26*	*'22-'23*	*'23-'24*	*'24-'25*	*'25-'26*	*'22-'23*	*'23-'24*	*'24-'25*	*'25-'26*
Arnhem	*495*	*500*	*540*	*515*	*560*	*575*	*580*	*520*	*950*	*885*	*925*	*880*	*630*	*600*	*615*	*590*
NL (gem.)	*523*	*514*	*516*	*511*	*619*	*616*	*619*	*560*	*942*	*944*	*924*	*854*	*602*	*590*	*583*	*560*

Bron: Landelijke monitor studentenhuisvesting 2026. Prijzen inclusief bijkomende lasten, na aftrek van huurtoeslag, per wooneenheid in euro's en voor inflatie gecorrigeerd.

We zien geen cijfers die tonen dat kamerprijzen toenemen; voor een aantal categorieën nemen deze door inflatiecorrectie juist af. De woonquote (hoeveel van de inkomsten wordt besteed aan wonen) is tussen 2022 en 2026 niet toegenomen. De cijfers bevatten echter zowel gegevens over particuliere als sociale huur. De woonquote bij eenkamerwoningen in de particuliere verhuur ligt (landelijk) tot wel 12% hoger dan bij sociale studentenhuisvesting.

3. *Hoeveel meldingen van te hoge huurprijzen van studentenkamers heeft de gemeente sinds 1 januari 2025 ontvangen? Hoeveel van deze meldingen hebben tot nader onderzoek geleid?*

Het Huurdershuis Arnhem heeft veel contacten met inwoners over te hoge huurprijzen. In veel gevallen verstrekken zij informatie en geven zij advies. Sinds 1 januari 2025 heeft dit geleid tot 31 officiële meldingen over te hoge huurprijzen via het gemeentelijke meldpunt. Daarvan zijn 11 meldingen formeel aan te merken als een handhavingsverzoek en hebben daarnaast nog 10 meldingen geleid tot het doen van nader onderzoek. Er wordt niet bijgehouden of deze meldingen afkomstig zijn van studenten of andere groepen huurders.

4. *In hoeveel gevallen heeft de gemeente sinds 1 januari 2025 daadwerkelijk handhavend opgetreden tegen een verhuurder die voor een studentenkamer meer huur vroeg dan op basis van het WWSO is toegestaan? Hoeveel waarschuwingen en/of boetes zijn daarbij opgelegd?*

   De gemeente heeft sinds 1 januari 2025 éénmaal een waarschuwing opgelegd aan een verhuurder voor het vragen van een te hoge huur volgens het WWS (woningwaarderingsstelsel zelfstandige woningen) en het WWSO (woningwaarderingsstelsel onzelfstandige woningen). De huur is hierna verlaagd. In alle andere gevallen waar sprake was van een te hoge huur, heeft het Huurdershuis Arnhem zonder rechterlijke tussenkomst het geschil opgelost of is de zaak doorgestuurd naar de landelijke Huurcommissie. Zoals gezegd wordt hierbij geen onderscheid gemaakt tussen studentenwoningen of andere woningen.

5. *In hoeverre heeft de gemeente, naast het reageren op meldingen, ook een proactieve aanpak voor het opsporen van te hoge huren, zoals die bijvoorbeeld in Amsterdam en Rotterdam wordt toegepast? In hoeverre geldt deze aanpak specifiek voor studentenkamers?*

   We hebben ervaringen uitgewisseld met gemeenten Den Haag en Rotterdam. Zij geven aan een generieke aanpak te hebben; de aanpak richt zich niet op één doelgroep, zoals studenten, maar in het algemeen op de aanpak van slecht verhuurderschap: te hoge huren, intimidatie en onbehoorlijke woonkwaliteit. Om huurders te bereiken, gaat een specialistisch team langs de deuren. Zij doen een eerste huurprijsberekening en helpen bij het opmeten van de woning voor berekening van de WWS(O) punten. De buurten die het team bezoekt, worden op basis van risico-indicatoren gekozen.

   Voor Arnhem geldt dat we in de Huurderscampagne 'Dat huurt lekker!' communiceren over de maximale huurprijs. Verder voeren we in wijken waar de leefbaarheid onder druk staat de algemene verhuurvergunning in. Bij de behandeling van de vergunningaanvraag wordt, op basis van de aangeleverde stukken, de huurprijs beoordeeld. De monitoring van de maximaal toegestane wettelijke huurprijs van particulier verhuurde onzelfstandige woonruimten is landelijk een uitdaging, omdat eigenschappen van een woonruimte, zoals vierkante meters, buitenruimten, gedeelde ruimtes et cetera, niet even goed geregistreerd worden als dat voor zelfstandige woonruimten het geval is. Grip krijgen op waar te hoge huren worden gevraagd is dus een uitdaging, waar we in 2027 zeker aandacht aan geven in het Actieplan 'Arnhem helpt huurders'.

6. *In hoeverre wordt deze informatie momenteel nog steeds actief onder studenten verspreid? Wordt daarbij expliciet gewezen op het WWSO en de maximale huurprijs die zij mogen betalen?*

   Informatie over de maximale huurprijs en WWSO wordt mede onder studenten verspreid via de huurderscampagne en via de Huurdersbalie.

7. *Is het college van mening dat de huidige informatievoorziening richting studenten voldoende is, gezien het hoge percentage kamers dat boven de wettelijke maximumhuur wordt aangeboden? Indien nee, hoe gaat het college deze informatievoorziening verbeteren?*

   We zien aanleiding om in het kader van de huurderscampagne 'Dat huurt lekker' actief de communicatie over onder andere te hoge huurprijzen richting studenten te vergroten. Dit doen we in eerste instantie in samenwerking met de onderwijsinstellingen. Ook dit is onderdeel van de raadsbrief over het Actieplan 'Arnhem helpt huurders' 2027 die u in november 2026 kunt verwachten.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
de secretaris, de burgemeester,

P. Sennema A. Marcouch