

Een kamer huren in Utrecht: de regels

De regels die nu al gelden, met bij elk punt het artikel of de gepubliceerde bron. Deze pagina beschrijft wat de regels zeggen en waar een melding heen gaat. Het is informatie, geen juridisch advies.

Art. 7:417 lid 4 BW, letterlijk: *de lasthebber geen recht op loon jegens de koper of huurder*, en dat geldt *ongeacht of de verkoper of verhuurder ter zake van de door hem gegeven last loon is verschuldigd*.

WAT EEN BEMIDDELAAR JE MAG REKENEN

- **€0** voor de advertentie van een verhuurder. Art. 7:417 lid 4 BW geeft een bemiddelaar die voor de verhuurder werkt geen recht op loon tegenover jou, en laat het loon van de verhuurder zelf uitdrukkelijk ongemoeid. De uitzondering voor kamers is op 1 juli 2016 vervallen.
- **€10.000** is de boete die Utrecht publiceert voor dubbele bemiddelingskosten, €5.000 als de verhuurder een particulier is, en het dubbele bij herhaling binnen vier jaar. Art. 2 lid 4 Wgv maakt van hetzelfde verbod ook een bestuursrechtelijke overtreding; de bedragen staan in de Beleidsregel Wet goed verhuurderschap gemeente Utrecht.
- **De waarborgsom** heeft een wettelijk maximum. Art. 2 lid 2 sub c Wgv: geen *waarborgsom die hoger is dan hetgeen is bepaald in artikel 261b, tweede lid van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek*. Utrecht beboet een hogere waarborgsom met €10.000 bij een bedrijfsmatige verhuurder en €5.000 bij een particuliere.

WAT OP PAPIER MOET STAAN

- **€5.000 en €1.000** zijn de Utrechtse boetes voor een ontbrekende schriftelijke huurovereenkomst of ontbrekende schriftelijke informatie, bedrijfsmatig en particulier, hoger bij herhaling. Art. 2 lid 2 sub d Wgv vraagt *het schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst*. Sub e voegt daar schriftelijke informatie aan toe over je rechten en plichten, de hoogte van de waarborgsom en hoe die aan het einde wordt afgerekend, een contactpunt, en een specificatie van de servicekosten.

WAAR EEN MELDING HEEN GAAT IN UTRECHT

- **122 meldingen in 2024** kwamen binnen bij het gemeentelijke meldpunt op utrecht.nl/klachtoverhuren, dat 13 waarschuwingen gaf en één bestuurlijke boete oplegde. In het halfjaar vanaf 1 juli 2023 waren het 43 meldingen en 8 waarschuwingen. Melden kan iedereen die een woning zoekt, huurt of heeft gehuurd, ook anoniem.
- **9 onderwerpen** neemt het meldpunt aan: te hoge huur, onterechte servicekosten, een te hoge waarborgsom, dubbele bemiddelings- of administratiekosten, discriminatie, intimidatie, ontbrekende schriftelijke informatie, een ontbrekende schriftelijke huurovereenkomst en slecht onderhoud. De handhaving ligt bij burgemeester en wethouders (art. 17 Wgv), niet bij de rechter.

21.500

studentenkamers tekort in heel Nederland, gedaald van 22.800 een jaar eerder. Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2025, gepubliceerd op 3 september 2025.

€775

mediane kamerhuur in Utrecht in Q2 2026, op basis van 14.489 advertenties op Kamernet, kamers boven 30 m² uitgezonderd. In Q1 2026 was dat €800.