

MISSTANDEN IN STUDENTEN-HUISVESTING: 'JE MOET BEREID ZIJN OM EEN LANGE STRIJD AAN TE GAAN'

De Wet goed verhuurderschap moet huurders beter beschermen tegen malafide verhuurders. Toch laten de ervaringen van bewoners van studentencomplex HiCondo in Amsterdam-Zuidoost zien dat de praktijk anders kan zijn. En zij zijn niet de enigen.

► Op papier leek HiCondo een buitenkans. Het omgebouwde kantoorcomplex werd gepresenteerd als luxe studentenhuisvesting. 'Alles wat je nodig hebt voor comfortabel wonen en studeren', aldus de website van de verhuurder. Thomas Miller was er tot voor kort één van de bewoners. Toen hij begin 2024 in HiCondo trok, had hij al meerdere slechte woonervaringen achter de rug. 'Het was goedkoper dan waar ik eerder woonde, en ik kreeg huurtoeslag. Natuurlijk las ik online al hoe

slecht ze bekendstonden. Maar studentenwoningen zijn als een loterij; je moet altijd een gok nemen.'

Al tijdens de sleuteloverdracht waren er 'weird vibes', zo vertelt de Amerikaanse promovendus. 'De receptionist zei dat er niemand mocht blijven slapen. Ik wist dat daar geen wettelijke basis voor is. Ik dacht: de huisbaas is misschien wat vreemd, maar daar kan ik me wel overheen zetten.' Maar al snel bleken er meer zaken te spelen.

Een sfeer van controle

Controle lijkt een opvallend grote rol te spelen in het wooncomplex. Volgens Thomas werden huurders aangesproken op dingen die alleen via de bewakingscamera's te zien waren. 'Als iemand afval in de verkeerde container gooide, kreeg diegene een berisping. Een bewoner opende een nooddeur en kreeg daarna een telefoontje van de beheerder en een boete. Er lag een lampje in de hal, ik raakte dat aan, en daarna werd mij gevraagd wat ik ermee had gedaan.'

In WhatsApp-groepen begonnen huurders ervaringen uit te wisselen. 'Toen bleek dat heel veel bewoners vergelijkbare dingen

meemaakten.' Wisselende, hoge servicekosten, intimidatie, torenhoge borg, van alles kwam voorbij.

Maar de omslag kwam in april 2024, met de jaarlijkse afrekening van de servicekosten. 'Mensen waren echt geschokt', vertelt Thomas. Afrekeningen werden met elkaar vergeleken en bewoners ontdekten dat voor dezelfde appartementen in het gebouw verschillende bedragen golden, variërend van 2.278 tot 3.316 euro.

'Het is een blokverwarmingssysteem, dus het wordt niet individueel gemeten. Maar bewoners kregen wel verschillende rekeningen.' Vragen aan de verhuurder leverden weinig op: 'E-mails werden meestal genegeerd. Of we kregen tegenstrijdige informatie terug.' Via stichting !WOON kwamen ze erachter dat zij de servicekosten konden laten toetsen door de Huurcommissie. Daarmee begon een langdurig juridisch traject.

Bewoners verenigen zich

Thomas besloot zich te verdiepen in het Nederlandse huurrecht. 'Ik las online over bewonerscommissies. !WOON stuurde mij ook informatie. Maar de organisatie was

“Ik dacht: de huisbaas is misschien wat vreemd, maar daar kan ik me wel overheen zetten”



➤ Bewoners van het studentencomplex HiCondo in Amsterdam-Zuidoost (rechts Thomas Miller)

aan ons.' In november 2024 kwam een groep uit HiCondo voor het eerst bijeen. Ze besloten een formele bewonerscommissie op te richten, met vergaderingen en een heldere structuur. 'De eerste bijeenkomst hebben we helemaal volgens het boekje gedaan. Iedereen kon erbij zijn. Er was een agenda. Er was een voorzitter. We wilden dat het juridisch klopte.' Thomas Miller deelde het voorzitterschap met een medebewoner.

Volgens Thomas probeerde de verhuurder de commissie vervolgens alsnog te ondermijnen. 'Ik erken jullie niet als bewonerscommissie', werd gezegd. Maar we hebben hun toestemming helemaal niet nodig om een bewonerscommissie op te richten.' Ook het verspreiden van informatie bleek lastig. Tot twee keer toe verdwenen flyers over huurrechten uit de brievenbussen, waarvan alleen de bewoners zelf en de beheerder de sleutel hebben.

Juridische strijd

Inmiddels lopen tientallen procedures bij de Huurcommissie. In meerdere zaken kregen de huurders al gelijk. Bewoners, met name Thomas, verzamelden daarvoor enorme hoeveelheden documentatie:

e-mails, foto's, contracten, facturen en verklaringen van medebewoners. 'Mijn sociale leven heeft er behoorlijk onder geleden', zegt Thomas. 'Soms was ik er dertig tot veertig uur per week mee bezig. Het werd bijna een obsessie. Maar je doet het niet alleen voor jezelf. Je doet het ook voor alle nieuwe bewoners die anders met precies dezelfde problemen worden geconfronteerd.'

Al het werk betaalde zich uit: de Huurcommissie stelde op basis daarvan vast dat de servicekosten onvoldoende waren onderbouwd en dat bewoners soms honderden tot duizenden euro's te veel hadden betaald. Ook de gemeente Amsterdam stelde een onderzoek in naar HiCondo. In maart 2026 legde de gemeente meerdere dwangsommen op wegens overtredingen. Als de overtredingen doorgaan, kunnen de bedragen oplopen tot ruim een half miljoen euro.

De aanklachten betreffen onder meer te hoge borgsommen, onterechte servicekosten, het niet naleven van de informatieplicht en te hoge huren. Dat laatste gaat over zeven woningen die een puntentelling hebben gehad in november 2025. Wat ontbrak was intimidatie. Ondanks dat uit

„Uiteindelijk moeten huurders zelf in actie komen „

een anonieme poll van de bewonerscommissie bleek dat 25 procent van de huurders dat heeft ervaren. Volgens de gemeente is daar geen bewijs voor. Maar welke definitie van intimidatie ze daarbij hanteren blijft vaag. Volgens Thomas vroeg de bewonerscommissie die twee keer op, en hebben ze die niet ontvangen. Stichting !Woon deed eind april dit jaar aangifte tegen de beheerder van HiCondo, Soner Sari, wegens valsheid in geschrifte. De belangenbehartiger beschuldigt Sari van het vervalsen van facturen om de servicekosten mee te onderbouwen. Sari ➤

► **vervolg** van pagina 39

zou die facturen hebben ingediend als bewijs in zaken bij de Huurcommissie en de kantonrechter. De zaak ligt nog bij het OM ter beoordeling.

Macht en onmacht

Ook studentenvakbond ASVA raakte betrokken. Voorzitter Sahand Mozdbar hoorde via de media over de situatie bij HiCondo en zag overeenkomsten met andere signalen uit de particuliere studentenhuysvesting. 'Ik ging er gelijk op aan', zegt hij. 'Een repressieve verhuurder, te hoge huur, extra servicekosten, the whole shebang.' Hij zocht contact met de bewonerscommissie. 'Ze hadden het zwaar, en ze hadden al ontzettend veel werk gedaan. We zijn met hen aan tafel gegaan: wat zijn onze mogelijkheden?'

ASVA hielp ze met het mobiliseren van bewoners en het verder onder de aandacht brengen van de zaak bij de gemeente en stadsdeelpolitiek. 'Als alleen de bewonerscommissie aan de bel trekt, gebeurt er helaas vaak te weinig', constateert Sahand. 'Wij zitten al aan tafel bij de gemeente via de officiële kanalen. Dan kun je extra druk uitoefenen.'

Sahand noemt HiCondo uitzonderlijk vanwege de omvang, maar de zaak staat niet op zichzelf: 'Te hoge servicekosten en onduidelijke extra kosten zien we wel veel voorbijkomen, vooral in de particuliere sector.' De oorzaak ligt deels in de structurele woningnood. 'Het gebrek aan aanbod is zo nijpend dat mensen hiermee weg kunnen komen. Studenten hebben nauwelijks een keuze.' Volgens de Landelijke Monitor Studentenhuysvesting (ABF Research, 2025) is er nu een tekort aan 21.500 studenteneenheden in de 19 grootste studentensteden. Slechts 21 procent van de studenten vindt binnen een maand een kamer. In 2017 was dat nog 39 procent.

Dat zorgt voor ongelijke machtsverhoudingen tussen huurder en verhuurder. Internationale studenten zijn daarbij extra kwetsbaar, zij hebben geen netwerk om op terug te vallen. 'Ze zijn bang dat ze eruit worden gezet als ze moeilijk doen', aldus Sahand. Bijna een derde van de 393.200 uitwonende hbo- en wo-studenten is internationaal. 'We krijgen signalen over mensen die moeten couchsurfen, of op straat belanden.' In Amsterdam, de stad van HiCondo,

is de woonsituatie het meest ingewikkeld van het land. De monitor duidt de concurrentieslag om een kamer aan als 'extreem hoog', met gemiddeld meer dan vijftig gegadigden voor één kamer. Studenten zijn gemiddeld 52 procent van hun inkomen kwijt aan wonen, stelt ASVA. Volgens verhuurplatform Kamernet betaalden Amsterdamse studenten in 2025 gemiddeld 979 euro per maand.

De verwachting is bovendien dat het aantal studenten in Amsterdam de komende jaren verder groeit. Sahand: 'Er zijn plannen om nieuwe studentenwoningen te bouwen, maar ondertussen verdwijnen er ook kamers uit de particuliere sector.' Volgens Sahand kan betaalbare studentenhuysvesting daarom niet volledig aan de markt worden overgelaten. 'Het is een structureel probleem.'

Grenzen van de wet

Sinds juli 2023 hebben gemeenten dankzij de Wet goed verhuurderschap meer mogelijkheden om op te treden tegen onbetrouwbare verhuurders. Sahand is daar positief over, 'maar alleen als je ervan uitgaat dat er ook daadwerkelijk wordt gehandhaafd.' Hij noemt de opgelegde dwangsommen een stap vooruit, maar vindt dat het proces te lang duurt. 'Ik vind het zuur voor de bewoners dat ze zo veel documentatie hebben en dat daar soms zo weinig mee gebeurt.' Toch laat de zaak volgens hem zien hoe belangrijk samenwerking is tussen bewonersorganisaties, belangenbehartigers en instanties als !WOON.

De maat is nu echt vol, meent hij. 'Het leasecontract voor HiCondo verloopt in 2030. We willen dit dan de nek omdraaien. De verhuurder moet hier niet langer mee door kunnen gaan. Dit is geen partij die je kan vertrouwen met sociale studentenhuysvesting.'

Hoe kunnen studenten zich verweren tegen misstanden in hun woonsituatie? Het antwoord ligt in je verenigen. Maar Thomas wil geen al te rooskleurig beeld schetsen van wat daarvoor nodig is. 'Je moet bereid zijn om een lange strijd aan te gaan. Het systeem werkt niet altijd zoals je zou verwachten. Verhuurders hebben advocaten, en procedures kosten veel tijd.' Juist daarom is het belangrijk om hulp te zoeken, benadrukt hij. Voor internationale

“Het is een collectief verwarmingssysteem, maar bewoners kregen wel verschillende rekeningen”

studenten is ondersteuning bij de vertaalslag van en naar het Nederlands van belang. Instanties, waaronder de Huurcommissie, werken grotendeels in het Nederlands. 'Maar niemand kan alles voor je oplossen', zegt Thomas. 'Uiteindelijk moeten huurders zelf in actie komen: you have to be ready for a fight.' En voor ieder probleem, een nieuwe procedure: 'Het is echt een hydra. Als je er één probleem van afhaakt, duikt er weer een andere op.' ◀

Reactie HiCondo: "Verhuurder HiCondo heeft ondanks diverse verzoeken geen volledige inzage gekregen in het artikel van Huurpeil en daarom beperken wij ons tot een korte reactie. We kunnen bovendien niet uitgebreid reageren omdat veel van de zaken waarover de redactie vragen heeft gesteld, nog worden behandeld in gerechtelijke procedures die wij tegen de gemeente hebben aangespannen. Deze discussie willen wij niet voeren in de media. Op basis van de vragen die wij hebben ontvangen staan er in het artikel kennelijk diverse beschuldigingen, bijvoorbeeld over intimidatie. Dit onderwerp is door de gemeente Amsterdam onderzocht en daarbij is geen overtreding vastgesteld. Ook over een mogelijke aangifte tegen de heer Sari is HiCondo niets bekend. We gaan ervan uit dat de redactie deze beschuldigingen heeft geverifieerd alvorens ze over te nemen."