



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van PvdA Maastricht
mevrouw P.I. Barning
de heer A. van Lune

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Vragen ex art. 48 RvO inzake te hoge huren
van studenten
BEHANDELD DOOR
Simone van der Steen
Suzanne Mestrom
E-MAILADRES
simone.van.der.steen@maastricht.nl
suzanne.mestrom@maastricht.nl

DATUM
7 juni 2016
VERZONDEN - 9 JUNI 2016
TELEFOONNUMMER
043 350 4719
043 350 4374
FAXNUMMER

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2016-17014
UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Barning en heer van Lune,

Onderstaand treft U de beantwoording aan van de vragen die uw fractie gesteld heeft in het kader van artikel 48 van het Reglement van Orde.

Vraag 1:

Wat heeft de gemeente tot nu toe gedaan om studenten te helpen bij te hoge huren?

Antwoord 1:

De gemeente communiceert sinds 2011 actief dat kamerhuurders hun huur kunnen controleren op checkjekamer.nl, de website van de Landelijke StudentenVakbond (LSVb). Op basis van deze controle via checkjekamer.nl kunnen studenten besluiten om via de Huurcommissie huurverlaging aan te vragen. Daarbij kunnen zij gebruik maken van de ondersteuning door de Housing Helpdesk Maastricht.

De Housing Helpdesk Maastricht is een initiatief van de Stichting Studentenhuisvesting Maastricht (SSHM) dat de gemeente Maastricht beleidsmatig ondersteunt. De Housing Helpdesk bestaat uit een projectleider, een studentmedewerker en een zesttal vrijwilligers. Zij adviseren en begeleiden studenten op het gebied van huurrecht en voeren, indien nodig, ook procedures bij de Huurcommissie. En met resultaat: in 2015 kwamen 30 vragen binnen bij de Housing Helpdesk over de huurprijs. Daarnaast heeft de Housing Helpdesk studenten bijgestaan die te maken kregen met te hoge bemiddelingskosten, (terugvorderen van) borg en dergelijke. Studenten hebben in 2015 ongeveer €44.000,- terug gekregen aan teveel betaalde huur en terugvorderingen door de hulp in te schakelen van de Housing Helpdesk (Bron: Housing Helpdesk – Huurteam Maastricht, Evaluatie – Stichting Studentenhuisvesting Maastricht, 25 mei 2016).

Vanuit het actieprogramma van Student en Stad is de gezamenlijke portal mymaastricht.nl gerealiseerd. Deze portal biedt zeer veel algemene (Engelstalige) informatie over wonen in Maastricht en verwijst naar relevante links, zoals de Housing Helpdesk.

Tot slot is er al enige tijd het gemeentelijk spreekuur voor studenten. Ook daar wordt -indien hier vragen over zijn- doorverwezen naar de juridische mogelijkheden voor studenten om de hoogte van de huur te checken en/of andere stappen te ondernemen.

Vragen ex art. 48 RvO



DATUM
7 juni 2016

Vraag 2:

Op welke manier heeft gemeente Maastricht de Housing Helpdesk van de Universiteit Maastricht ondersteund?

Antwoord 2:

De Housing Helpdesk Maastricht loopt sinds mei 2015 als pilot. De gemeente Maastricht participeert in deze pilot en ondersteunt deze beleidsmatig via de samenwerking in Student en Stad. Zo is in aanloop van dit initiatief in opdracht van de gemeente een stage-onderzoek uitgevoerd naar de knelpunten bij kamergewijze verhuur en op welke wijze in andere steden vergelijkbare initiatieven zijn georganiseerd. Tevens zijn op dit moment oriënterende gesprekken gaande over samenwerking en/of gezamenlijke huisvesting met Holland Expat Center South, gevestigd in het Maastricht International Centrum in het Centre Céramique.

Vraag 3:

Gaat dit gepaard met een financiële bijdrage?

Antwoord 3:

Nee.

Vraag 3a:

Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3a:

Na afloop van de pilot Housing Helpdesk Maastricht, eind 2016, zal deze worden geëvalueerd. Aan de hand van de evaluatie willen we samen met de SSHM bekijken hoe dit initiatief meer structureel kan worden ingebed en gefinancierd en welke rol de gemeente Maastricht daarin heeft.

Vraag 4:

Is het college bereid om samen met Maastricht Housing de verantwoordelijkheid op zich te nemen voor het instellen van een keurmerk voor studentenwoningen?

Antwoord 4:

De gemeente Maastricht participeert in de werkgroep Keurmerk die de totstandkoming van het keurmerk begeleidt samen met de Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht (VVWM) en de SSHM. Eerstvolgende actie van de werkgroep Keurmerk is om te komen met een procesvoorstel om het keurmerk te realiseren. Hierna wordt gestart met een pilot, waarbij enkele panden worden getoetst en mogelijk het keurmerk verkrijgen. Op basis van de ervaring en kennis die hierbij wordt opgedaan wordt het keurmerk verfijnd. Ambitie is om het keurmerk op 1 januari 2017 'live' te laten gaan. Een koppeling tussen het keurmerk en het aanbod op de website van Maastricht Housing is in voorbereiding.

Vraag 4a:

Zo nee, waarom bent u van mening dat dit overgelaten kan worden aan de verhuurders?

Antwoord 4a:

Via landelijke wet- en regelgeving zijn verhuurders wettelijk gebonden aan een groot aantal regels over huren en servicekosten. Een keurmerk is een vorm van zelfregulering door de markt die, aanvullend op de wettelijke eisen, een aantal extra kwaliteitscriteria stelt. Daarom is de gemeente verheugd dat de VVWM dit actief heeft opgepakt en hier inmiddels substantieel tijd en geld in heeft geïnvesteerd. De kosten van het keurmerk zullen ook door de verhuurders gedragen moeten worden. Door het initiatief bij de verhuurders te laten, is bovendien de kans het grootst dat het



DATUM
7 juni 2016

keurmerk door verhuurders wordt omarmd. Dat blijkt ook uit de praktijk. In de gemeente Nijmegen loopt een vergelijkbare pilot, het Keurmerk Kamerverhuur & Veiligheid (KKVV). De gemeente Nijmegen heeft bij deze pilot de intentieverklaring 'brandveiligheid in kamerverhuurpanden' ondertekend. Hiernaast komen zij tijdens de pilotfase van het keurmerk, samen met de veiligheidsregio Gelderland Zuid en de KKVV, maandelijks bij elkaar. Het KKVV-keurmerk is overigens minder breed, en toetst op minder zaken, dan het keurmerk van de VVWM.

Het keurmerk van de VVWM heeft betrekking op de volle breedte van kamerverhuur en bestrijkt ook onderwerpen als overlast en regelgeving omtrent hoogte van huren en servicekosten. Dit schept vertrouwen dat het keurmerk ook voldoende oog zal hebben voor het tegengaan van te hoge huren.

De SSHM en de gemeente volgen de verdere invulling van het keurmerk op de voet. Bijzondere aandachtspunten daarbij zijn de normeringen, de onafhankelijkheid van de klachtenprocedure voor kamerhuurders via een onafhankelijke geschillencommissie en de sancties als de verhuurder niet meer voldoet aan de eisen van het keurmerk.

Vraag 4b:

Zo ja, op welke termijn zal er een keurmerk voor studentenwoningen ingevoerd worden?

Antwoord 4b:

Zie beantwoording vraag 4.

Vraag 5:

Welke aanvullende acties gaat het college nemen naar aanleiding van het onderzoek van het LsVb?

Antwoord 5:

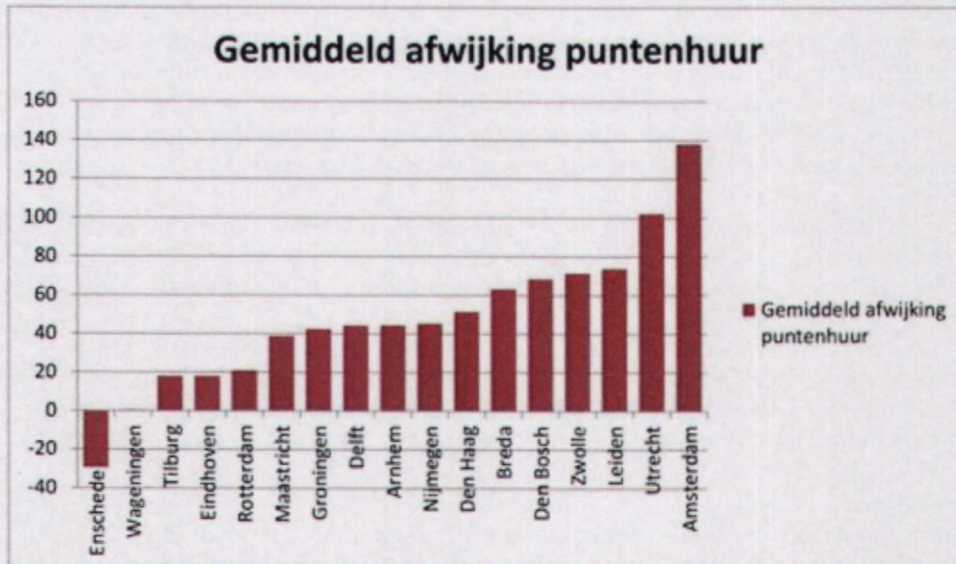
Het onderzoek van de LSVb is gebaseerd op een online enquête (Check Je Kamer). Er zijn 71 respondenten geweest die deze enquête hebben ingevuld die Maastricht als woonplaats hebben aangegeven. Van deze 71 respondenten heeft 73,24% aangegeven meer huur te betalen dan zij volgens het huurpuntenstelsel zouden moeten betalen. Het aantal van 71 studenten is minder dan 1% van het totaal aantal studenten dat in Maastricht. Daarmee zijn de uitkomsten statistisch gezien uiterst zwak.

In vergelijking tot de uitkomsten van dit onderzoek in voorgaande jaren is de situatie overigens weinig anders. Met andere woorden: er lijkt sprake van structureel te hoge huren. Bij de geschetste omvang van de problematiek kunnen grote vraagtekens worden gezet.

Een tweede kanttekening is dat relatief gezien de situatie in Maastricht niet slecht afsteekt ten opzichte van andere studentensteden. Maastricht staat op de vijfde plek van de 16 studentensteden die zijn meegenomen in het onderzoek. Zie figuur 1.



DATUM
7 juni 2016



Figuur 1: Gemiddelde afwijking puntenhuur per stad (bron: Check Je Kamer Rapportage 2015)

Niettemin is het zorgelijk dat keer op keer blijkt met name in de particuliere huurmarkt verhuurders over de schreef gaan. In de beantwoording van de voorgaande vragen is aangegeven wat de gemeente hier nu aan doet.

Aanvullend hierop zal informatie over de mogelijkheid om via de huurcommissie een verzoek in te dienen om de aanvangshuurprijs te laten beoordelen gedeeld worden met mymaastricht.nl. Er zal de portal verzocht worden deze informatie op hun website te delen, met het doel studenten nog beter te informeren over hun huurrechten.

Daarnaast zal er door de gemeente op de website van thuisinmaastricht.nl een artikel worden geplaatst over dit onderwerp met het doel alle huurders in Maastricht te informeren over hun huurrechten.

Tot slot: vooruitlopend op de evaluatie van de pilot is de gemeente met de Housing Helpdesk in gesprek over het vervolg van de Helpdesk in de vorm van huurteams.

Met vriendelijke groet,

Namens met college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Mieke Damsma
Wethouder Cultuur, Onderwijs, Jeugdzorg, Gezondheid en Student & Stad.

Gerdo van Grootheest,
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu

BA

Vragen ex art. 48 RvO