



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van M:OED  
de heer M.H.M. van Rooij  
Aan de fractie van SP  
mevrouw S. Blom  
Aan de fractie van PvdD  
de heer J. Vaessen

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Schriftelijke vragen inzake Wet goed verhuurderschap	29 november 2023 Verz. 30 november 2023	--
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
SM (Suzanne) Mestrom	043 350 4374	2023.04604
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
Suzanne.Mestrom@maastricht.nl	--	--

Geachte heren van Rooij en Vaessen en mevrouw Blom,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

### Vraag 1:

Het is vaak niet duidelijk voor huurders wat hun rechten zijn. Het is daarom belangrijk dat er intensief informatie wordt versterkt over wat men van een verhuurder mag verwachten, en dat ze altijd terecht kunnen bij het meldpunt dat vanaf 1 januari 2024 beschikbaar moet zijn. Uiteraard is het ook zaak dat dit meldpunt voldoende capaciteit heeft en de studenten zo goed mogelijk gaat helpen. Maastricht heeft een unieke kamermarkt in vergelijking met andere steden, we verwachten naar verhouding een grotere inhaalslag voor het meldpunt. Is uw college het daarmee eens? Zo ja, hoe zijn we daarop voorbereid? Zo nee, waarom niet en wat is daarvan het gevolg voor uw college?

### Antwoord 1:

*Het college is het met u eens dat het zaak is dat het meldpunt voldoende capaciteit heeft. Wij hebben ons daarop voorbereid door in te zetten op het inkopen van 400 meldingen bij een extern Meldpunt (met mogelijkheid tot meerwerk indien er meer dan 400 meldingen worden gedaan) en de structurele uitbreiding van de formatie bij de afdeling Veiligheid en Leefbaarheid met 1 fte jurist Wet goed verhuurderschap.*

*Het is lastig om bij het uitvoeren van een nieuwe wet in te schatten hoeveel meldingen er worden gemaakt en welke inspanning dit vergt van handhaving. De gemeente heeft getracht deze inschatting toch te maken op basis van het advies van een externe partij (Huurteam Zuid-Limburg) en de uitvoerende afdeling Veiligheid en Leefbaarheid. We vragen periodiek een terugkoppeling van het externe Meldpunt over het aantal reeds ontvangen meldingen. Mocht het aantal meldingen de initiële inschatting overstijgen dan is er financieel ruimte opgenomen voor meerwerk. Zoals u kunt lezen in het collegevoorstel zijn er incidentele gelden gereserveerd voor de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap. In het eerste jaar is de verwachting dat de inhuur van het Meldpunt circa €50.000,- kost. Dit betekent dat er €175.000,- resteert voor eventueel meerwerk of externe inhuur in 2024 en verder. Indien in 2024 blijkt dat het aantal meldingen en de handhaving onze verwachtingen overstijgt kan dit leiden tot een additionele claim voor de uitvoering van deze wetgeving in de*



DATUM  
29 november 2023

*begroting voor 2025. Vooralsnog trachten we de uitvoering van de wet echter op te pakken binnen de hiertoe door het Rijk versterkte eenmalige en structurele gelden.*

**Vraag 2:**

Wij herkennen een trend van steeds lagere meldingsbereidheid onder studenten. Studenten met een goede zaak voor de Huurcommissie zetten die stap minder vaak, waardoor deze mogelijk zaken misloopt. Herkent uw college die trend ook? Zo ja, waar ligt dat volgens uw college aan en welk gevolg heeft dat voor uw college? Zo nee, waarom niet en wat is daarvan het gevolg voor uw college?

**Antwoord 2:**

*Wij hebben als gemeente geen onderzoek uitgevoerd naar de meldbereidheid van studenten of andere doelgroepen. We kunnen dus ook geen uitspraak doen of deze meldingsbereid hoger of lager is dan voorheen. Indien u bronnen heeft waar dit uit blijkt mag u deze met ons delen.*

**Vraag 3:**

Dreigen met bijvoorbeeld incassobureaus, telefonisch, via mail of WhatsApp gebeurt zelfs bij de grotere private verhuurders in Maastricht. Dit kan voor studenten erg intimiderend overkomen, voor minderjarigen in het bijzonder. Herkent uw college deze signalen? Zo ja, hoe stelt het college voor hier (samen met verhuurders) een halt aan toe te roepen? Zo nee, waarom niet?

**Antwoord 3:**

*Het college heeft nog geen melding ontvangen over dreigingen van incassobureaus door grotere private huurders. We kunnen dus niet stellen dat we deze signalen herkennen uit binnengekomen meldingen. Dat wil uiteraard niet zeggen dat wat uw partijen stellen niet plaatsvindt – maar wel dat huurders dit nog niet bij de gemeente hebben gemeld. Indien we in de toekomst een melding ontvangen over het intimideren van huurders door verhuurders dan kan de gemeente, indien er sprake is van intimidatie, hierop handhaven in het kader van de Wet goed verhuurderschap.*

**Vraag 4:**

Is uw college het met ons eens dat het voor de huurder van belang is dat diegene aan één loket geholpen wordt voor een zaak, en het dus een taak is van de gemeente om proactief de samenwerking met het meldpunt op te zoeken om zaken te registreren? Zo ja, waarom en wat is daarvan het gevolg voor uw college? Zo nee, waarom niet en hoe verhoudt dat zich tot uw wettelijke inspanningsverplichting?

**Antwoord 4:**

*Het college is het met u eens dat het voor de huurder van belang is dat diegene aan één loket geholpen wordt voor een zaak. We zoeken dan ook de samenwerking op met een extern Meldpunt dat ervaring heeft in het beantwoorden van huurdersvragen en hen eventueel kan doorverwijzen naar de Huurcommissie (of andere instantie) indien dit relevant is voor hun vraag/melding. Waarom we dit doen en wat de gevolgen daarvan zijn voor de gemeente kunt u beknopt lezen in de [raadsinformatiebrief over de uitvoering van de wet](#) en uitgebreid lezen op pagina 4, 5 en 6 van het [collegevoorstel Wet goed verhuurderschap](#) waar staat beschreven waarom we werken met een extern meldpunt en wat dit betekent voor de gemeente.*



DATUM  
29 november 2023

**Vraag 5:**

Is uw college het met ons eens dat een proactieve aanpak ten aanzien van de verplichte aanwezigheid van doorvalbeveiliging noodzakelijk is? Zo ja, waarom en wat wil uw college hieraan doen? Zo nee, waarom niet?

**Antwoord 5:**

*Enige tijd geleden heeft inderdaad een noodlottig ongeval plaatsgevonden door een val uit een raam tijdens een feest. Dit was overigens niet te wijten aan het ontbreken van de vereiste doorvalbeveiliging. Wel wordt door de eigenaar/verhuurder onderzocht of aanvullende maatregelen mogelijk zijn om bovenwettelijke veiligheid aan te brengen. Dit vindt de eigenaar/verhuurder een maatschappelijke verantwoordelijkheid.*

*Controle op doorvalbeveiligingen bij woningen is geen onderdeel van de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap. Wel wordt de aanwezigheid van de vereiste doorvalbeveiliging actief gecontroleerd bij toezicht tijdens de bouw van woningen/kamers als ook bij periodiek toezicht op de (brand)veiligheid van panden met studentenkamers. Dit actieve toezicht heeft tot nu niet geleid tot een beeld dat doorvalbeveiligingen in kleinere dan wel grotere mate niet gerealiseerd zijn.*

*Indien een dergelijke situatie bij de gemeente gemeld wordt, zal te allen tijde een nader onderzoek ingesteld worden en indien nodig handhavend opgetreden worden om zo snel mogelijk een veilige situatie te bereiken.*

**Vraag 6:**

De problematiek rondom malafide verhuurders in Maastricht is echter zo groot, dat de aanpak hiervan een extra investering van enkele tonnen per jaar kan kosten. Is uw college het met ons eens deze extra kosten zeker de moeite waard zijn, omdat deze ertoe dienen het grondrecht op betaalbare en kwalitatief hoogstaande huisvesting voor iedere Maastrichtenaar te garanderen? Zo ja, wat is hiervan het gevolg voor uw college? Zo nee, waarom niet?

**Antwoord 6:**

*Extra kosten dienen inzichtelijk te zijn, evenals de baten, voordat het college kan afwegen of deze de moeite waard zijn. De omvang van het aantal verhuurders dat zich niet houdt aan de Wet goed verhuurderschap in Maastricht en hun invloed op de betaalbaarheid en kwaliteit van de huisvesting, welke beide overigens geen onderdeel uitmaken van de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap, is onbekend. Mogelijk dat we hier meer kennis over opdoen op basis van de meldingen en ervaringen bij het Meldpunt. Wij delen echter niet uw impliciete aanname dat zonder extra tonnen te investeren in het aanpakken van malafide verhuurders het grondrecht op betaalbare en kwalitatief hoogstaande huisvesting niet gegarandeerd is voor iedere Maastrichtenaar.*

**Vraag 7:**

Hoe is uw college van plan deze meldingen te registreren en de Raad daarover te informeren? Zo ja, welke termijnen heeft uw college in gedachte? Zo nee, waarom niet?

**Antwoord 7:**

*Hoewel dit nog niet is vastgelegd met het beoogde Meldpunt zijn we voornemens om de volgende gegevens te registreren en per kwartaal te ontvangen ten behoeve van het vergroten van onze kennis en het inzichtelijk krijgen welke typen klachten over verhuur in Maastricht voorkomen:*

- 1. Postcode (eerste vier cijfers) en buurt van de huurder die de klacht heeft gemeld;*



DATUM  
29 november 2023

2. *Type klacht, onderverdeeld in categorie van de wet, namelijk: discriminatie; intimidatie; te hoge borg; servicekosten; informatieverstrekking; huurcontract; bemiddelingskosten; arbeidsmigrant en informatieverstrekking; arbeidsmigrant en koppeling huur- en arbeidscontract; geen klacht in het kader van de wetgeving en doorverwezen; geen klacht in het kader van de wetgeving anders namelijk;*
3. *Naam en postadres verhuurder.*

*De gemeente wil deze gegevens na vijf jaar verwijderen.*

*Het college is voornemens de raad, na het ontvangen van de cijfers van de eerste twee kwartalen van het Meldpunt, te informeren over:*

1. *het aantal klachten per buurt;*
2. *het aantal klachten dat ingaat op dezelfde verhuurder per buurt;*
3. *het type klachten per buurt, waarbij 'anders namelijk' enkel wordt gedeeld indien deze informatie niet herleidbaar is naar de identiteit van de melder of verhuurder.*

*De naam en postadresgegevens van de verhuurders worden niet gedeeld in verband met de privacy van deze partijen. Indien de gegevens niet door het Meldpunt kunnen worden aangeleverd informeren wij de raad daar ook over.*

#### **Vraag 8:**

De Wet goed verhuurderschap voorziet niet in een oplossing voor deze problematiek. Is uw college bekend met deze problematiek? Wil uw college hier iets aan doen? Zo ja, op welke wijze? Zo nee, waarom niet?

#### **Antwoord 8:**

*Het is het college bekend dat er verhuurders zijn die onderhuur toestaan in een grote woning. Daarbij kan de situatie ontstaan dat één student het pand huurt en het onderverhuurt aan medestudenten. De student die het huurcontract met de verhuurder heeft getekend is dan eindverantwoordelijk voor het maandelijks betalen van de huursom van het pand. De schaal van deze problematiek is voor de gemeente nog niet inzichtelijk. Naast dat deze problematiek niet aan te pakken is met de Wet goed verhuurderschap is het ook lastig aan te tonen dat een dergelijk contract tussen student en verhuurder onvrijwillig is.*

*Ook andere gemeenten kennen het fenomeen, vinden het moeilijk om de schaal hiervan vast te stellen en worstelen met het handhaven hierop. Het thema is naar aanleiding van recente berichtgeving in de landelijke pers door Maastricht aangekaart in het landelijk overleg studentenhuusvesting (de alliantie studentenhuusvesting van het landelijk Netwerk Kennissteden Nederland). Aan BZK zal door het landelijk overleg de vraag worden voorgelegd hoe gemeenten hier regulerend kunnen optreden en hoe hierop gehandhaafd kan worden.*

*Door het faciliteren van de bouw van meer studentenwoningen wil de gemeente bij dragen aan het verruimen van de keuze in woonruimtes voor studenten. Zo willen we voorkomen dat studenten door een gebrek aan huisvesting zich gedwongen voelen tot het gebruik maken van een dergelijke verhuurconstructie.*

#### **Vraag 9:**

Heeft uw college ook behoefte aan een totaaloverzicht van huurdersproblematiek die we niet met de wet oplossen?



DATUM  
29 november 2023

**Antwoord 9:**

*Ja, we willen met name ook inzicht krijgen in die klachten waarbij we huurders niet kunnen doorverwijzen naar een andere instantie (politie, Huurcommissie, Juridisch Loket, etc). Zie onze beantwoording van vraag 7 op welke wijze we dit inzichtelijk willen krijgen.*

**Vraag 10:**

Deelt uw college de mening dat een dussdanige coöperatie kan helpen betreffende deze problematiek? Zo ja, waarom en wat is daarvan het gevolg voor uw college? Zo nee, waarom niet?

**Antwoord 10:**

*Hierover zijn door de fractie van Moed in februari 2023 vragen gesteld. Korthedshalve verwijzen wij naar de beantwoording hiervan ([antwoord voor M OED - Sociale studentenhuisvesting.pdf](#) ([parlaeus.nl](http://parlaeus.nl))).*

**Vraag 11:**

Is uw college bereid om hier een regierol in te nemen en betaalbare studentenhuisvesting mogelijk te maken, bijvoorbeeld middels de prestatieafspraken?

**Antwoord 11:**

*Zie het antwoord op vraag 10.*

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Johan Pas  
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand

Schriftelijke vragen