

**BINNENGEKOMEN**  
**TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING**  
**D.D. 13-11-2023**  
**No. 2023.04604**  
**Portefeuillehouder: Pas**  
**Team: Wonen & Leefkwaliteit**

Aan het college van burgemeester en wethouders van Maastricht  
Postbus 1992  
6201 BZ MAASTRICHT

Maastricht, 13 november 2023

**Betreft:** Schriftelijke vragen van M:OED, SP, en PvdD inzake Wet goed verhuurderschap

Geacht college,

In Maastricht ervaren we een wooncrisis. Vooral met het aanbod en de kwaliteit van de kamers en studio's voor studenten gaat het bijzonder slecht. Maastricht kent in vergelijking met andere studentensteden erg veel kamers die verhuurd worden door particulieren, veelal in monumentale panden. Hier zit een groot aantal verhuurders bij die het vooral om de winst lijkt te gaan en weinig doen om te zorgen voor een veilige woning waar het fijn wonen is. Er zijn talloze voorbeelden van intimidatie en oplichting en van kamers met losse trapeleuningen, schimmel, rottend verfwerk, slechte elektra en ontbrekende isolatie. Bij liefst 89 procent van de geschillen tussen huurders en verhuurders werden de huurders vorig jaar in het gelijk gesteld.<sup>1</sup>

De *Wet goed verhuurderschap* is onlangs in werking getreden. Dit geeft de gemeente nieuwe instrumenten om problemen bij verhuur aan te pakken. Uw college heeft onlangs via een RIB aangegeven hoe ze de wet wil toepassen. Hoewel er enkele positieve stappen worden genomen, geloven wij dat er meer nodig is om de kamerproblematiek echt aan te pakken. We willen onderzoeken wat precies nodig is, waar de wet tekortschiet, en hoe we als gemeente zelf extra inspanningen kunnen leveren, in plaats van alleen de wet te volgen. Dit leidt tot de volgende vragen:

- 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?
- 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

---

<sup>1</sup> <https://www.bnr.nl/nieuws/bouw-woningmarkt/10512950/huurcommissie-stelt-private-verhuurders-zelden-in-het-gelijk>

college aan en welk gevolg heeft dat voor uw college? Zo nee, waarom niet en wat is daarvan het gevolg voor uw college?

- 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?

Met de nieuwe instrumenten moet de aanpak van verhuurmisstanden strenger worden. Allereerst moet het gewoonte worden dat misstanden door het meldpunt zowel naar de gemeente als naar de Huurcommissie worden doorgeleid. Via de Huurcommissie kan huurverlaging worden gerealiseerd, maar alleen de gemeente kan verhuurder die vaker in de fout gaat sancties opleggen en ook bij misstanden actief controleren of er daadwerkelijk sprake is van verbeteringen.

- 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?

De gemeente is nu vaak te voorzichtig en te afwachtend. Beter is het om alle mogelijke aanknopingspunten die deze wet biedt te benutten. Hierdoor treden we niet alleen op bij acute problemen van veiligheid, maar pakken we verhuurders ook voor andere gebreken aan de woning en slecht onderhoud aan.

Het ergste exces betreft de dodelijke slachtoffers die de afgelopen jaren in Maastricht zijn te betreuren door een val door het raam tijdens een feest. Ramen in kamers op hogere verdiepingen op minder dan 60 cm van de grond moeten voorzien zijn van een doorvalbeveiliging, maar deze ontbreekt in veel gevallen.

Bij het voorbeeld van de doorvalbeveiliging lijkt het ons logisch dat de gemeente actief in kaart gaat brengen waar deze problemen nog spelen om zo meer van dit soort incidenten te voorkomen.

- 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?

Het Rijk heeft de gemeente nieuwe instrumenten gegeven om verhuurderproblemen aan te pakken, maar deze niet van een ruim budget voorzien. Om nieuw beleid effectief te maken zal waarschijnlijk extra budget nodig zijn.

- 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?

Hoewel er is nog onzekerheid is over de juridische uitwerking van sommige mogelijkheden in de wet, vertrouwen wij erop dat het college de vlucht naar voren zal nemen om huurderrechten maximaal te

beschermen. Het is belangrijk om ook serieuze meldingen die vanwege dergelijk juridisch restricties niet goed aangepakt kunnen worden, goed in kaart te brengen. Alleen zo ontstaat een goed beeld van de problemen die er zijn met verhuurders in Maastricht.

- 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?

Er zijn nog meer problemen, dit overzicht is dan ook niet compleet. Zo zijn er in Maastricht verschillende voorbeelden van studenten die samen één huis huren maar geen afzonderlijke contracten hebben. In het geval van een groep vrienden hoeft dit geen probleem te zijn, maar vaker betreft het een gezelschap willekeurige studenten waarvan er eentje verantwoordelijk is voor de huur, belastingen, en dergelijke. Dit geeft de nodige problemen.

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

Ten slotte, zijn een groot deel van de verhuurderproblemen in Maastricht het gevolg van het ontbreken van voldoende huisvestingsmogelijkheden via een coöperatie. Onze eigen opgelegde norm van minimale sociale verhuur halen we al jaren niet bij studentenkamers. Er zou een gespecialiseerde coöperatie voor studentenhuisvesting moeten komen. Studentenhuisvesting die inspeelt op de woonbehoefte van studenten en zorgt voor goede contacten en woonomgeving in de buurt, vraagt om specialistische kennis. De norm voor het aantal kamers van zo'n coöperatie mag flink omhoog, zodat een kamer huren via deze coöperatie voor alle studenten een haalbare optie wordt. Alleen dan kan verwacht worden dat particuliere verhuurders ook echt rekening moeten gaan houden met wat nodig is voor fatsoenlijke studentenhuisvesting.

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

Met vriendelijk groet,

Martin van Rooij	Stephanie Blom	Jules Vaessen
M:OED	SP	PvdD