



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fracties van VOLT, SP, SAB, GroenLinks,
Partij voor de Dieren, D66 en Liberale Partij Maastricht
Aan: J. Ortjens, S. Blom, J. Gorren, A. Lucas,
J. Vaessen, T. Gardien en K. Nuyts

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake klachten
studenten in de Limburger
BEHANDELD DOOR
SM (Suzanne) Mestrom
NHM (Norbert) Thiissen
E-MAILADRES
Suzanne.Mestrom@maastricht.nl
Norbert.Thijssen@maastricht.nl

DATUM
13 juni 2024
Verz. 13 juni 2024
TELEFOONNUMMER
043 350 5152
FAXNUMMER

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2024.01782
UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Blom, Lucas en Nuyts en heer Ortjens, Gorren, Vaessen en Gardien,

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

Vraag 1:

Was de gemeente reeds op de hoogte van de gevallen van intimidatie en mogelijk wederrechtelijke vrijheidsberoving door verhuurders zoals beschreven in het artikel?

- Zo ja, welke stappen worden ondernomen om huurders te beschermen tegen dergelijke praktijken, en hoe worden huurders geïnformeerd over hun rechten en mogelijke juridische stappen?

Antwoord 1:

Er zijn sinds januari 2024 bij het Meldpunt 7 meldingen binnengekomen waarbij mogelijk sprake kan zijn van intimidatie. Van de mensen die een melding hebben gedaan, heeft er 1 toestemming gegeven om de situatie te melden bij handhaven. Dit onderzoek loopt nog - door hoor en wederhoor - dus we kunnen op dit moment nog niet bevestigen of er daadwerkelijk sprake is van intimidatie. Er zijn geen gevallen geregistreerd die gaan over vrijheidsberoving.

- Als huurders zich melden bij het Meldpunt worden zij geïnformeerd over hun rechten en mogelijke juridische stappen. In het kader van de Wet goed Verhuurderschap kan de gemeente bestuursrechtelijk handhaven, waaronder het opleggen van een bestuurlijke boete.*

Vraag 2:

Vanaf 1 juli 2023 is de Wet Goed Verhuurderschap ingegaan, waardoor er nu een Meldpunt voor dergelijke situaties bestaat in Maastricht. Mag het bestuur, openlijk dan wel in vertrouwen, delen hoeveel klachten over onterechte bemiddelingskosten en andere overtredingen zijn ontvangen tegen verhuurders zoals Maastricht Rentservice?

- Zo ja, hoeveel klachten zijn dat?

Antwoord 2:

De namen van specifieke verhuurders kunnen we niet delen totdat duidelijk is of er een overtreding is begaan en het delen van de naam van de verhuurder proportioneel is ten opzichte van de overtreding. We kunnen wel het aantal klachten delen dat in de eerste vier maanden van 2024 is binnengekomen per 'meldingscategorie'.



DATUM
13 juni 2024

a. Die klachten en categorieën zijn:

- 1 melding t.a.v Discriminatie
- 7 meldingen t.a.v Intimidatie
- 9 meldingen t.a.v Te hoge waarborgsom
- 0 meldingen t.a.v Schriftelijkheidsvereiste
- 4 meldingen t.a.v Informatieplicht
- 5 meldingen t.a.v Dubbele bemiddelingskosten
- 1 melding t.a.v Te hoge of onredelijke servicekosten

Vraag 3:

In het artikel geeft een huurder aan al vóór het huren ervaringen met intimidatie door de verhuurder te hebben gehad. Vanaf welk moment mag men klagen bij dit meldpunt: bij het bezichtigen van de woning of pas wanneer degene daadwerkelijk een huurovereenkomst is aangegaan?

Antwoord 3:

Men mag te allen tijde een melding of adviesvraag indienen bij het Meldpunt mits het gaat om een (potentiële) huurder. Medewerkers van het meldpunt helpen de (potentiële) huurder dan met ofwel advies, doorverwijzing naar een andere instantie (bijvoorbeeld de Antidiscriminatie Voorziening Limburg) of het indienen van de melding.

Vraag 4:

Is er een overzicht hoeveel zaken de huurcommissie behandeld heeft in Maastricht?

a. Hoeveel van die zaken zijn in het voordeel van de huurder succesvol behandeld?

Antwoord 4:

Ja, zie de tabel hieronder (Bron: jaarverslag Huurcommissie 2023).

INSTROOM ZAKEN UIT GROTE GEMEENTEN

Gemeente	Instroom 2021	% Totaal	Instroom 2022	% Totaal	Instroom 2023	% Totaal
Amsterdam	1.572	15%	2.708	19%	3.207	22%
Rotterdam	1.166	11%	1.340	9%	1.588	11%
Den Haag	771	7%	789	5%	857	6%
Utrecht	643	6%	933	6%	746	5%
Groningen	1.108	10%	810	6%	723	5%
Eindhoven	399	4%	366	3%	242	2%
Leiden	161	2%	151	1%	241	2%
Nijmegen	249	2%	319	2%	198	1%
Maastricht	142	1%	214	1%	171	1%
Arnhem	138	1%	186	1%	158	1%
Haarlem	160	2%	198	1%	150	1%
Leeuwarden	148	1%	220	2%	115	1%

In het verslagjaar van de Huurcommissie van 2023 is verder te lezen dat de Huurcommissie gemiddeld genomen bijna even vaak in het voordeel van de huurder (48%) beslist als in het voordeel van de verhuurder (52%). Er zijn wel verschillen tussen het type verhuurder en het soort geschil. Zo werden woningcorporaties vaker in het gelijk gesteld (73% van de geschillen) dan private verhuurders (28%). Een uitsplitsing naar zaaksoort laat zien dat:



DATUM
13 juni 2024

- de verhuurder meestal gelijk krijgt in huurverhogingszaken.
- de huurder in 48% van de zaken gelijk krijgt bij servicekostenzaken (tegenover woningcorporaties (42%) en private verhuurders (10%)).
- de verhuurder meestal gelijk krijgt in geschillen over punten (woningcorporaties (65%) en private verhuurders (28%)).

Dit zijn landelijke cijfers en percentages. Van de 171 Maastrichtse zaken zijn er 137 gepubliceerd op de website van de Huurcommissie ([Huurcommissie - Openbaar register](#)). Omdat niet alle zaken openbaar zijn, weten we niet of de landelijke cijfers ook voor Maastricht gelden. Maastricht specifieke cijfers zijn opgevraagd bij de huurcommissie maar deze hebben we op het moment van toesturen van deze beantwoording aan uw raad nog niet ontvangen.

Vraag 5:

In hoeverre bestaat er juridische ruimte voor het gemeentebestuur om invloed uit te oefenen op exorbitante huurprijzen en om verhuurders in Maastricht die de regels overtreden aan te pakken? Wat doet het bestuur al binnen deze juridische ruimte?

Antwoord 5:

Op dit moment heeft het gemeentebestuur deze juridische ruimte nog niet voor huurprijzen. Het Rijk werkt aan de Wet betaalbare huur waarbij de gemeente de mogelijkheid krijgt bestuursrechtelijk op te treden bij te hoge huurprijzen. Het is nog niet duidelijk of:

1. Het bestuursrechtelijke traject enkel mag bij meldingen van huurders of ook proactief door de gemeente kan worden geïnitieerd;
2. Hoeveel financiële middelen het Rijk beschikbaar stelt voor de uitvoering van deze extra taak;
3. Wanneer de wet in werking treedt.

Vraag 6:

In het artikel geeft de Woonbond aan dat huurders vaak hun rechten niet kennen en om die reden vaak niet juridische stappen zetten. Welke maatregelen bestaan er om de positie van studenten op de woningmarkt te versterken en hen te beschermen tegen mogelijke uitbuiting?

- a. Zijn er ook specifieke maatregelen om de positie van studenten die (nog) niet Nederlands spreken te versterken en hen te beschermen? Zo ja, welke maatregelen?
 - i. Is hier ook een strategie aan verbonden om deze maatregelen en rechten te communiceren naar Nederlandse en niet-Nederlandse huurders?

Antwoord 6:

Belangrijkste maatregel is om huurders te informeren over hun rechten. Informatieverstrekking gebeurt nu door het Rijk, door het Huurteam Zuid-Limburg, door de Universiteit Maastricht en door de Gemeente Maastricht. Gelet op het budget dat het Rijk beschikbaar heeft gesteld voor de uitvoering van de wet is er in Maastricht niet ingezet op zeer actieve communicatie over de nieuwe wet. Pas als duidelijk is dat het aantal meldingen kan worden opgepakt binnen het budget wordt er ingezet op aanvullende communicatie over de wet en het meldpunt.

- a. De informatie die wordt gedeeld is zowel Engels als Nederlandstalig. Het Rijk heeft daarnaast ook informatie (waaronder sociaal media en flyers) gemaakt in het Nederlands, Engels, Bulgaars, Pools, Roemeens en Spaans. Een compleet overzicht vindt u via [de Toolkit campagne goed \(ver\)huren doen we samen](#).
 - i. Er is geen overkoepelende afspraak over een gezamenlijke communicatiestrategie tussen Rijk, Huurteam, Universiteit en gemeente. Rijk, Huurteam, Universiteit en de gemeente communiceren wel in zowel Nederlands als Engels over dit onderwerp.



DATUM
13 juni 2024

Vraag 7:

Hoe ziet het bestuur de rol van advocaten die ook actief zijn als verhuurder?

- a. Kunnen zulke belangenverstrengelingen ook gemeld worden bij de gemeente?

Antwoord 7:

Volgens de gedragsregels van de Orde van Advocaten mag een advocaat ook in nevenfuncties het vertrouwen in de advocatuur niet schaden en onafhankelijk zijn. Het gemeentebestuur kan zich in deze gedragsregels vinden.

- a. *Het melden van belangenverstrengelingen tussen de rol van advocaten en verhuurder is geen onderdeel van de Wet Goed Verhuurderschap en kan in die zin dus niet worden gemeld bij de gemeente.*

Vraag 8:

Welke langetermijnstrategieën heeft de gemeente om de huisvestingssituatie voor studenten te verbeteren en voldoende betaalbare woonruimte te creëren?

Antwoord 8:

Wij verwijzen u hiervoor naar de door de raad vastgestelde [Woonprogrammering Studentenhuisvesting Maastricht 2019-2024](#) en de [Woonprogrammering studentenhuisvesting 2026-2030](#).

Vraag 9:

Hoe kan de gemeente samenwerken met onderwijsinstellingen en andere stakeholders om de huisvestingsproblemen structureel aan te pakken en de invloed van dergelijke verhuurders in te perken?

Antwoord 9:

De gemeente werkt samen met woningcorporaties, particuliere verhuurders, ontwikkelaars, huurdersbelangenverenigingen, zorginstellingen en onderwijsinstellingen om de complexe vraagstukken die spelen rondom huisvesting gezamenlijk aan te pakken. Een voorbeeld hiervan, ook te lezen in de Woonprogrammeringen voor studenten (zie vraag 8), is dat wij primair inzetten op grootschalige studentenhuisvesting.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Johan Pas
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand