



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van D66
de heer R. Wijnands
de heer T. Gardiens

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake Pak discriminatie
op de woningmarkt aan!
BEHANDELD DOOR
AR (Fred) Bunk

DATUM
31 januari 2022
Verz.: 01-02-2022
TELEFOONNUMMER
043 350 4450

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2022.01655

E-MAILADRES
Fred.Bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE

Geachte heren Wijnands en Gardiens,

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

Vraag 1:

In uw antwoord op schriftelijke vervolgvragen van de PVV inzake discriminatie op de woningmarkt van september 2018¹ stelt u dat "woningzoekenden zich in een kwetsbare positie bevinden", "klachten niet aankaarten" en "de spelregels onvoldoende kennen". Wat heeft u in de tussentijd gedaan om de positie van deze doelgroep te versterken?

Antwoord 1:

In samenwerking met de universiteit is de voorlichting aan studenten de afgelopen jaren verbeterd. Met name voor internationale studenten is de voorlichting via MyMaasticht.nl uitgebreid. Het huurteam Zuid-Limburg ondersteunt studenten bij problemen met de verhuurder. De gemeente ondersteunt deze faciliteit financieel.

Zoals in eerdere beantwoordingen over de positie van studenten op de woningmarkt is aangegeven blijft het college inzetten op het zo goed mogelijk informeren van studenten over hun rechten en plichten als huurder van woonruimte. Het huurteam Zuid-Limburg kan hen ondersteunen als zich problemen voordoen.

Beleidsmatig blijft het college sturen op het vergroten van het aanbod dat via Maastricht Housing en corporaties wordt aangeboden. Omdat de kans op misbruik -waaronder discriminatie- in het aanbod dat via de particuliere markt buiten Maastricht Housing wordt aangeboden groter is, wordt de kans op misbruik kleiner. En mocht daar onverhoopt bij Maastricht Housing wel sprake van zijn, dan wordt een deelnemende verhuurder door Maastricht Housing hierop aangesproken en bij geen verbetering uitgesloten van verdere deelname aan het verhuurplatform.

In de voorlichting worden studenten actief gewezen op het belang om zich bij Maastricht Housing in te schrijven. Uit terugmeldingen blijkt dat desondanks veel (internationale) studenten via andere kanalen proberen huisvesting te regelen. Hiermee maken zij zich kwetsbaar voor misbruik. Voorwaardelijk is natuurlijk dat er voldoende aanbod voor studentenhuisvesting. Het college blijft zich hier ten volle voor inzetten.

¹

<https://www.maastrichtbeleid.nl/beleidsinformatie/Openbare%20brieven%20nav%20vragen%20art.%2047%20RvO/2018/PVV/Vervolgfragen%20aangaande%20discriminatie%20op%20Maastrichtse%20woningmarkt/Antwoord%20-%20PVV%20-%20discriminatie%20op%20de%20woningmarkt>



DATUM
31 januari 2022

Vraag 2:

In uw antwoord geeft u verder aan dat er geen cijfers bekend zijn omtrent het aantal discriminerende advertenties en slachtoffers van discriminatie op de woningmarkt in onze gemeente. Zijn deze cijfers inmiddels bekend? Zo ja, welke conclusies verbindt u aan deze cijfers? Zo nee, waarom maken wij dit probleem als gemeente niet inzichtelijk? Kunt u op basis van het ontbreken van cijfers stellen dat de positie van deze doelgroep op de woningmarkt verstevigd is door acties van de gemeente?

Antwoord 2:

Nee, hier zijn geen cijfers over bekend. In haar antwoord uit 2018 heeft het college aangegeven dat het op basis van de toen bekende gegevens om incidenten zou gaan en die indruk is daarna niet veranderd. In de jaren na 2018 zijn hierover bij de gemeente alleen indirecte signalen over ontvangen en deze waren beperkt in aantal. Er is daarom tot op heden geen nadere actie op ondernomen. Internationale studenten worden er bij de voorlichting op gewezen hier alert op te zijn.

Omdat er geen nader onderzoek is gedaan kunnen wij niet stellen dat de positie van internationale studenten de afgelopen jaren is veranderd.

Vraag 3:

Heeft u kennis genomen van deze proeven in Utrecht en Rotterdam om discriminatie op de woningmarkt tegen te gaan?

Antwoord 3:

Ja, deze worden gevolgd. Daarbij merken wij op dat deze pilots niet gaan over studentenhuisvesting, maar over de woningmarkt in het algemeen. De pilots leveren dan ook geen specifieke cijfers op over (internationale) studenten.

Vraag 4:

Welke mogelijkheden ziet u om vooruitlopend op deze wet pilots te draaien, zoals bijvoorbeeld het toepassen van mystery calls bij onze makelaars, kameraanbieders en verhuurders?

Antwoord 4:

De pilots zijn opgezet mede ter voorbereiding op en ter onderbouwing van de Wet Goed verhuurderschap. Nu deze wet binnen afzienbare tijd in het parlement zal worden behandeld, zien wij geen meerwaarde in het uitvoeren van een dergelijke pilot in Maastricht. Onze verwachting is namelijk dat hier een vergelijkbaar beeld uit naar voren zou komen als in de reeds onderzochte steden.

Zoals eerder aan uw raad meegedeeld, denkt Maastricht in ambtelijk werkgroepverband en in reactie op de Internetconsultatie actief mee aan de vormgeving van de wet Goed verhuurderschap. Zodra duidelijk is hoe deze wet er definitief uit komt te zien, zal er een oriëntatie plaatsvinden op mogelijke toepassing hiervan in Maastricht. Van belang hierbij is te noemen dat de VNG en de G-40 kritisch waren op een eind 2021 door het ministerie van BZK gepubliceerde concepttekst van de wet, met name ten aanzien van de complexiteit en de hoge uitvoeringslast bij het opstellen, uitvoeren en handhaven van de regelgeving. Het is nog niet duidelijk in welke mate dit zal leiden tot aanpassing van het wetsvoorstel.

Vraag 5:

Welke concrete eisen stellen wij aan aanvragers bij het verlenen van een omgevingsvergunning om een woning te splitsen?



DATUM
31 januari 2022

Antwoord 5:

Hiervoor verwijzen wij korthedshalve naar de gemeentelijke website: [Woning splitsen of omzetten naar kamers | Gemeente Maastricht](#). Zoals u bekend zijn hierin geen eisen opgenomen ten aanzien van het voorkomen van (ongerechtvaardigde) discriminatie.

Vraag 6:

Beschikt de gemeente over de mogelijkheid om deze omgevingsvergunningen in te trekken? Zo ja, op welke gronden kan de gemeente dit doen? Zo nee, op welke wijze ziet de gemeente toe op het naleven van onze eisen door omgevingsvergunninghouders?

Antwoord 6:

Nee, een omgevingsvergunning voor splitsen en omzetten kan niet worden ingetrokken. Handhaving vindt plaats op basis van meldingen.

Vraag 7:

Deelt het college de opvatting van D66 Maastricht dat de huidige eisen van deze vergunningen vooral toezien op afstandscriteria in plaats van eisen gericht op de kwaliteit van kamers, regels bij het mogelijk vermarkten van deze kamers en regels toepasbaar op leefbaarheid?

Antwoord 7:

Nee, de huidige eisen zijn een samenstel van kwantitatieve en kwalitatieve criteria. Criteria die ook een duidelijke link hebben met leefbaarheid. Er worden eisen gesteld aan de grootte van de eenheden en er zijn eisen voor het voorzien in een fietsenstalling en afvalberging. Het verbieden van het splitsen en omzetten van kleine woningen, het straatmaximum en het afstandscriterium dragen bij aan behoud van de leefbaarheid.

In een omgevingsvergunning voor splitsen en omzetten kunnen niet onbeperkt eisen worden opgenomen. De hierin op te nemen eisen dienen ruimtelijk relevant te zijn. En thema's als bijvoorbeeld huren en discriminatie zijn ruimtelijk niet relevant. Er is niet voor niets aanvullende wetgeving via de Wet Goed verhuurderschap nodig om gemeenten extra instrumenten in handen te geven om hierop te kunnen acteren. En het is gemeenten in principe niet toegestaan om extra eisen te stellen die uitgaan boven wat in het landelijke Bouwbesluit over kwaliteit is vastgelegd.

Wat betreft het vermarkten van woningen merken wij op dat -zoals uw raad in december is meegedeeld- uw raad in het 2^e kwartaal van 2022 een voorstel voor het invoeren van de opkoopbescherming zal worden voorgelegd.

Vraag 8:

Op welke wijze zouden deze eisen aangepast kunnen worden om de kwaliteit van kamers te borgen en discriminatie op de woningmarkt tegen te gaan, conform de beoogde Wet Goed Verhuurderschap?

Antwoord 8:

Hiervoor verwijzen wij naar het antwoord op vraag 7.

Vraag 9:

Op de site van het huurteam lezen wij in de FAQ onderwerpen die jammer genoeg helaas veel terugkomen: gebrekkigheden, oplichting, uitzetting, privacy schending. Waarom staat discriminatie hier niet tussen? Welke rol heeft het Huurteam Zuid-Limburg op dit moment bij het aanpakken van discriminatie op de woningmarkt? Welke rol zouden zij hierin kunnen hebben?



DATUM
31 januari 2022

Antwoord 9:

Het Huurteam krijgt sporadisch vragen hierover. Daarom is discriminatie tot nu toe niet opgenomen bij de FAQ's. Zij zijn bereid dit alsnog te doen.

Het Huurteam adviseert over privaatrechtelijke geschillen tussen huurders en verhuurders op het gebied van woonruimte, met de focus op huurprijzen, servicekosten en gebreken. Het bestrijden van discriminatie op de woningmarkt hoort niet tot hun 'core business'. Discriminatie speelt immers voornamelijk voordat er een huurcontract wordt gesloten. Gegevens bijhouden over discriminatie doet het Huurteam niet, wel geven zij desgevraagd advies.

Als huurders zich met klachten over discriminatie melden worden zij alleen geadviseerd. Als zij verdere stappen willen zetten tegen een makelaar of verhuurder worden zij doorverwezen naar de Anti-Discrimatievoorziening Limburg (ADV-Limburg).

Desgevraagd is het Huurteam bereid om samen met Maastricht Housing en MyMaastricht hieraan aandacht hieraan te besteden zoals zij dat jaarlijks ook gezamenlijk doen met betrekking tot het (voorkomen van) oplichting op de woningmarkt.

Vraag 10:

Op welke wijze informeert de gemeente samen met de Universiteit Maastricht en de Hogescholen actief studenten over hun rechten en plichten met betrekking tot het huren van kamers?

Antwoord 10:

De instellingen voor hoger onderwijs en de gemeente lichten studenten gezamenlijk voor via de website MyMaastricht.nl. Daarnaast worden studenten voorgelicht op de website van de UM en de website van Maastricht Housing. Deze berichten worden ook geplaatst of gedeeld op de sociale media van MyMaastricht, Maastricht Housing en Huurteam Zuid-Limburg.

Vraag 11:

Deelt het college de opvatting van D66 Maastricht dat een nauwere samenwerking tussen de besturen en raden van de gemeente, Universiteit Maastricht en de Hogescholen bevorderend werkt om dit probleem aan te pakken? Op welke wijze geeft het college op dit moment vorm aan deze samenwerking?

Antwoord 11:

Ja, daarom werkt de gemeente -ook op dit punt- reeds nauw samen met de onderwijsinstellingen en verhuurders.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Niels Peeters
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie