

2015

6

## SCHRIFTELIJKE VRAGEN

Vragen van de heer B. Isik  
(ingekomen op 12 januari 2015  
en antwoorden door het college verzonden op 3 maart 2015)

### Schriftelijke vragen over Studentencollege Zamenhofdreef

In de stad is er sprake van tekort aan de studenten kamers. Vorige periode heeft de PvdA veel gedaan om dit tekort te verminderen. Het actieplan studentenhuisvesting levert een goede bijdrage aan om het tekort weg te werken. Er worden op dit moment veel kamers gerealiseerd voor de studenten. Daarnaast behartigen de huurteams de belangen van de studenten en spelen een goede rol als tussenpersoon voor de (kamer-)verhuurders en studenten.

Ondanks diverse plannen is het tekort aan studentenkamers nog niet volledig opgelost. Er zijn malafide (kamer-)verhuurders in Utrecht die misbruik maken van de woonsituatie van de studenten. De PvdA heeft altijd zijn zorgen uitgesproken over dit type verhuurders. Wij hebben het huurteam in het leven geroepen om de studenten te beschermen. Toch zijn er nog veel wanttoestanden.

Afgelopen tijd komt het verhuurbedrijf Nahuys B.V. regelmatig op een negatieve manier in nieuws. De laatste berichtgeving door het consumentenprogramma Kassa bevestigt de zorgen van de PvdA.

Tijdens de uitzending vertelden ongeveer 80 gedupeerde studenten wat er allemaal mis is. Van huisvredebreuk tot intimatie, van niet verhelpen van onderhoudsklachten tot afsluiten van internet. Studenten die aan Zamenhofdreef wonen, betalen gemiddeld 120 euro meer dan wettelijk toegestaan is.

De PvdA in Utrecht wil dat studenten beter beschermd worden tegen malafide huisbazen. Daarom hebben wij de volgende vragen aan het college.

1. Het college heeft regelmatig gebreken geconstateerd aan het pand en heeft de verhuurder meerdere keren gewaarschuwd. Recentelijk kreeg Nahuys B.V. nog stevige kritiek omdat de veiligheid in het studentencollege niet op orde was. De PvdA constateert al de waarschuwingen en gesprekken hebben niet geleid tot oplossen van de zaken. Zoals de wethouder zelf op de uitzending zei. "Elke keer is er iets". Waarom lukt het het college niet om een sluitende aanpak te hanteren voor de malafide activiteiten die bekend zijn bij het college?

*Het is lastig om op basis van de huidige instrumenten tot een sluitende aanpak te komen. Ten eerste vanwege de mogelijke consequenties van de sancties voor de bewoners, zoals het uitplaatsen van studenten. Ten tweede omdat de overtreding vaak wel wordt beëindigd, maar veel eigenaren en gebruikers daarna opnieuw in de fout gaan. Dit maakt de aanpak tot een zeer arbeidsintensief en langdurig proces. Het college zet alle bestaande juridische middelen in om de eigenaar te dwingen gebreken te herstellen. Daarbij gaat het niet alleen om waarschuwingen en gesprekken, maar zijn ook meerdere herstelsancties opgelegd (dwangsommen en bestuursdwang).*

*Voor een toelichting op de inzet van de mogelijkheden uit de nieuwe Woningwet, verwijzen wij graag naar de begeleidende brief aan de commissie Mens en Samenleving en Stad en Ruimte.*

2. Waarom worden de instrumenten zoals "aanschrijving, bestuurlijke boete, intrekken van vergunning" niet ingezet om een einde te maken aan de onveiligheidssituatie en wandprestatie van de verhuurder?

*Genoemde juridische mogelijkheden worden reeds ten volle benut in het kader van de aanpak van huisjesmelkers (aanschrijvingen, dwangsommen, bestuursdwang). Het intrekken van de*

*vergunning kan aan de orde komen indien de aanvrager de gemeente willens en wetens foutieve informatie heeft verstrekt bij de aanvraag.*

*Daarnaast zullen wij ook gebruik maken van de nieuwe mogelijkheden die de Woningwet biedt, zoals de bestuurlijke boete (zie ook antwoord op vraag 1 en de verwijzing naar de commissiebrief hierover).*

3. Nahuys BV verhuurt meerdere panden in Utrecht. Wij vragen ons af hoe de veiligheid van al deze panden is. Is het college bereid om op basis van deze signalen andere panden te onderzoeken of ook in de panden vergelijkbare problemen zich voordoen of niet? Zo nee waarom niet? Zo ja, wil het college de uitkomsten van onderzoek met de raad delen?

*Toezicht en handhaving vindt risicogericht plaats. Dat betekent concreet dat wanneer wij misstanden constateren in panden van een specifieke verhuurder, wij ook onderzoeken wat de staat is van andere panden die in zijn eigendom of beheer zijn.*

*Een groot aantal panden van Nahuys B.V. c.q. de heer M.C.H van Hooijdonk zijn reeds in het verleden gecontroleerd. Ook de overige panden van de heer Van Hooijdonk (of aan hem gerelateerd) worden momenteel onderzocht op gebruik en staat van onderhoud.*

4. De verhuurder Nahuys B.V. heeft over appartementen en anderen spreken over kamers. De PvdA wil meer informatie over deze kwestie. Is het college bereid om op basis van de vergunningaanvraag nadere informatie te geven over type huisvesting aan de Zamenhofdreef? Hebben wij hier nou over studentenkamers of appartementen?

*Het betreft hier studentenkamers waarbij de huurders meerdere gemeenschappelijke voorzieningen moeten delen. Dat betekent dat er sprake is van onzelfstandige woonruimte, oftewel kamerverhuur. De vergunning is ook aangevraagd voor kamerverhuur.*

*Ook de huurcommissie heeft geconstateerd dat er sprake is van onzelfstandige woonruimte*

5. De PvdA wil dat het college en Openbare Ministerie de studenten beschermen. Intimidaties, bedreiging en huisvredebreuk zijn voor ons niet acceptabel. Wil de burgemeester er in de driehoek bij het OM op aandringen de aangiften van bedreiging en intimidatie op te pakken?

*De burgemeester zal de problematiek onder de aandacht brengen van de partners in de Driehoek.*

6. De PvdA is van mening dat een keurmerk kamerverhuur in Utrecht het onderscheid tussen de goede en slechte (kamer-)verhuurders zichtbaar kan maken. Is het college bereid om in overleg met VIDIUS Utrecht hierover met voorstellen naar de raad te komen? Zo nee waarom niet? Zo ja binnen welke termijn kunnen we een voorstel hiertoe verwachten?

*Tijdens de eerste ronde tafelbijeenkomst (januari 2012) over het Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht is afgesproken dat VIDIUS studentenunie en Vastgoedbelang samen een voorstel zouden maken voor een keurmerk voor verhuurders, waarbij de prikkel voor de huurder leidend zou zijn. Tot op heden is dat nog niet gelukt. Wij geven overigens de voorkeur aan goede wetgeving (en toepassing van de instrumenten uit de nieuwe Woningwet) boven een keurmerk kamerverhuur. In de huidige Utrechtse kamermarkt levert een keurmerk de huurder geen voordeel. Malafide verhuurders houden zich niet aan een keurmerk en dit is ook niet afdwingbaar. Daarnaast is er het risico op een woud aan keurmerken vanwege de onvermijdelijke vermenging met private belangen. Wij wachten eventuele landelijke ontwikkelingen op dit gebied met belangstelling af.*

7. Is het college bereid om in overleg met VIDIUS Utrecht en het Huurteam in Utrecht preventieve maatregelen te nemen om de studenten te beschermen en hoe voorkomt het college dat soortgelijke gebeurtenissen bij andere panden en verhuurders ook plaatsvinden?

*Met betrekking tot informatievoorziening aan studenten-huurders werkt het college op diverse manieren samen met Studentenuie VIDIUS en het Huurteam Utrecht. In de eerdergenoemde commissiebrief over de huisjesmelkersproblematiek, kunt u lezen hoe wij deze samenwerking vorm geven*

8. Vanaf dit jaar is de nieuwe woningwet actief waardoor gemeenten extra juridische middelen hebben om huisjesmelkers te vervolgen. In plaats van dwangsommen kunnen gemeenten nu sneller een bestuurlijke boete opleggen en het beheer van een pand overnemen. Bent u bereid om deze wet ook in Utrecht toe te passen? Zo ja hoe?

*Ja ook de nieuwe instrumenten, zoals bestuurlijke boete zullen worden ingezet in het kader van de aanpak van huisjesmelkers. Deze instrumenten zullen zich richten tegen de notoire overtreeders. De wijze waarop wij deze nieuwe instrumenten zullen wij binnenkort in beleidsregels nader uitwerken (zie ook het antwoord op vraag 1).*