



Aan de fractie Socialistische Partij  
T.a.v. dhr. B. Maes  
Stadserf 1  
4811 XS BREDA

**Postadres**  
Postbus 90156, 4800 RH Breda

**Bezoekadres**  
Stadskantoor  
Claudius Prinsenlaan 10

**Uw brief**  
13 januari 2015

**Datum**  
**11 FEB. 2015**

**Ons kenmerk**  
  
• B R D 2 0 1 5 4 3 9 •

**Onderwerp**  
Beantwoording vragen  
ex art 41 RvO inzake  
huisjesmelkers en mogelijkheid tot  
huurteam

**Telefoon / Behandeld door**  
5294695 B. van Eil

**Bijlagen**

Geachte heer Maes,

Naar aanleiding van de door u gestelde vragen ex art.41 RvO inzake bovenvermeld onderwerp delen wij u het volgende mede.

**Vraag 1.**

Heeft u er zicht op hoe huisjesmelker dhr. Van Hooijdonk in Breda omgaat met zijn huurders en wat de staat van zijn circa 80 panden is? Kunt u uw antwoord toelichten?

**Antwoord 1.**

Gelet op het grote aantal panden in Breda zijn er relatief weinig klachten van huurders bekend bij de afdeling Toezicht en Handhaving van de gemeente Breda. Het onderhoud van de panden is niet in een dusdanige staat dat aanschrijven wegens achterstallig onderhoud een prioriteit is binnen de gemeente Breda. Bij een aantal van de panden is in het verleden opgetreden om de brandveiligheid en minimale eisen van het Bouwbesluit te realiseren in de panden.

**Vraag 2.**

Heeft u een actueel overzicht met panden van de firma Nahuys BV?  
Zo nee, bent u bereid die informatie alsnog te achterhalen en te delen met de raad?  
Kunt u uw antwoord toelichten?

**Antwoord 2.**

Ons handhavingsbeleid is gericht op alle facetten van kamerverhuur. Zie ook antwoorden 5 t/m 8 voor wat betreft de betrokkenheid van een huurteam.

**Vraag 3.**

Bent u op de hoogte van meer van soortgelijke malafide verhuurders?  
Wat doet het college er aan om deze huisjesmelkers aan te pakken en huurders te beschermen?  
Kunt u uw antwoord toelichten?



### **Antwoord 3.**

Kamerverhuur en excessen door malafide verhuurders staan hoog op de prioriteitenlijst van de afdeling Toezicht en Handhaving. Daarnaast maakt de gemeente deel uit van de leerkring van het Ministerie van Binnenlandse Zaken om malafide huiseigenaren met het juiste instrumentarium aan te pakken. Dit jaar wordt er weer projectmatig aan kamerverhuur gewerkt en worden waar nodig situaties aangepakt.

### **Vraag 4.**

Heeft u er zicht op of mensen in Breda evenals in Utrecht, structureel te veel betalen voor hun particuliere huurwoning?

Zo nee, bent u bereid dit te onderzoeken en de raad hierover te informeren?

### **Antwoord 4.**

Ja, deels hebben we dit inzicht. Breda is volgens de Nationale Studenten Enquête een stad met relatief dure kamers. Een totaal beeld van de particuliere markt is niet beschikbaar. Ons beleid is er op gericht om het aanbod te verruimen met vooral betaalbare kamers en studio's (huurtoeslaggrens).

### **Vraag 5.**

Bent u op de hoogte van het bestaan van Huurteams in diverse steden in Nederland?

Bent u bereid te onderzoeken of een Huurteam ook in Breda van toegevoegde waarde kan zijn?

Kunt u uw antwoord toelichten?

### **Antwoord 5.**

Wethouder Van Lunteren heeft onlangs overlegd met het Huurteam Utrecht/ Rotterdam. Op dit moment worden de mogelijkheden van een pilot huurteam onderzocht. Zowel om de positie van de huurder (lagere huur) als omwonenden (aanpak kamerverhuur) te versterken. Dit sluit goed aan op onze doelstellingen die gericht zijn op het verruimen van het aanbod met betaalbare kwaliteit, in combinatie met de Aanpak Kamerverhuur in kwetsbare straten.

### **Vraag 6.**

Bent u ervan op de hoogte wat de kosten zijn van een Huurteam in andere steden waar zo'n team reeds actief is?

Kunt u een indicatie geven wat de kosten zouden zijn voor een stad als Breda?

### **Antwoord 6.**

Per kamer bedragen de kosten circa € 500,- om een student te ondersteunen bij een (anonieme) zaak tegen de huisbaas. In Breda zijn circa 5000 particuliere studentenkamers. Om jaarlijks 50 zaken (1%) te behandelen is dus € 25.000,- nodig.

### **Vraag 7.**

Kunt u daarbij ingaan op de voordelen die een Huurteam biedt – los van de kosten voor de huurder – ten opzichte van de reguliere weg naar de huurcommissie?

### **Antwoord 7.**

Studenten kunnen via het Huurteam anoniem een lagere huur of servicekosten bedingen, waardoor er geen vrees hoeft te zijn voor bijvoorbeeld een tegenreactie van de verhuurder. Het huurteam kan een relatie leggen met andere zaken, die spelen in een straat (brandveiligheid, aanpak kamerverhuur, leefbaarheid, etc.) en dus aanvullend werken op de inzet vanuit Toezicht & Handhaving.

### **Vraag 8.**

Erkent u dat een Huurteam zoals omschreven een toegevoegde waarde kan zijn, in de strijd tegen de woonlasten die ook in Breda te hoog zijn volgens eerder onderzoek? (4)



**Antwoord 8.**

Ja, Breda heeft de duurste kamers van Brabant volgens studenten. De komende jaren zijn we vooral afhankelijk van de particuliere markt voor toevoegingen van studentenkamers. We proberen met partijen in onderling overleg tot betaalbare huren te komen. Of de kamermarkt meer ontspant en of de prijzen echt gaan dalen is nog een vraagteken. Het ondersteunen van de student om niet teveel huur te betalen zou een efficiënt middel kunnen zijn om de betaalbaarheid van kamers te vergroten.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Breda,

  
, burgemeester.  
  
, secretaris.