

Onderwerp Stand van zaken aanpak misstanden kamerverhuurmarkt

Steller M. de Boer

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 3678212

Bijlage(n) -

Ons kenmerk 6617587

Datum 17-10-2017

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Naar aanleiding van de berichtgeving in de media over misstanden op de kamerverhuurmarkt (te hoge huren, onterechte kosten, bedreiging en intimidatie van huurders) en het interpellatiedebat op 18 oktober aanstaande informeren wij u met deze brief over de maatregelen die wij afgelopen periode in gang hebben gezet. Deze informatie hadden wij u anders later doen toekomen bij de evaluatie van het kamerverhuurbeleid / Kamers in de Lift.

Inleiding

Allereerst willen wij benadrukken dat wij het een zeer ernstige zaak vinden dat dergelijke misstanden plaatsvinden. Het zijn praktijken die steeds meer bij ons in beeld komen en waar wij ook aandacht voor hebben. Wij willen daarbij wel aangeven dat het aanpakken van dergelijke misstanden een gecompliceerde zaak is. Het ontbreekt ons op dit moment aan een bestuurlijk instrument om hier effectief tegen op te treden. Dit probleem speelt in veel studentensteden die te maken hebben met deze misstanden.

Dit betekent echter niet dat wij stilzetten. Zoals we eerder richting uw raad hebben aangegeven zetten we in op verschillende sporen. Enerzijds bouwen we nieuwe kwalitatief hoogwaardige eenheden bij. Jongeren en studenten worden daarmee minder afhankelijk van de particuliere markt. De afgelopen jaren zijn circa 4.000 nieuwe eenheden opgeleverd en staan er nog een paar duizend voor de komende jaren gepland. Anderzijds verbeteren we de informatievoorziening. Door meer en betere informatie willen we jongeren en studenten voorbereiden op het wonen en huren in Groningen. Onlangs is in samenwerking met de onderwijsinstellingen @homeingroningen.com gelanceerd om daarmee de informatie aan de internationale studenten te verbeteren. Zij zijn vaak een gemakkelijk slachtoffer voor verhuurders die de regels niet zo nauw nemen.

Tot slot willen we ongewenst verhuurgedrag aanpakken. In deze brief gaan we in op het laatste spoor en informeren wij u over de verscheidene zaken die in gang zijn gezet om deze misstanden aan te pakken. Hieronder gaan wij in op deze maatregelen.

1. Introduceren van nieuwe kamerverhuur vergunning

Zoals aangeven hebben wij op dit moment weinig instrumenten voor handen om misstanden aan te pakken. Dit komt onder andere doordat de reeds verleende onttrekkingsvergunningen niet de mogelijkheid bieden om deze in te trekken bij dergelijke misstanden. Daarnaast biedt de Huisvestingswet ons ook niet de mogelijkheid om extra voorwaarden aan onttrekkingsvergunningen te stellen. Als we dat wel zouden kunnen doen, dan zouden deze voorwaarden alleen van toepassing zijn op nieuwe vergunningen en daarmee geen effect hebben op de bestaande kamerverhuur.

Wij zijn daarom een nieuw vergunningstelsel aan het verkennen die wij onder onze Algemene Plaatselijke Verordening (APV) willen hangen. Op hoofdlijnen is het idee dat iedereen die op dit moment kamers verhuurt of gaat verhuren deze nieuwe 'kamerverhuurvergunning' nodig heeft. Het gaat dus ook om de bestaande kamerverhuurpanden, maar ook bijvoorbeeld om bemiddelingsbureaus. We zijn aan het onderzoeken welke voorwaarden we aan deze nieuwe kamerverhuurvergunningen kunnen hangen, waarmee we ook de misstanden kunnen aanpakken. Het doel van de vergunning is in ieder geval dat als verhuurders zich niet aan deze voorwaarden houden, de vergunning kan worden ingetrokken en daarmee de kamerverhuur moet worden beëindigd.

2. Informatieverzameling en samenwerking

De politie herkent de problematiek en geeft hier binnen haar organisatie de nodige aandacht aan. Het aangifteproces wordt op dit punt aangescherpt zodat aangevers/studenten zo goed mogelijk geholpen kunnen worden. Zaken die naar aanleiding van de recente publiciteit (opnieuw) bij de politie worden gemeld, worden zo snel mogelijk opgepakt.

Via het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag (MOV) verzamelen we sinds 2016 meldingen over bedreigingen en intimidaties. Ook hebben wij contacten met andere partijen die actief zijn op de kamerverhuurmarkt en die ons informatie sturen over kamerverhuurders die over de schreef gaan.

Door het verzamelen van deze informatie willen wij een goed beeld krijgen van de praktijken die plaatsvinden en welke partijen zich hier schuldig aan maken. Indien blijkt dat verhuurders zich bezighouden met ondermijnende criminaliteit dan zullen we hier in RIEC-verband (De Regionale Informatie en Expertise Centra) tegen optreden

3. Instellen van huurteams

Op dit moment is een huurteam actief vanuit de Groninger Studentenbond (GSb). Om de problemen op de huurmarkt beter aan te pakken is hier meer capaciteit op nodig. We gaan daarom als gemeente ook een huurteam op zetten. De komende tijd gaan wij met de GSb onderzoek op welke manier we dit het beste kunnen doen.

4. Aanscherpen omgevingstoets kamerverhuur

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen zijn wij ongewenste ontwikkelingen waaronder nieuwe kamerverhuur tegengegaan voor de binnenstad en de schilwijken. Ondertussen zijn wij begonnen met het opstellen van het tweede bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen voor de rest van de stad.

Ondanks de, in de afgelopen jaren aangescherpte, regels zien wij nog steeds ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden in bepaalde wijken. De ingevoerde omgevingstoets behoeft hierom aanscherping en herziening. Door de toename van het aantal studentencomplexen in de stad in de afgelopen jaren is hiervoor ook ruimte in het aanbod.

5. Controle op illegale kamerverhuur

Voor de zomer is aangekondigd dat wij opnieuw een project voor de controle op illegale kamerverhuur gaan starten. De termijn voor het verkrijgen van een beperkte onttrekkingsvergunning is vanwege de overgangsregeling in het nieuwe beleid per 1 juli 2017 verlopen. De volgende stap is nu de controle op illegale kamerverhuur. Het project is vlak na de zomer gestart.

6. Voorstel Landelijke Studentenvakbond (LSVb)

Onlangs hebben wij met de LSVb gesproken over de aanpak van te hoge huren. Zij hebben een voorstel uitgewerkt tot aanpak van chronische overtredingen van het Woning Waardering Stelsel (WWS). De LSVb wil met dit voorstel verhuurders verantwoordelijk maken voor het naleven van het WWS, met de gemeente als controleur. De handhaving willen ze versterken met de invoering van een bestuurlijke boete bij overtreding van het WWS door de verhuurder. Wij vinden het een interessant voorstel en gaan dit samen met LSVb en een aantal andere studentensteden verder onderzoeken. In het geval dat dit een haalbare mogelijkheid blijkt, zal daarvoor ook het WWS ingrijpend veranderd moeten worden. Hierover zal het nieuwe kabinet moeten besluiten.

7. Proefproces turboliquidatie bemiddelingsbureaus

Zoals we u al eerder hebben gemeld ondersteunen wij het Steunpunt Bemiddelingskosten bij een proefproces richting een kamerbemiddelingsbureau dat zich vanwege verscheidene claims van huurders voor onterechte bemiddelingskosten failliet heeft laten verklaren. Hiermee proberen zij onder deze claims van huurders uit te komen. Helaas heeft het opzetten van deze zaak meer tijd gevraagd dan gedacht. Het

verzamelen van de gegevens van de studenten heeft extra tijd gevraagd, omdat niet elke student dit even voortvarend heeft aangeleverd. Ondertussen is de dagvaarding nu zo goed als compleet en zal deze binnen enkele weken worden uitgedaan. Wij verwachten een uitspraak in de loop van volgend jaar.

Vervolg

Er zijn op dit moment zoals u kunt lezen verscheidene maatregelen in gang gezet. Wij zullen u zo spoedig mogelijk over de resultaten van deze maatregelen informeren.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter den Oudsten', with a horizontal line underneath.

de burgemeester,
Peter den Oudsten

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Teesink', with a horizontal line underneath.

de secretaris,
Peter Teesink