

**Schriftelijke vragen over Short Stay / Vondelflat Groningen ex art. 38 RvO**

Geacht college,

Naar aanleiding van de grote tekorten aan studentenhuisvesting heeft het college de afgelopen jaren sterk ingezet op Short Stay om deze tekorten terug te dringen. Daardoor zijn er overal door de stad verspreid complexen ontstaan, waarvoor langere of kortere termijn (kamer)verhuur aan studenten middels een Short Stay contract wordt gedoogd. Een voorbeeld hiervan is de Vondelflat, waarover de eigenaar zelf aangeeft: "in 2018 heeft de gemeente contact opgenomen of wij studentenwoningen wouden realiseren om de septemberpiek op te vangen".

Bij deze panden is veelal sprake van slecht onderhoud, weinig tot geen schoonmaak, hoge kosten voor niet geleverde services en slecht bereikbare verhuurders. De Vondelflat, zoals eerder genoemd, is één van deze Short Stay complexen waarbij sprake is van bovengenoemde misstanden. Voor de volledigheid vind u hieronder een opsomming van de misstanden:

- Internet, waar wel voor wordt betaald, doet het niet. Bewoners hebben na meermaals contact, geen oplossing en een lange zoektocht de router gevonden en gereset;
- In het pand is sprake van een muizenplaag;
- De in het contract opgenomen schoonmaak van gemeenschappelijke ruimtes wordt niet geleverd;
- Algemeen onderhoud aan het pand wordt niet verzorgd, noch na langdurig aandringen van de huurders, zo zijn zonneschermen kapot, hangen los en maken daardoor veel lawaai, met alle risico's van dien;
- Contractueel vastgelegde voorzieningen worden niet geleverd (waaronder simpele zaken als toiletpapier);
- De huurders vallen, zoals bekend, niet onder het huurrecht en hebben geen huurprijsbescherming daar het gaat om Short Stay contracten;

Daarnaast is het contractueel niet duidelijk voor welke diensten de huurders welk bedrag betalen, en daarmee waar ze wel of geen recht op hebben. De contracten zijn daarin zeer onduidelijk, gezien er maar één bedrag genoemd wordt. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen huurkosten en servicekosten.

Daarom heeft de fractie van Student en Stad de volgende vragen:

1. Is het college op de hoogte van de bovengenoemde misstanden? Zo ja, wat doet het college er aan om te zorgen dat de bewoners van de Vondellaan 71 onder fatsoenlijke omstandigheden en met fatsoenlijke naleving van de huurcontracten kunnen leven?
2. Heeft de verhuurder van de Vondellaan 71 een verhuurdersvergunning nodig, of is de uitzonderingspositie, gegeven door de Gemeente Groningen, afdoende?
3. Kunnen deze mensen zich met hun huidige contract (Short Stay) melden bij het meldpunt ongewenst verhuurgedrag?

4. Zijn er meldingen over de Vondellaan 71 binnengekomen bij het meldpunt ongewenst verhuurgedrag?

De verhuurder geeft zelf aan dat hij op basis van de regels van de gemeente zich te houden heeft aan het maximaal verhuren van een ruimte voor één jaar. Ook bij navraag door bewoners bij de gemeente bleek dat verlenging niet toegestaan is. Desalniettemin is sommige verhuurders een verlenging van hun huurcontract aangeboden waarmee de maximale termijn van één jaar ruimschoots overschreden wordt.

5. a. Heeft het college zicht op of verhuurders die zeggen onder de korte termijn van Short Stay te vallen, maar middels verlengingen toch op een langere duur uit komen die kenmerken van permanente bewoning hebben? Zo nee, is het college voornemens hier wel zicht op te krijgen?  
  
b. Specifieker: heeft het college zicht op of locaties die ontstaan zijn naar aanleiding van het tekort aan woningen voor internationale studenten die onder de korte termijn van Short Stay behoren te vallen, maar middels verlengingen toch op een langere duur uit komen die kenmerken van permanente bewoning hebben?
6. Handhaaft het college in bovenstaande gevallen op de termijn die aan de contracten verbonden is? Zo nee, waarom niet?
7. Is het college van mening dat wanneer een student slechts de intentie heeft een huurovereenkomst voor korte duur te sluiten (lees: 2 maanden) dat de verhuurder hierin geen jaarcontract plus tussentijds opzegverbod mag verplichten? Zo nee, waarom niet?

Ook blijkt dat veel huurders terughoudend zijn met het doen van melding omdat ze bang zijn voor de reactie van de verhuurder. Daarnaast weten huurders niet wat er gebeurt zodra er drie of meer meldingen zijn gedaan en de verhuurdersvergunning en mogelijke sancties daaraan verbonden 'in werking treden'. Vele huurders zijn bang voor dat een mogelijke consequentie van vele meldingen is dat zij het huis uit moeten zodra een verhuurder zijn of haar vergunning kwijt raakt. Derhalve doen huurders vaak geen melding van misstanden.

8. Kan het college helderheid geven over wat er gebeurt zodra er drie of meer meldingen zijn? Zo ja, kan het college in de beantwoording op deze vragen heldere scenario's geven over de mogelijk gevolgen voor huurders, *bijvoorbeeld over hoe groot is de kans dat een huurder daadwerkelijk zijn huis zal moeten verlaten omdat de verhuurder zijn of haar verhuurdersvergunning kwijt raakt?*
9. Is het college voornemens om zodra een verhuurder zijn vergunning kwijt raakt de huurders altijd onderdak te geven, bijvoorbeeld door beslag te leggen op de woning en het (kortstondig) overnemen van de huurovereenkomst? Zo nee, waarom niet en op welke manier wil het college huurders wel tegemoet komen?

Met vriendelijke groet,  
Marten Duit