

Aan: Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Groningen

Betreft: Vragen ex. Art. 36 RvO aangaande uithuiszettingen i.v.m. ontbreken omzettingsvergunning.

Geachte College,

Student & Stad hoort van steeds meer huurders in Groningen dat ze hun woning moeten verlaten. De verhuurder verhuurt een pand waarvoor geen omzettingsvergunning is uitgegeven, waardoor dit wordt gezien als onrechtmatige verhuur. Wanneer de verhuurder hier, na waarschuwingen en andere vormen van informatievoorziening, op wordt betrapt, moet hij een boete betalen van 7000 euro. De verhuurder kiest er daarom logischerwijs voor om de huurders uit huis te zetten. Student & Stad snapt dat de verantwoordelijkheid primair bij de verhuurder ligt, maar vindt deze situatie waarin huurders de dupe worden onwenselijk. Student & Stad stelt de volgende vragen om in kaart te brengen wat er nu precies gebeurt, wat de schaal is én of er andere oplossingen zijn.

1. Kan het college de gehele gang van zaken schetsen zoals dat nu gebeurt? Enkele vragen hieromtrent:
 - a. Hoe komen panden waar geen omzettingsvergunning op zit in beeld bij de gemeente?
 - b. Wordt er altijd voor gekozen handhavingstraject te starten?
 - c. Hoe wordt de verhuurder in eerste instantie ingelicht? Hoeveel tijd heeft de verhuurder om een oplossing te vinden?
 - d. Informeert de gemeente ook huurders direct of gaat de gemeente er vanuit dat de verhuurder dit doet?
2. In het meerjarenprogramma stadsontwikkeling (pagina 44) staat dat er uit een dashboard blijkt dat er 1400 panden zijn waar meer dan twee personen zijn ingeschreven en waar geen omzettingsvergunning op zit. In hoeveel panden in Groningen is er sprake van onrechtmatige verhuur? Wanneer niet bekend, is het college bereid dit op korte termijn in kaart te brengen? Zo nee, waarom niet?
3. Ziet het college het probleem in van huurders die hun huis moeten verlaten in Groningen? Hoe ziet het college dit in relatie met de al krappe woningmarkt?
4. Deelt het college de mening van Student & Stad dat het onwenselijk is dat op dit moment huurders vooral de dupe zijn van deze situatie?
5. Ziet het college andere mogelijkheden dan een dwangsom om deze onwenselijke situatie van onrechtmatige verhuur op te lossen? Student & Stad ontvangt graag een uiteenzetting van de mogelijkheden die het college ziet en daarnaast een reactie op de volgende suggesties waarin in wordt gegaan op de technische (juridische) mogelijkheid én de politieke afweging van het college.
 - a. Een schikking met verhuurders die eenmalig een 'boete' betalen aan de gemeente waarna ze een omzettingsvergunning krijgen.
 - b. Een uitzonderingspositie wanneer het pand al voor een langere periode wordt verhuurd?
 - c. Een mogelijkheid verhuurders te dwingen te zorgen voor geschikte vervangende woonruimte voor de huurders?
 - d. Gezien de (mogelijke grote) omvang van de problematiek en de krappe arbeidsmarkt te stoppen met handhaving en omzettingsvergunningen uit te geven.

In 2018 concludeerde de Groningse ombudsvrouw dat de gemeente bij het veranderen van de regels voor een omzettingsvergunning van nodig bij verhuur aan 3 personen of meer naar twee personen of meer tekort is geschoten in het informeren richting verhuurders.¹ Student & Stad vindt het aannemelijk is dat een deel van de onrechtmatig verhuurde panden hieruit voor komt.

6. Deelt het college deze aannname?
7. Ziet het college, net als Student & Stad, dat het gezien de slecht verlopen informatievoorziening een optie is deze panden met drie huurders alsnog van een omzettingsvergunning te voorzien?

In afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Steven Bosch.
Student & Stad

¹ Rapport ombudsman Groningen 2018, p7-9, URL:
<https://www.ombudsmangroningen.nl/sites/ombudsman/files/Jaarverslag-ombudsman-Groningen-2018.pdf>