

Voorzitter: B.N. Benjamins (D66)

Namens de raad: P. Brouwer (GroenLinks), M. van der Laan (PvdA), T. Rustebiel (D66), J.P. Dijk (SP), G. de Vries (VVD), T. Moorlag (ChristenUnie), L.H. van de Giessen (CDA), B. Hekkema (PvdD), H. Moerkerk (100% Groningen), A.J. Huitenga (Stadspartij), S.R. Bosch (Student&Stad), D. Ram (PVV)

Namens het college van B&W: wethouder R. van der Schaaf

Namens de griffie: W.H. Bierman

Short Stay icm Evaluatie verhuurdersvergunning (collegebrief 24-3-2021)

00:16:20

Voorzitter: Goedenavond allemaal. Welkom bij deze meningsvormende sessie aan de Radesingel van de gemeenteraad van de gemeente Groningen van woensdag 14 april. Deze meningsvormende sessie gaat over het agenderingsverzoek van Student en Stad over Short Stay in combinatie met de collegebrief die is verzonden betreffende de evaluatie verhuurdersvergunning. We hebben vandaag een meningvormende sessie en die sessie is bedoeld voor het stellen van politieke vragen en het wisselen van meningen door middel van debat en interruptie, dus geen technische vragen graag. Geen feitelijke vragen die al beantwoord hadden kunnen worden door een ambtenaar, want die had u al kunnen stellen of wel tijdens de beeldvormende sessie dan wel ambtelijk achter de schermen. Ik heb begrepen dat ik - even kijken - zes fracties digitaal aanwezig heb. Dat lijkt nog niet helemaal het geval. Ik mis de heer Moerkerk van 100% nog, maar de rest is aanwezig. De fractie van Student en Stad heeft dit agenderingsverzoek ingediend. In eerste instantie is de aanleiding Short Stay in de Vondelflat. Deze vragen heeft u na kunnen lezen en ze hangen ook nog in ons raadsinformatiesysteem met het agenderingsverzoek daarbij. Ik wil graag eerst even kort de fractie van Student en Stad het woord geven, om het agenderingsverzoek even toe te lichten. Dan kan daar een woordvoering op de collegebrief bij volgen en dan kunnen we daarna de andere raadsleden horen. De heer Bosch.

00:18:00

De heer Bosch: Ja, Voorzitter. Ik denk dat ik mijn woordvoering ga starten en dan zal de agendering duidelijk worden. Voorzitter, de gemiddelde student betaalt per maand honderd euro teveel. Iedere dag lopen er nieuwe studenten binnen bij vier bedrijven die in Groningen helpen bij bemiddeling. Afzettingszaken, bedreigingen, bijzonder slecht onderhoud, illegale bemiddelingskosten, weken geen contact met hun huisbaas bij een probleem, fraude door middel van gesjoemel met afmetingen, OZB en energielabels. Kortom een bende. In de geagendeerde schriftelijke vragen over de Vondellaan zagen we al bijzonder slecht onderhoud en een verhuurder die zich niet aan zijn contract en afspraken hield. Gisteren zijn er bij de Woldringlocatie nog eens 120 huurders op de barricaden gaan staan om slechte omstandigheden van hun woning aan te kaarten. Om hier nu te zeggen dat de gemeente niets doet, gaat echt te ver, maar het gaat wat ons betreft wel langzaam en getuigt van weinig gemeentelijke kracht. De verhuurdersvergunning is een eerste stap richting handhaving, maar zoals hij nu in elkaar zit, heeft deze alleen - en zelfs dat kan je in twijfel trekken - een preventieve werking. Deze preventieve werking zakt natuurlijk af, wanneer er

lang niet gehandhaafd wordt. Een effectieve uitwerking zou moeten staan op twee pijlers: zorgen dat er meer meldingen komen van ongewenst verhuurgedrag en dat we bij meldingen hard en stevig handhaven. Voor meer meldingen zijn wat onze fractie betreft drie benodigdheden. Om te beginnen moet 'het zwaard van Damocles' dat boven iedere student hangt, voor hij of zij een melding maakt, weg. Wie doet er nu een melding, als je vervolgens je eigen woning kan kwijtraken. Om dit op te lossen, moeten huizen van eigenaren van wie de verhuurdersvergunning is ingetrokken, tijdelijk in gemeentelijk beheer worden genomen, zoals al in een klein bijzinnetje is geopperd in het stuk. Een huurder zou wat ons betreft nooit de dupe mogen zijn van zijn of haar eigen melding. Mocht dit voor lange termijn onmogelijk zijn, vanwege juridische redenen - want het pand blijft nu eenmaal van de eigenaar - moet er een andere woning voor deze huurder geregeld worden. Zo simpel is het. Graag een reactie van de wethouder en de andere fracties hierop.

00:20:15

Voorzitter: U heeft een vraag van de heer Dijk.

00:20:17

De heer Dijk: Ja, Voorzitter, dat is toch al zo.

00:20:18

De heer Bosch: Op het moment is er nog geen enkele verhuurdersvergunning ingetrokken, dus wij hebben geen idee wat er dan gebeurt. Er staat in ieder geval niet zwart op wit wat het handhavingsprotocol is en wat er gebeurt op het moment dat de verhuurdersvergunning wordt ingetrokken. We willen dat dus heel erg graag wel zwart op wit hebben, zodat er geen twijfel meer is bij studenten dat ze hun woning kunnen kwijtraken.

00:20:40

Voorzitter: De heer Dijk.

00:20:42

De heer Dijk: Voorzitter, in het huurrecht is het zo dat als verhuurders niet voldoen met de woning die ze verhuren, dat ze dan verplicht zijn om vervangende woonruimte te organiseren. In principe is dat dus al geregeld en kun je dat afdwingen, als je dat wil.

00:20:56

De heer Bosch: Kijk, wat het is, is dat de verhuurder dat moet doen. Precies en dat is nu juist het probleem, want er is een conflict met die verhuurder. Op het moment dat jij met de verhuurder een conflict hebt en dat kaart je aan en je bent vervolgens afhankelijk van de verhuurder voor die vervangende woonruimte, dan heb je daar als huurder geen vertrouwen in en ga je geen melding doen van slecht verhuurdergedrag. Mijn tweede manier om meer meldingen binnen te krijgen is de communicatie. Door middel van een geprofessionaliseerd huurteam en een jaarlijkse grote campagne moet de bekendheid beter worden. Daarnaast zou wat ons betreft ook naar het idee wat GSB in hun brief oppert, gekeken kunnen worden: wanneer een nieuwe bewoner in een pand met een verhuurdersvergunning gaat wonen dat er dan automatisch een brief gaat naar de huurder, waarin deze op de hoogte wordt gesteld van de verhuurdersvergunning en de mogelijkheid tot een melding bij het MOV. Ten derde -

00:21:56

Voorzitter: Even nog een tweede punt, mevrouw De Vries van de VVD.

00:22:00

Mevrouw De Vries: Ziet Student en Stad ook een deel van de oplossing in het realiseren van voldoende studentenwoningen en studentenkamers, zodat studenten ook daadwerkelijk een keuze hebben en dat ze ook weg kunnen, als een verhuurder hun niet aanstaat?

00:22:13

Voorzitter: De heer Bosch.

00:22:14

De heer Bosch: Uiteraard. Ten derde moet de gemeente simpelweg alle uitspraken van de Huurcommissie bekijken en kijken of hier situaties bij zitten, waar sprake is van slecht verhuurdersgedrag. Ook hier graag een reactie op van de wethouder. Eerst meer meldingen dus. Dat heb ik nu behandeld. Ten tweede het handhavingsprotocol. Na jaren wachten komt er eindelijk, in het tweede kwartaal van het jaar, een handhavingsprotocol dat moet wat ons betreft duidelijk en hard zijn en de gemeente de kans geven om direct in te grijpen bij zware excessen. In eerste instantie hadden we het over bij drie meldingen kan de verhuurdersvergunning worden ingetrokken. Het blijkt dat we dat een beetje hebben laten varen, maar laten we dan ook bij een zwaar exces direct ingrijpen. Dan nog even over de Short Stay situatie. In principe is dat een situatie, waarin verhuurders veel te veel huur mogen vragen, dus we willen daar op lange termijn van af. Dat hebben we natuurlijk ook al lang gesproken, maar het is wel goed om te horen dat alle Short Stay huurders ook een melding kunnen indienen en dat de verhuurders ook een vergunning nodig hebben. We verwachten hier dan ook effectieve handhaving op. Is de wethouder bereid bij verschillende meldingen in een Short Stay locatie om de Short Stay vergunning ook in te trekken. Zodat het niet meer mogelijk is dat een Short Stay verhuurder zich misdraagt? Tweeënehalf jaar na intreding van het stelsel krijgen we in juni eindelijk handvatten om te handhaven en hopelijk gaan we dat dan ook doen. Honderden verhuurders in Groningen lopen de kantjes ervan af en geen huurder betaalt een eerlijke prijs. Om dit op te lossen, hebben we wat ons betreft een 'tank' nodig. In dit document wordt een 'driewieler' beschreven, maar, Voorzitter, de driewieler rijdt zeker de goede kant op. Tot zover.

00:24:01

Voorzitter: Dan heeft u nog een vraag van mevrouw De Vries.

00:24:05

Mevrouw De Vries: Het verkeerde knopje. Dank u wel, Voorzitter. Ja, ik was ook nog wel benieuwd, er werd geëindigd met dat er nog steeds heel vaak te veel huur betaald wordt, ziet meneer Bosch daar ook nog steeds een rol voor de Huurcommissie voor het zelfstandig oplossen van het probleem?

00:24:23

De heer Bosch: Kijk, de rol van de Huurcommissie is er natuurlijk al jaren, dus die moet zeker doorgaan en moet meer uitspraken kunnen doen. Zoals ik echter al in mijn inleiding liet blijken, er zijn heel erg veel misstanden. Er is een hoge drempel om naar de Huurcommissie te gaan en vaak is er te weinig bewijs, waardoor de uitspraken er niet zijn. Ik kan het voorbeeld van de energielabels bijvoorbeeld aanhalen. Op dit moment kan je sinds één januari niet meer een contra-expertise doen. Op het moment dat jouw verhuurder fraudeert met een energielabel en je weet dat, want je woont in een huis waar het tocht en je hebt

een A-label, dan kan je dus geen eerlijke huurprijs afdwingen bij de huurcommissie. Dat is maar een voorbeeld, wat aangeeft vaak de situatie bij de Huurcommissie niet is, zoals die zou moeten zijn. Daar moeten we naar kijken, maar de verhuurdersvergunningen - daar hebben we het nu over - is een middel om verhuurders die zich misdragen aan te pakken en ik hoop dat we dat gaan doen.

00:25:21

Voorzitter: Dank u wel, heer Bosch. Dan de andere fracties. Zij mogen tijdens hun eigen woordvoering ook rustig op de vragen ingaan die door Student en Stad zijn gesteld. Dat mag allemaal. Het kan hier per interruptie, maar ook in de woordvoering. Wie mag ik het woord geven? De heer Hekkema van de Partij voor de Dieren.

00:25:42

De heer Hekkema: Ja, dank u wel, Voorzitter. Ja, ik ben het in grote lijnen eens met de heer Bosch van Student en Stad. Ik heb alleen nog een aantal aanvullende opmerkingen en ook een aantal vragen aan de wethouder. Ja, we zien ook - en dat is misschien een toevoeging op de heer Bosch - dat die misstanden vooral optreden bij internationale studenten die misschien niet altijd de gang naar de huurcommissie weten te vinden en ook niet altijd hun rechten kennen, als het gaat om Short Stay woningen. Helemaal niet, als ze hier maar zes maanden zijn of misschien iets langer. Mijn vraag aan de wethouder: vorig jaar is een motie aangenomen, waarin werd gevraagd om bij het bepalen van de huurprijs ook meer transparant te zijn door die Short Stay aanbieders. Ik heb eventjes rond gekeken en ik zie nog steeds veel aanbieders die niet echt heel transparant zijn in de kosten die ze vragen, als het gaat om de kale huurprijs en de servicekosten bijvoorbeeld. Mijn vraag is: hoe is die motie opgevoerd? Dan eigenlijk ook nog een toevoeging op de heer Bosch. Misschien zou het goed zijn om ook - ik heb gezien dat vandaag dat Steunpunt Huren is gelanceerd - die informatie in het Engels beschikbaar te maken en ervoor te zorgen dat bijvoorbeeld via de onderwijsinstellingen - via de Rijksuniversiteit Groningen, de Hanzehogeschool en de roc's - ook studenten te informeren over hun rechten en dat op die manier meer aanhangig te maken.

00:27:05

Voorzitter: U heeft een interruptie van mevrouw De Vries.

00:27:07

Mevrouw De Vries: Dank u wel, Voorzitter. Ja, ook de Partij voor de Dieren legt wel weer heel veel verantwoordelijkheid bij de gemeente natuurlijk neer. Dat had ik op zich ook wel een beetje verwacht, maar ziet de heer Hekkema van de Partij voor de Dieren ook een mogelijkheid om dan bijvoorbeeld de Huurcommissie - dat is namelijk iets wat we al hebben - ook wat bekender te maken onder de studenten, zonder dat we daar per se weer allemaal gemeentelijke middelen voor hoeven uit te geven.

00:27:28

Voorzitter: Meneer Hekkema.

00:27:30

De heer Hekkema: Ja, dank u wel voor de vraag. Het is zeker goed om ook de Huurcommissie inderdaad wat meer onder de aandacht te brengen bij studenten. Wat we in de praktijk wel zien, is dat de Huurcommissie natuurlijk heel veel zaken heeft, een lange wachttijd heeft en

dat het voor internationale studenten ook niet altijd makkelijk is om daar naartoe te kunnen. Vanwege de taal, maar ook vanwege de lange doorlooptijd, dus ik denk dat het ook goed is om vanuit de gemeente het één en ander te organiseren.

00:27:54

Voorzitter: Dank u wel, meneer Bosch. Wie mag ik dan het woord geven? Mevrouw Brouwer van Groenlinks.

00:28:01

Mevrouw Brouwer: Dank u wel, Voorzitter. Ja, ik zie dat er sinds de invoering van de verhuurdersvergunning veel is gebeurd en dat veel steden meegegaan zijn hierin. Dat is natuurlijk wel een hele goede ontwikkeling. De gemeente Groningen heeft een voorzet gedaan hierin en je ziet dat Utrecht en andere steden daar nieuwsgierig naar hebben gekeken en ook in meegaan. Wel zien we ook dat zeker starters straks waarschijnlijk helemaal geen woning meer kunnen kopen, omdat er steeds meer huurappartementen en huurwoningen komen. Wat dat betreft zou het ook wel een noodzaak zijn om de verhuurdersvergunning ook in deze categorie misschien uit te breiden, want daar zie je ook al heel veel scheve dingen ontstaan. Naast het Short Stay bij kamerverhuur zie je nu ook verschijnselen dat er appartementen worden verhuurd met een contract van één tot twee jaar en de mensen zonder pardon hier uitgezet worden. Dat is dus ook een ontwikkeling die we in de gaten moet houden, denk ik.

00:29:12

Voorzitter: Mevrouw De Vries.

00:29:13

Mevrouw De Vries: Dank u wel, Voorzitter. Ik neem aan dat GroenLinks zich ervan bewust is dat dat past binnen het huurrecht, zoals we dat hebben in Nederland en dat je inderdaad korte contracten mag afsluiten en dat we dat niet onder een verhuurdersvergunning kunnen gaan hangen?

00:29:26

Mevrouw Brouwer: Het zou wel mogen, maar dat neemt niet weg dat het heel bruto is om geen mogelijkheid te geven om het te laten verlengen. Nu worden heel veel mensen voor het blok gezet. Onlangs is dat ook nog in het nieuws geweest dat de mensen gewoon zonder pardon eruit worden gezet. Dat is natuurlijk niet wenselijk. Het is steeds meer een tendens dat er ook geen huurcontracten worden aangeboden voor een langere termijn of voor onbeperkt zelfs en dat het andersom is dat de huurder de huur opzegt, dus dat is een ontwikkeling die niet wenselijk is.

00:30:03

Voorzitter: Mevrouw De Vries.

00:30:04

Mevrouw De Vries: Dan neem ik echter aan dat GroenLinks niet bedoeld dat als dat toch gebeurt in Groningen dat de verhuurdersvergunning ingetrokken zou moeten worden?

00:30:12

Mevrouw Brouwer: Dat is niet wat ik heb gezegd. Ik heb gezegd dat we daar een vinger aan de pols moeten houden en dat wij ook die ontwikkeling moeten volgen van wat gebeurt

daarmee met appartementen en huizen die verhuurd worden, zeker omdat de starterswoningmarkt op dit moment niet echt voor jongeren beschikbaar is. Ja, het is wat lastig, denk ik, om nu ook iets te vinden van het soort meldingen dat het afgelopen jaar is geweest. Er zijn wel heel veel ... Er is een piek in de meldingen geweest, maar dat heeft wel te maken met de afmetingen en de huurprijzen. Ja, we konden er niet uit opmaken dat er misstanden naar voren zijn gekomen. Misschien is de onderliggende gedachte dat op dit moment minder kamers verhuurd zijn, zodat een andere verhouding is ontstaan tot de huur en de verhuurder. Ja, dat is wat lastig te achterhalen en dat moeten we denk ik ook voor de komende tijd weer goed monitoren.

00:31:22

Voorzitter: De heer Ram, u beschikt over een digitaal handje. Dat kunt u gebruiken, als u mijn aandacht wil, want anders wordt het wel heel ingewikkeld, maar u mag nu even het woord.

00:31:37

De heer Ram: Het is goed om te weten dat het digitale handje te gebruiken is, Voorzitter. Dank u wel. Een vraag aan GroenLinks: starters hebben inderdaad last van allerlei vastgoedbeleggers die allerlei pandjes opkopen. De appartementsprijzen vliegen naar 250-270 per appartement op dit moment, dus dat staat ongelooflijk onder druk. Ja, u geeft aan dat na twee jaar een huurcontract ze eruit moeten, maar dat is op dit moment onze wetgeving, dus ik begrijp niet hoe GroenLinks dan wil optreden met zo een extra verhuurvergunning voor dat soort panden? Kunt u dat uitleggen?

00:32:28

Voorzitter: Mevrouw Brouwer.

00:32:32

Mevrouw Brouwer: Ik legde het net ook al uit aan mevrouw De Vries van de VVD. Het gaat er niet om dat het nu een wettelijke bepaling is, maar het is wel een ontwikkeling die we in de gaten moeten houden. Daar gaat het mij om en dat je de verhuurdersheffing misschien later ook wel moet uitbreiden in de zorgen die daar op het moment zijn.

00:32:56

Voorzitter: U heeft een vraag van meneer Bosch.

00:32:59

De heer Bosch: Ja, hier had GroenLinks het over dat er misschien minder meldingen zou zijn, omdat er nu minder kamers verhuurd worden. Dat lijkt me sterk. Zou het misschien ook kunnen komen, doordat de bekendheid niet zo goed is en dat we er beter over moeten communiceren als gemeente?

00:33:13

Voorzitter: Mevrouw Brouwer.

00:33:15

Mevrouw Brouwer: Ja, ik weet niet goed wat de vraag nu is?

00:33:17

Voorzitter: Volgens mij stond de vraag ongeveer in de vragen die de heer Bosch vooraf had gesteld.

00:33:21

Mevrouw Brouwer: Oh, zo. Op die manier. Ja, ik vind het lastig om uit te leggen, want er zijn wel heel veel meer meldingen geweest het afgelopen jaar, maar niet over de extreme misstanden laat ik het zomaar zeggen en daar zag ik een verschil in. Dat weet ik dus niet hoe die verhoudingen op dit moment zijn, dus dat is lastig uit te leggen. In coronatijd bedoel ik er dan met name mee en dat dat misschien een andere verhouding heeft gegeven.

00:33:53

De heer Bosch: Ja, u zegt, u weet het niet. Ik denk dat ik het wel weet. Er is weinig bekendheid en daar moeten we zo snel mogelijk verandering in gaan brengen.

00:34:02

Voorzitter: Dank voor de woordvoering van mevrouw Brouwer, dank u wel. De heer Dijk, SP.

00:34:09

De heer Dijk: Dank u wel, Voorzitter.

00:34:10

Voorzitter: De heer Van der Laan dat was voor de woordvoering, neem ik aan?

00:34:13

De heer Van der Laan: Ja, voor de woordvoering.

00:34:14

Voorzitter: We komen straks bij u. Nee, we gaan eerst naar de heer Dijk dat had ik al gezegd.

00:34:18

De heer Van der Laan: Helemaal goed.

00:34:19

De heer Dijk: Dank u wel, Voorzitter. Ja, in de brief over de evaluatie van de verhuurdersvergunning staat dat het college meer regulering van de vrije huursector wil en een opkoopbescherming voor behoud van schaarse woningen, oftewel een zelfwoonplicht in wil voeren. Maatregelen waar de SP al langere tijd voor pleit en dat klinkt ons dan ook als muziek in de oren. Iedere stap die gezet wordt in de richting van volkshuisvesting en weg van deze falende woningmarkt is wat de SP betreft een grote stap in de goede richting. Verhuurvergunningen hebben de toenemende druk op onze stadswijken een halt toegeroepen. Is het ideaal? Nee, zeker niet. Echter, zoals ik al zei, het is wel een stap in de goede richting geweest, want er wordt in Groningen nog steeds 78 euro per kamer per maand te veel betaald. Uit onderzoek van de LSVb onder 675 studenten uit Groningen is dat dus bij elkaar 936 euro per kamer per jaar. Gemiddeld vijf kamers worden verhuurd door 5.500 private verhuurvergunninghouders. In totaal zijn dat 27.500 kamers. In totaal is dat 25, bijna 26 miljoen euro, wat studenten, onze jongeren in Groningen, te veel betalen aan kamers in Groningen. Zesentwintig miljoen euro! Moet je nagaan wat voor impuls dat is in de lokale economie. Voorzitter, dat Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag moeten we uitbouwen en verder opbouwen en werken aan de bekendheid van het meldpunt. Dat zei de heer Bosch van Student en Stad ook, maar laten we dat ook zelf doen. Laten wij zelf naar die mbo'ers gaan, laten we zelf naar die hbo'ers gaan en zelf naar de universiteit gaan, zodra ze weer opengaan. Colleges geven - klinkt een beetje heftig - maar laten we studenten daarover gaan informeren en met hen daarover in gesprek gaan. We hebben altijd veel studenten in deze gemeenteraad, laten we dat dan ook vooral met zijn allen gaan doen. We

hebben natuurlijk als SP ook wel vaker gepleit voor een verhuurdersinspectie die zelf op zoek gaat naar misstanden. Kijk, naast die positieve effecten van de verhuurdersvergunning zijn er ook een aantal beperkende effecten, waar je wat minder blij mee kan zijn. We zien in Groningen wel dat veel woningen nu worden omgebouwd tot vooral hele dure appartementen. Ja, met de woningnood die er nu heerst zijn er veel mensen die een studentenkamer zoeken of een appartement. Je moedigt dit ook wel echt aan, die woningnood. Je hebt er niet zo heel veel keuze in, zoals mijn buurvrouw eigenlijk net zei. Zij veronderstelt dat er een keuze is, maar die is er helemaal niet. Toch moeten we een oplossing gaan vinden voor dit probleem, want het zorgt voor een soort 'veryupping' of een soort van 'veramsterdamisering' van onze binnenstadswijken en dat moeten we niet willen. Het zorgt voor gentrificatie, waardoor je zelf als gemeente ook heel moeilijk kan gaan sturen op de bevolkingsopbouw van je wijken. Dit vraagstuk moeten we oplossen. De SP en Student en Stad hadden een agenderingsverzoek gedaan en wij wilden heel specifiek dit probleem, dus het niet meer ombouwen naar ... niet het verkameren, maar echt het 'veryuppen' en 'veramsterdamiseren' van onze binnenstadswijken daar zouden wij heel graag nog een keer verder over willen spreken, want we hebben nu maar een uur. Voorzitter, tot slot is er - niet helemaal tot slot, maar bijna tot slot - wat de SP betreft één heel belangrijk middel om ervoor te zorgen dat we echt meer zeggenschap krijgen over die particuliere verhuurmarkt -

00:37:40

Voorzitter: Dank u wel, heer Dijk. U was ook aan het einde van uw tijd. Nog één zin?

00:37:44

De heer Dijk: Ja, nog één zin, Voorzitter, want het voorstel van de SP is als volgt: laten we in de verhuurvergunning een voorwaarde opnemen dat verhuurders met meer dan 25 wooneenheden een bewonerscommissie moet oprichten die zeggenschap krijgt over jaarlijkse huurverhogingen, regulier onderhoud, servicekosten en gedeelde voorzieningen. Dat zou bijvoorbeeld bij de Woldringlocatie een hele goede oplossing kunnen zijn.

00:38:08

Voorzitter: Dank u wel, meneer Dijk. Met de opmerking daarbij dat u met uw buurvrouw mevrouw De Vries bedoelde. Dan wil ik graag het woord geven aan meneer Van der Laan van de Partij van de Arbeid. Nee, maar dat kan niet iedereen zien.

00:38:23

De heer Van der Laan: Dank u wel, Voorzitter. Kunt u mij horen? Er zit wat vertraging in, volgens mij.

00:38:29

Voorzitter: We kunnen u prima horen.

00:38:31

De heer Van der Laan: Prima, dan steek ik gewoon van wal. De fractie van de Partij van de Arbeid is blij met de agendering van deze stukken. De verhuurdersvergunning is een relatief jong instrument. De gemeente Groningen was de eerste gemeente in Nederland die het instrument heeft ontwikkeld. In die zin zijn wij als gemeente ook koploper in het beschermen van huurders en daar mogen we ook best een beetje trots op zijn. Deze casus van de Vondelflat laat tegelijkertijd zien hoe lastig handhaven is, hoe moeilijk het is en hoeveel capaciteit het kost. In dit geval zijn we natuurlijk als gemeente hierbij ook gehinderd

door de specifieke omstandigheden van corona. De PvdA-fractie is van mening dat wij moeten opkomen voor huurders, omdat die doorgaans een zwakkere positie hebben dan hun huisbaas. Zij zijn ervan afhankelijk en het is hun woning en er zijn in deze stad al genoeg schrijnende gevallen die laten zien dat we er voor huurders moeten zijn en dat we ze moeten bijstaan waar dat mogelijk is. De fractie van de Partij van de Arbeid is blij met de stappen die er tot nu toe gezet zijn. We vinden het ook een goed idee om dit evaluatiemoment te gebruiken als punt van bezinning, maar ook om ertoe te besluiten dat we de positie van de verhuurdersvergunning nog verder moeten verstevigen. Wat ons betreft betekent dat inzetten op meer handhavingscapaciteit en hier middelen voor vrijmaken. Dat is één. Twee is het ontwikkelen van een escalatiemodel. Het college gaat nu in gesprek, indien er sprake is van overlast en slecht verhuurdersgedrag. Dat is hartstikke goed en dat is een goed begin. Het einde van de schaal echter, het ultimatum remedium is een heel zwaar middel; het intrekken van de vergunning. We willen dus graag dat het college gaat nadenken over welke stappen je hier tussen nog kunt zetten, want het is wel zo dat als het praten niet helpt, dan moeten we naar zwaardere middelen rijden, bijvoorbeeld het geven van een formele waarschuwing. Wat ons betreft, als de juridische mogelijkheid er is, zou hierbij ook moet horen: het opleggen van een bestuurlijke boete of een last onder dwangsom. We willen het college graag vragen of zij dit haalbaar en wenselijk acht.

00:40:42

Voorzitter: De heer Van der Laan, u heeft een vraag van de heer Dijk.

00:40:45

De heer Dijk: Ja, Voorzitter, de heer Van der Laan sluit zijn bijdrage nu net af met in de laatste zin bijvoorbeeld een bestuurlijke boete. Wat mij betreft hoort daar ook het overnemen van het beheer van zo een pand bij. Dat is echter toch niets nieuws. Dat is toch precies wat de intentie was van de verhuurvergunning om te gaan doen?

00:41:00

Voorzitter: De heer Van der Laan.

00:41:03

De heer Van der Laan: Ja, volgens mij ook en dat gaan we dus ontwikkelen in dat handhavingsprotocol. Het enige wat wij zeggen is, schrijf dat op. Op die manier sta je sterker voor de rechter op het moment dat een zaak voor de rechter wordt gebracht en het lijkt ons goed om de positie van de verhuurdersvergunning versterken, dus in die zin zijn we het denk ik met elkaar eens.

00:41:28

Voorzitter: Dan heeft u een interruptie van meneer Bosch.

00:41:32

De heer Bosch: Ja, Voorzitter, de Partij van de Arbeid heeft het nu ... Kijk, de situatie die er nu is, is op het moment dat we uiteindelijk het ultimatum remedium - waar u het over heeft - gaan inzetten en de vergunning wordt ingetrokken dat dan de verhuurder verantwoordelijk is voor een nieuwe kamer. Vindt u dat ook een onwenselijke situatie?

00:41:51

Voorzitter: De heer Van der Laan.

00:41:52

De heer Van der Laan: Ik denk dat we even terug moeten naar wat willen we nu eigenlijk? Dat is uiteindelijk gedragsaanpassing, dus we willen ervoor zorgen dat het slecht verhuurdersgedrag stopt. Wat mij betreft is het ook zo dat als er kennelijk nog onenigheid is over wat is precies de vormgeving van het ultimatum remedium dan moet daar inderdaad een plan op ontwikkeld worden. Echter, wat mij betreft hoeft dat niet per se A of B te zijn, zolang die vergunning maar inderdaad ingetrokken wordt. Dat moet dan inderdaad ook grove consequenties hebben voor de verhuurder en ik meende dat het daarbij ging over het overnemen van beheer, zoals de heer Dijk zei.

00:42:37

Voorzitter: Dank u wel meneer Van der Laan. Ik kan helaas geen interrupties meer toestaan, want hij is door zijn spreektijd heen.

00:42:46

De heer Van der Laan: Nog één zin?

00:42:46

Voorzitter: Kort nog één zin.

00:42:48

De heer Van der Laan: Dank u wel. Vandaag is ook de dag dat het Steunpunt Huren digitaal is gegaan, binnenkort ook met een fysiek loket. Student en Stad heeft ook de weinige meldingen en de naamsbekendheid aanhangig gemaakt. Wat ons betreft zou het ook mooi zijn als huurders die bij het Steunpunt Huren komen last hebben van slecht verhuurdersgedrag dat de mensen achter het loket ze ook doorverwijzen naar het MOV om ervoor te zorgen dat dit punt nog bekender gaat worden.

00:43:18

Voorzitter: Dank u wel meneer Van der Laan. Dan gaan wij naar de heer Rustebiel van D66.

00:43:22

De heer Rustebiel: Ja, dank u wel, Voorzitter. Ja, met de verhuurdersheffing steekt Groningen zijn nek uit en dat alleen al is natuurlijk een compliment waard. Tegelijkertijd, doordat je iets nieuws gaat doen als eerste gemeente in Nederland, weet je ook al wel dat je niet direct met je nieuwe instrument alle problemen gaat oplossen. Dat zien we in deze evaluatie dan ook wel terug. We moeten nu wel doorpakken om dit nieuwe systeem ook echt een kans te geven, want het is denk ik nu nog een beetje te vroeg om te beoordelen of hier iets te pakken hebben, waarmee we echt succesvol kunnen zijn. Wij denken bijvoorbeeld dat handhaving daarbij belangrijk gaat zijn. Zeker een notoire verhuurde heeft heel snel door, als de gemeente niet handhaaft, dat hij niet bang hoeft te zijn dat hij zijn vergunning kwijtraakt. Juist die doelgroep die je zou willen pakken met deze vergunning die zal dan denken: nu, het loopt allemaal wel los, ik kan gewoon doorgaan met mijn werk.

00:44:09

Voorzitter: U heeft een interruptie van de heer Dijk.

00:44:10

De heer Dijk: Ja, Voorzitter, is D66 dan ook van mening dat er meer capaciteit bij moet om dat ook echt te kunnen handhaven? Dan vindt u ons aan uw zijde. Ik heb het niet kunnen

uitspreken tijdens mijn woordvoering, ik had er te weinig tijd voor. Dat is wel echt wat nodig is om dit te kunnen laten slagen. Meer capaciteit en controle -

00:44:26

Voorzitter: De heer Rustebiel.

00:44:27

De heer Rustebiel: Ja, daar kom ik zo op. Ik ben ook benieuwd hoe het college daarop reageert op de vraag van capaciteit, maar dat schrijft het college zelf ook op dat het belangrijk is. Het college doet goede aanbevelingen en wij zien ook wel dat de werking van de verhuurdersvergunning nu een beetje op twee gedachten hinkt. Hij is ingezet om ongewenst gedrag tegen te gaan, maar de meeste klachten gaan juist over de beroerde marktomstandigheden in Groningen. Te hoge huur, energiekosten, energielabels, huurverhogingen. Dat blijkt een communicatieding te zijn dat mensen niet goed weten waar het ding voor dient. Volgens ons kan dat beter en moet daar meer bekendheid aan gegeven worden. Ja, dan nog het punt wat de PvdA ook maakte, de escalatietijd tussen de eerste melding en het eventueel intrekken van een vergunning is heel lang, omdat je een dossier moet opbouwen en het is ook direct een ultiem middel, het intrekken van die vergunningen. Eigenlijk zou je tussendoor ook iets willen doen richting de verhuurder om een signaal af te geven dat hij niet goed bezig is. De GSb schrijft in het position paper dat er misschien een kans komt om een boete te geven. Ik ben benieuwd hoe het college dat beoordeeld - volgens mij vroeg de PvdA daar ook net naar - en of er nog andere tussenstappen denkbaar zijn tussen het begin van dossieropbouw en het intrekken van de vergunning, want dat is wel een heel lang traject.

00:45:38

Voorzitter: U heeft een interruptie van de heer Dijk.

00:45:40

De heer Dijk: Ja, Voorzitter. Sorry hoor, ik heb net de PvdA aangehoord en nu hoor ik D66, maar dit is toch wat al lang de bedoeling was. Waarom vraagt u hierna? Het is toch de bedoeling dat als ze een fout zouden maken dat ze een boete zouden krijgen en dat het beheer over zou worden genomen en dat we vervolgens - ja, ik maak de hele riedel - over zouden gaan tot onteigening. Die stappen ervoor die zouden we toch allang nemen? Dat is toch niet nieuw, dus daar heeft u dan toch zelf ook ideeën bij nu?

00:46:05

De heer Rustebiel: Daar heb ik wel ideeën bij, maar de wettelijke mogelijkheid moet er ook zijn. Volgens mij zijn er in Den Haag een aantal ontwikkelingen geweest, waardoor de kans voor de gemeente gaat ontstaan om dit instrument ook toe te passen. U heeft het hier wel vaker genoemd, alleen het daadwerkelijk inzetten is volgens mij nog niet mogelijk geweest. Goed, misschien heb ik andere informatie dan u. Voorzitter, dat was het eigenlijk wel. Dank u wel.

00:46:29

Voorzitter: Dank u wel. Mooi, net binnen de tijd. Dan gaan we naar mevrouw Moorlag van de ChristenUnie.

00:46:35

Mevrouw Moorlag: Ja, bedankt, Voorzitter. Wij kunnen ons bij het college aansluiten dat

aangeeft tevreden te zijn over de invoering van de verhuurdersheffing. We zien dat er in de eerste periode vooral veel maatwerk is geleverd, omdat er simpelweg niet voldoende informatie was. We denken dat het daarom ook een goede stap is die het college nu maakt: een dashboard maken en daarbij ook een handhavingsprotocol. Het blijft wat ons betreft wel zorgelijk dat er minder klachten lijken binnen te komen over intimidatie. We begrijpen dat het invoeren van de verhuurdersheffing heeft kunnen zorgen voor een preventieve werking, maar tegelijkertijd zien we ook de mogelijkheid dat verhuurders hierop inspelen en ervoor zorgen dat hun huurders geen melding doen, zoals ook al eerder is genoemd. We vragen het college of zij deze zorgen ook deelt en of hier ook aandacht voor komt binnen de ontwikkeling van het concrete stappenplan? Communicatie zou inderdaad kunnen meewerken, maar het is wel goed als er dan ook specifieke aandacht voor dit probleem is. We begrijpen ook de vraag die Student en Stad stelt, als het aankomt op het verzorgen van de nieuwe woonruimte door verhuurders, wanneer de vergunning is ingetrokken. We vragen ons af of het probleem dan niet uiteindelijk bij de huurder komt te liggen als er niet gecontroleerd wordt. We zijn tegelijkertijd van mening dat het wel het probleem is van de verhuurder en dat die voor een oplossing zou moeten zorgen. We denken daarom dat het wel goed is om dit als college te blijven uitspreken, maar het tegelijkertijd goed in de gaten te blijven houden en we zien hierin ook het belang van meer handhaving. Dank u wel, Voorzitter.

00:48:01

Voorzitter: Dank u wel, mevrouw Moorlag. Dan geef ik het woord aan de heer Ram van de PVV.

00:48:06

De heer Ram: Dank u wel, Voorzitter. Ik ben er ondertussen ook achtergekomen dat we geen handje hebben in Starleaf, dus ik kan alleen met handopsteking aandacht vragen, dus dan weet u dat. Wanneer de PVV het huidige beleid tegen het licht houdt, dan zien we dat het college de goede weg is ingeslagen. Het vergunningstelsel heeft een preventieve werking. Er kunnen nog veel punten worden verbeterd, zoals huurders helpen met betere dossiervorming, maar binnen de mogelijkheden die de gemeente heeft, kun je alleen huurders beter ondersteunen, een betere voorlichting geven en het huidige handhavingsprotocol uitvoeren. Aan de andere kant heeft het ook een prijsopdrijvend effect op de woningmarkt. Appartementen van 80 vierkante meter gaan nu weg voor 250-270.000 euro euro en we moeten niet raar opkijken, als we de drie ton aan het einde van het jaar halen. De woningmarkt is volledig overspannen. Het grote probleem is natuurlijk dat er te weinig gebouwd wordt. Dat heeft de gemeente ook zelf in de hand. Het ontwerpen van een stappenplan en een handhavingsprotocol, om een goede dossiervorming vast te leggen, is essentieel. We moeten echter ook niet denken dat dit de heilige graal is en te hoge verwachtingen daarvan hebben. De werkelijkheid is weerbarstig en laat zich lastig vangen. Zeker, omdat ook huurders en verhuurders en dan met name verhuurders allerlei constructies kunnen verzinnen om toch weer onder regels uit te komen en dat doen ze ook.

00:49:39

Voorzitter: U heeft een interruptie van de heer Bosch.

00:49:43

De heer Bosch: Ja, de verhuurders verzinnen allemaal dingen, maar dat is toch juist een

aansporing om heel hard in te zetten, om capaciteit te verhogen en te proberen al die manieren, waarop verhuurders aan het sjoemelen zijn, aan te pakken?

00:49:56

De heer Ram: Zeker, absoluut. Je moet zeker ook handhaven en zoals al eerder genoemd, kijken of je boetes kan opleggen. Wellicht is het een idee om bij grote verhuurders een algemene vergunning te verstrekken, dus dat ze voor alle panden één vergunning hebben. Dat is misschien een idee. Ik weet niet, hoe de wethouder daarover denkt. Echter, je kan allerlei trucjes uithalen als verhuurder en bijvoorbeeld een friends-contract afsluiten en die mensen kun je dan vervolgens weer in een ander pand stoppen na een jaar. Al dat gesjoemel is heel erg lastig te vangen in regelgeving. Zeker grote verhuurders weten echt wel de mazen van de wet te vinden, dus de vraag is ook of dat wel de oplossing is voor dit probleem. Knetterharde handhaving leidt ertoe dat je ook dit soort excessen gaat krijgen om die regels weer te omzeilen, dus de vraag is ook wel aan de wethouder in dit geval ook of hij toch ook kan kijken om een oplossing te bieden voor allebei de kanten. Ik denk dat daar de oplossing ligt. We kijken steeds naar een win-win situatie uiteindelijk. Met de stok achter de hand, maar wel naar een goed uiteinde komen, want mensen uit hun huis zetten als gevolg daarvan daar zit niemand op te wachten.

00:51:27

Voorzitter: Dank u wel, meneer Ram. Dan gaan we naar mevrouw De Vries van de VVD.

00:51:32

Mevrouw De Vries: Dank u wel, Voorzitter. Eerst even kort over Short Stay. Dat is wat ons betreft nu een oplossing om het kamertekort tegen te gaan, maar duidelijk is dat er nog steeds ernstige tekorten aan woonruimten zijn. Daardoor werkt de markt nu niet goed en krijg je excessen en dat is wat ons betreft niet de bedoeling. Dan kun je twee dingen doen: je kunt meer regels maken of meer bouwen. Wij zijn in ieder geval voor die tweede optie, dus we vinden het belangrijk om dat ook nog maar weer eventjes te noemen. Het college heeft het vervolgens over twee dingen in in de beantwoording van de vragen: over eigen verantwoordelijkheid van de student en wijst naar de landelijke overheid. Dat laatste dat gebeurt wel wat vaker, maar die eigen verantwoordelijkheid spreekt ons wel aan. Dat had natuurlijk een VVD-woordvoering kunnen zijn, maar die eigen verantwoordelijkheid werkt natuurlijk alleen maar goed in een markt die fatsoenlijk functioneert. Met het huidige woonruimte-tekort is daar geen sprake van, dus wat ons betreft hebben we daar in ieder geval de focus op, zodat mensen ook hun eigen verantwoordelijkheid kunnen nemen.

00:52:25

Voorzitter: Daar heeft u een vraag over van de heer Dijk.

00:52:26

De heer Dijk: Ja, Voorzitter, kan mevrouw De Vries van de VVD een moment in de recente geschiedenis noemen dat de woningmarkt goed functioneerde? Uw partij is namelijk al ongeveer sinds mensenheugenis aan de macht en die markt heeft nog nooit goed gefunctioneerd, het kamertekort is er altijd geweest en huisjesmelkerij heeft door uw zogenaamde marktwerking hoogtij gevierd afgelopen jaren.

00:52:46

Voorzitter: Volgens mij is uw vraag helder.

00:52:47

Mevrouw De Vries: Het aantal mensen dat een woning nodig heeft, is ook enorm gegroeid in de afgelopen jaren. Wat mij betreft en wat de VVD betreft, moet daar ook enorme inzet op blijven, dus moeten er nog steeds veel meer woningen gebouwd worden. Dat was over Short Stay. Dan over de evaluatie van de verhuurdersvergunning. Ik ben zelf als student heel actief beziggeweest om bemiddelingskosten terug te vorderen voor studenten, dus het is echt wel een onderwerp dat mij heel erg aan het hart gaat, maar ik heb niet het gevoel dat de verhuurdersvergunning in de huidige vorm het probleem heeft opgelost. Nog eerst één punt over het ontwikkelen van indicatoren en datagedreven handhaving. Het klinkt in de tekst van de brief een beetje alsof het een leuk idee is, waar nog niets mee is gedaan en dat we er nu iets mee gaan doen. Klopt dat of zijn er al wel echt stappen in gezet? Verder vindt de VVD-fractie het belangrijk om goed rekening te houden met privacy van mensen, als het gaat om gebruiken van data. Je kan je afvragen of de interne data die we als gemeente gebruiken zomaar hiervoor gebruikt kunnen worden, maar er wordt ook gesproken over externe data. Ik hoorde Student en Stad bijvoorbeeld over data van de huurcommissie. Nu, dat kan natuurlijk niet zomaar voor een ander doel door de gemeente gebruikt worden.

00:53:53

Voorzitter: De heer Bosch.

00:53:55

De heer Bosch: Dat is toch gewoon openbaar, dus waarom niet?

00:53:58

Mevrouw De Vries: De uitspraak van de huurcommissie wel, maar dat is niet te herleiden tot personen en adressen, want dat zijn persoonsgegevens en daar moet je wat ons betreft voorzichtig mee omgaan. Ik ben dus ook benieuwd hoe de wethouder de verhouding privacy en verhuurdersvergunning ziet.

00:54:13

De heer Bosch: De verhuurder, waar het om gaat dat is toch wel openbaar?

00:54:19

Mevrouw De Vries: Dat zou goed kunnen. Dat weet ik niet. Er is veel tijd en geld gestoken in het stelsel, de brief spreekt over een maandenlang doorlopen proces met verschillende deskundigen, ruim 6000 verstrekte verhuurdersvergunningen, een nieuw digitaal systeem en een meldpunt. Wat het echter heeft opgeleverd dat vinden we lastig om objectief te maken. In de brief wordt gesproken over 60 procent resultaat, maar wij vinden het discutabel hoe dat dan tot stand komt. Er wordt gesproken over preventieve werking van het stelsel en minder meldingen over agressie en intimidatie. Daar zijn we hartstikke blij mee, maar waar komt het dan vandaan dat het aan het stelsel te danken is? Kan het niet ook zijn door de enorme aandacht voor bijvoorbeeld *CEECOM* en andere media op dit onderwerp? Kan het daar ook niet aan te danken zijn? Het is natuurlijk hartstikke mooi, maar waar komt dan dat percentage vandaan?

00:55:08

Voorzitter: Wilt u naar een afronding gaan?

00:55:12

Mevrouw De Vries: Zeker. Even kijken, wat ons betreft hoeft er nu niet direct meer capaciteit

bij, maar vinden we het wel belangrijk om goede inzet op de communicatie te houden, zodat studenten niet door de bomen het bos niet meer zien met én een Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag én Huurcommissie én Woonbond én Steunpunt Huren. Uiteindelijk is wat ons betreft de belangrijkste oplossing voldoende woningen, dus hopen we dat de wethouder zich ook de komende jaren in blijft zetten voor voldoende studentenwoningen.

00:55:41

Voorzitter: Dank u wel. De heer Huitenga van de Stadspartij.

00:55:49

Mevrouw De Vries: Mooi hè, ik ga me toch bij de SP aansluiten.

00:55:52

De heer Huitenga: Dank u wel, Voorzitter. Ook de Stadspartij maakt zich zorgen over de klachten die er komen vanuit de Short Stay faciliteit in de Vondelflat. We vragen ons inderdaad wel af wat extra regels, aanpassing van de regels of verscherping van de regels op dit moment gaat opleveren. De regels zijn er nog niet zo lang. Volgens mij zijn we aardig goed bezig om de misstanden aan te pakken en zijn er in de huidige regels voldoende middelen om dat ook te doen. Wanneer uit de praktijk blijkt dat niet het geval is, dan moeten we kijken of we de regels kunnen aanscherpen of eventueel de capaciteit kunnen uitbreiden. Wat de Short Stay faciliteit betreft, zien we dat het liefst in een studentencampus - dat zal niemand verbazen - waar sociale controle en onderhoud centraal geregeld kan worden. We kunnen ons goed voorstellen dat huurders die een jaar in Groningen wonen -of minder nog - geen tijd of zin hebben om de toch arbeidsintensieve weg van het indienen van een klacht te bewandelen en de zaak, dus maar weer op hun beloop laten. Dat soort problemen los je volgens ons beter op als er een campus zou zijn. Bij de vrije sector zien we vooral heil in het goed informeren en voorlichten van huurders. Wij roepen het college dan ook op om uit te zoeken of wij verhuurders kunnen vragen dan wel verplichten om een internationale brochure te geven aan iedereen die een huurcontract sluit. Ik hoorde Student en Stad al komen met een brief die vanuit de gemeente gestuurd zou worden. Volgens mij is dit een betere oplossing. In deze brochure staan de rechten en plichten van de huurder en verhuurder compact uitgelegt en de mogelijkheden om een klacht in te dienen. Onze vraag is aan het college, kunnen jullie dit toezeggen? Dank u wel.

00:57:23

Voorzitter: Dank u wel, meneer Huitenga. Mevrouw Van de Giessen van het CDA.

00:57:26

Mevrouw Van de Giessen: Ja, dank u wel, Voorzitter. Ja, de heer Bosch heeft de aanleiding van dit gesprek ook al goed aangegeven, want er is nogal wat werk aan de winkel en bijvoorbeeld Woldring is daar natuurlijk een goed voorbeeld van. Tegelijkertijd ziet mijn fractie ook wel in dat de verhuurdersvergunning een stap in de goede richting is. Wij denken ook zeker, net als de heer Rustebiel al zei, dat het goed is om uit te kijken naar het handhavingprotocol, omdat wij ook denken dat handhaving een goede rol kan spelen bij het verminderen van klachten. Huurdersbelangen: vereniging Frently geeft aan dat zij vermoeden dat slechts een deel van de meldingen bij de gemeente bekend is. Daar hebben wij wel wat zorgen over. Dat benadrukt het punt dat de communicatie zo ontzettend belangrijk is, dus we vragen het college om daar heel erg hard op in te zetten; om duidelijk

te maken hoe je klachten in kunnen dienen, waar je dat kunt doen, duidelijk te maken wat ermee gebeurt en daarin transparant te zijn, zodat we ook beter zicht kunnen krijgen op die meldingen. Tot slot, er zijn natuurlijk ook andere organisaties die meldingen binnenkrijgen, dus in hoeverre is het college ook van plan om met hen samen te gaan werken om op die manier meer zicht te krijgen op de meldingen? Tot zover.

00:58:32

Voorzitter: Dank u wel, mevrouw Van de Giessen. Dan gaan we door naar de heer Moerkerk, als laatste voor de woordvoering, van 100% Groningen.

00:58:43

De heer Moerkerk: Ik zie als raadslid, nog steeds met stijgende verbazing, aan dat we vergunningen invoeren, maar eigenlijk geen handhaving daaraan gekoppeld hebben, dus dat vind ik nog steeds een aparte praktijk. Ik kan niet overzien of dit juridisch begrensd is of niet begrensd is. Daar werd niets over gezegd door mijn voorgangers, maar daar wil ik toch wel een keer iets meer over weten. Misschien kan het college ons hierover een keer informeren: kun je nu handhaven of niet? Verder zou ik de capaciteit van de handhaving toch wel wat opgevoerd willen zien, omdat de panden ook wel vaak overlast voor de omgeving veroorzaken. Het is niet in de scope van deze bespreking, maar handhaving voldoende voorhanden hebben lijkt me toch raadzaam, als het gaat om verhuurders en deze aanpakken. Dank u wel, Voorzitter.

00:59:30

Voorzitter: Dank u wel, heer Moerkerk. Daarmee zijn we aan het einde gekomen van de bespreking, in ieder geval, door de raadsleden en dan gaan wij voor antwoorden, - hopelijk - naar het college. Wethouder Van der Schaaf geef ik het woord.

00:59:43

De heer Van der Schaaf: Ja, dank u wel, Voorzitter. Voordat we uitgebreid ingaan op de verhuurdersvergunning en hoe die in de eerste periode heeft gewerkt en hoe die eerste resultaten zijn - want hij is twee jaar of tweeënehalf jaar geleden ingevoerd, het eerste jaar hebben we vooral ingeregeld en daarna zijn we ermee gaan werken - denk ik wel dat ... Iedereen die zegt dat het echt een randvoorwaarde is ... Voor het beter en eerlijker functioneren van de huurmarkt in Nederland of de woningsmarkt in zijn algemeenheid zal er veel meer moeten gebeuren dan wat de gemeente kan. Er zal echt - en dat wisten wij natuurlijk ook wel toen wij de verhuurdersvergunning invoerden hier in Groningen - bijvoorbeeld op het gebied van verhuur nog veel meer moeten gebeuren. De tijdelijke huurcontracten die er zijn die vallen voor een heel groot deel onder de contractsvrijheid die er is en daar kunnen wij als gemeente niets aan doen. Als je er echt wat aan wil doen, dan zul je in het huurrecht moeten ingrijpen. Het opkoopverbod - eindelijk komt het er - zal echt heel veel helpen tegen het opkopen door beleggers van woningen, zeker ook in onze stad met name. Natuurlijk zou het geweldig zijn, als wij er ook in zouden slagen om de particuliere verhuurders in Groningen of in heel Nederland - zeker de groten - dat we die op basis van een wettelijk kader onder ons lokaal volkshuisvestingsbeleid zouden kunnen dwingen, zoals we bij corporaties uiteindelijk ook kunnen. Dat zou enorm helpen, zeker bij de groteren, ook als het gaat om bijvoorbeeld zeggenschap, wat de heer Dijk ook noemde in het geval van bijvoorbeeld Woldring. Dat heb ik letterlijk ook nog aan de meneer van Woldring geopperd een paar maanden geleden. Dat helpt en het zou fantastisch zijn, als

huurders of gemeenten dat zouden kunnen afdwingen. Ook de huurregulering in de vrije sector en een puntensysteem zou enorm helpen. Echter, zolang dat er allemaal niet is, moeten wij roeien met de riemen die we hebben om in die ongezonde woningmarkt, waar inderdaad ook veel meer gebouwd moet worden, maar nog veel meer dan dat moet gebeuren. Het knevelen van corporaties zou moeten stoppen, het bezit van meer dan één woning zou misschien wel veel zwaarder belast moeten worden en we zouden ook eens iets aan de hypotheekrenteaftrek moeten doen. Als je een serie van dat soort maatregelen zou doen, dan zou wellicht langzaam maar zeker die woningmarkt wat gezonder kunnen worden. Echter, daar zitten wij niet in en daar komen we voorlopig ook niet in, hoeveel de gemeente ook gaat bouwen. We moeten inderdaad meer bouwen, maar we hebben ook - denk ik - meer regels nodig om het met name voor huurders in onze gemeente een beetje leefbaar te houden. Die ongezonde situatie, die ongezonder machtsverhouding, tussen verhuurder en huurder, waar overigens - zeg ik hier nadrukkelijk - het grootste deel van de verhuurders zich nog steeds goed gedraagt, maar er zijn een aantal die daar misbruik van maken. Dat misbruik uit zich soms inderdaad in te hoge huurprijzen, maar daar is voor alle duidelijkheid in principe deze verhuurdersvergunning niet voor bedoeld. Daarvoor kun je naar de huurcommissie, als het erg is tot op zekere hoogte. Het nadeel van de Huurcommissie is wel: die straft niet, die geeft hoogstens dat je teveel geïnde huur moet je wellicht terugbetalen, maar dat is eigenlijk geen straf, want het is een soort 'niet geschoten altijd mis' situatie voor de verhuurder. Op het moment dat je dat stelselmatig doet, wanneer je elke keer maar weer op allerlei manieren slechte verhuurdersgedrag vertoont, dan kunnen wij met onze verhuurdersvergunning optreden. Dat is ook de gedachte erachter. Het is ook een misvatting - ik heb het een paar raadsleden het horen zeggen, de heer Moerkerk als laatste - of de suggestie dat wij niet zouden handhaven of niet zouden kunnen handhaven. Natuurlijk kunnen we dat. Dat hebben we vanaf begin af aan gedaan. Het eerste jaar hebben we ons bezighouden met de regeling. De afgelopen anderhalf jaar hebben we ons ook gericht op handhaving. Alleen handhaving wil niet direct betekenen dat er een vergunning wordt ingetrokken. Handhaving is een term dat je probeert de regelgeving die achter die verhuurdersvergunning zit, om die te laten naleven. Op het moment dat je constateert dat er bijvoorbeeld meldingen zijn en dat bevestigd wordt dat dat onvoldoende gebeurt. Natuurlijk, we moesten helemaal opnieuw beginnen, want alle meldingen die er eerder waren die telden niet mee. Natuurlijk hebben we de jaren daarvoor ontzettend veel artikelen gelezen, ook wel dossiers gehad van allerlei meldingen van wat we nu ongewenst verhuurdersgedrag zouden vinden, maar die kunnen we nu niet meetellen in het opbouwen van een casus. Het feit dat we nu pas - dat werd gezegd - met het handhavingsprotocol komen, is niet omdat we daar heel lang mee gewacht hebben, in de zin van dat we er geen tijd voor hadden of geen prioriteit aan gaven. Nee, we hebben daar heel bewust voor gekozen om te zeggen: we willen eerst eens kijken wat er gebeurt, omdat het nieuwe regelgeving is en zo een nieuw instrument is met veel juridische onzekerheden erin. Dat was ook één van de redenen, bijvoorbeeld waarom het ministerie van BZK uiteindelijk wel enthousiast was, maar ook wel heel veel vragen aan ons heeft gesteld. We hebben gezegd, wacht nog even met een handhavingsprotocol en kijk hoe dingen gaan, maar op het moment dat het er is, dan kunnen we preciezer gaan handhaven. Niet meer gaan handhaven, maar wel preciezer gaan handhaven. In die fase zitten we nu. Het handhavingsprotocol is bijna gereed. We zijn er wel de afgelopen tijd achtergekomen dat,

als we dat handhaven goed willen doen dat meer capaciteit echt zou helpen. Nu is dat een dooddoener, want dat is bijna altijd zo bij handhaving. Bij alle vormen van handhaving die wij hebben en moeten doen binnen de gemeente zou meer capaciteit ons helpen, maar zeker hier denk ik dat het nodig is. Een aantal van u hebben daar een duidelijk signaal over afgegeven, dus het zal iets zijn wat natuurlijk uiteindelijk bij een begroting moet worden betrokken.

01:05:03

Voorzitter: U heeft een vraag van de heer Dijk.

01:05:05

De heer Dijk: Ja, Voorzitter, daar ben ik een groot voorstander van. Kunt u een soort van inschatting maken wat dat ongeveer zou moeten kosten? Nogmaals, groot voorstander hiervan, maar dan weten we ook een beetje wat de uitspraken waard zijn die raadsleden hier nu doen.

01:05:20

De heer Van der Schaaf: Ik durf het nu niet op kosten te zeggen, maar wat ik u wel kan toezeggen - volgens mij hebben wij de goede gewoonte om bij begrotingsbehandelingen ook zaken die wij wel of niet zouden overnemen voor u inzichtelijk te maken - dat we in het kader daarvan inzichtelijk maken wat de opties zouden zijn. Dat kan ik u toezeggen dat u een goede onderbouwde optie krijgt, onafhankelijk van hoe het college daar - want dat weet ik niet natuurlijk nog niet - in opereert -

01:05:43

De heer Dijk: Een toezegging is beter, dan hoeft u ook geen motie in te dienen.

01:05:47

De heer Van der Schaaf: Dat komt dan bij de begroting terug. Dat hebben we ook niet voor niets opgeschreven. Dat wil niet zeggen dat als je het niet doet dat je dan niet kan, maar voor betere handhaving, zou meer capaciteit hier kunnen helpen. We hebben meer verbeterpunten aangedragen en die sluiten ook wel aan bij een aantal suggesties die door de heer Bosch en anderen is gedaan. Het punt van de de data gedreven handhaving - mevrouw De Vries stelde daar ook wat vragen over - natuurlijk moet dat om te beginnen voldoen aan alle privacyprotocollen die wij hebben. We maken vaker gebruik van data bij het analyseren van beleid en daar zitten naast een aantal privacydilemma's ook een aantal ethische dilemma's aan vast. Daar zijn we juist als college vrij scherp op. Niet alleen bij dit aspect, bij alle aspecten, want dat speelt natuurlijk bij allerlei andere dossiers ook en het kan grote voordelen hebben. Wij denken ook juist hier dat dat kan helpen, omdat je door goede kennis hoe de woningmarkt in elkaar zit, niet zozeer in één keer kan zien daar is wat mis, maar wel dat je veel beter inzicht krijgt in hoe die woningmarkt werkt en daardoor ook veel gericht handhavingscapaciteit kan inzetten. Daar is het vooral voor bedoeld en we hebben daar op zich hoge verwachtingen van. We zijn al bezig met analyseren en verwacht ook deze zomer, rond de zomer, daar stappen in te kunnen zetten. Echter, er spelen inderdaad altijd privacyaspecten en ook een aantal ethische aspecten, waar je echt rekening mee hebt te houden en die nemen we allemaal in acht. We denken wel dat dit instrument het kan verbeteren, ook als het gaat om - volgens mij was het de heer Van der Laan die er ook over begon - hoe werkt nu die handhaving in de praktijk? De stap van een briefje van, we hebben

wat gehoord tot de vergunning intrekken daar zitten natuurlijk allerlei fasen tussen. Het kan gaan om een last onder dwangsom, dat kan gaan om een waarschuwingsbrief, dat kan gaan om een gesprek, eerst ambtelijk en dan bestuurlijk. Er zijn allerlei opschalingsmogelijkheden en in dat handhavingsprotocol zullen die stappen ook worden gezet. Het zou enorm helpen - voor alle duidelijkheid - wat ik net noemde, veranderingen in de huurwetgeving of een soort landelijk kader voor dit soort type vergunningen. Het is niet voor niets dat BZK dit met interesse gevolgd heeft en ook hoe andere gemeenten hiermee omgaan. Een soort landelijk kader dat gemeenten als het ware recht zou geven om dit te doen - dat hebben we al, maar aanvullend - en dan zouden we wellicht meer mogelijkheden kunnen krijgen om nog tussentijds te handhaven. Dit zijn echter wel de instrumenten, dus dat is eigenlijk de escalatieladder die we hebben. Op het moment dat dan zo is dat je uiteindelijk een vergunning moet intrekken - en dat is het zwaarste middel - en dat hebben we altijd van het begin af aan gezegd: het mag niet zo zijn dat de bewoner, de huurder, daar het slachtoffer van wordt. We hebben, volgens mij bij de invoering van het stelsel, daar ook een vrij uitgebreide discussie over gehad en daar ook vrij heldere uitspraken over gedaan. De huurder mag daar niet de dupe van worden. Dat betekent in eerste instantie wel degelijk dat de primaire verantwoordelijkheid natuurlijk bij de verhuurder ligt. Het zou toch raar zijn, als dat niet zou zijn. Ik denk zelfs dat het stelsel minder goed gaat werken, als we zouden zeggen dat wij het gaan regelen. Echter, mocht de verhuurder er niet toe in staat zijn of het simpelweg niet doen, dan is er altijd de mogelijkheid van bijvoorbeeld beheerovername, om ervoor te zorgen dat de huurders daar niet de dupe van worden. Er is dus een heel scala aan instrumenten, waardoor de huurder ervanuit kan gaan dat dat niet optreedt. Ja, veel meer dan dat kunnen we ook niet toezeggen, dus dat de huurder daar niet de dupe van wordt dat staat in die zin ook zwart op wit. Dan het punt van werkt het stelsel nu of kunnen we dat wel zeggen? Als je heel eerlijk bent, kun je natuurlijk na anderhalf jaar nog niet zeggen of het stelsel goed werkt of slecht. Er is een indicatie gemaakt op basis van gesprekken en op basis van cijfers en die daar komen die cijfers, die beelden en die analyse van ons vandaan. Als je goed leest, staat er ook een paar keer heel duidelijk 'voorzichtig' of 'waarschijnlijk', omdat we die hardheid er simpelweg niet in kunnen stellen en de vraag is of je dat ook zomaar in deze fase kunt zeggen. We zien wel een hele voorzichtige positieve tendens. Er is wel degelijk vermoeden, ook op basis van gesprekken die wij gevoerd hebben, dat er sprake is van een preventieve werking, maar dat vermoeden is voorzichtig en inderdaad niet hard te maken. We zien dat het aantal meldingen wel toeneemt, maar de aard verandert. We zijn daar echter nog absoluut niet tevreden over. Wij horen ook wel dat mensen zeggen: dit is het topje van de ijsberg. Als je dan doorvraagt, wat zit er dan onder die ijsberg? Het is altijd moeilijk om duidelijk te krijgen wat er dan aan de hand is. Lang niet altijd zijn de zaken die dan naar boven komen echt iets zijn voor de verhuurdersvergunning. Vaak hebben ze simpelweg te maken met incidenten die je natuurlijk altijd hebt in een verhuurmarkt, zonder dat goed te praten voor alle duidelijkheid. Echter, dat er meer aan de hand is dan wij registreren dat is duidelijk, dus het valt of staat bij meer meldingen. Dat betekent dat er meer bekendheid nodig is. Nu, we hebben inderdaad het Steunpunt Huren dat zal zeker kunnen helpen. Er zijn meer suggesties door u gedaan, bijvoorbeeld informatiefolders voor buitenlandse studenten, meer Engelse uitgaven van informatie. Wij hebben al de website 'at home in Groningen' die ook al veel Engelse informatie biedt voor buitenlandse studenten, ook als het gaat om huurrecht en wat je wel en niet mag verwachten. Ik denk dat ik een

aantal van die suggesties, bijvoorbeeld dat samen doen met de kennisinstellingen, best zou kunnen meenemen. Duidelijk is dat daar massaal beter op moet worden ingezet; meer bekendheid en meer communicatie aan de ene kant en aan de andere kant volstreekte helderheid dat als je een melding doet, dat dan ook duidelijk is wat er wel en niet mee gedaan wordt. We hebben het idee dat we dat op zich wel doen, maar als het beeld is dat dat nog onvoldoende is, dan moeten we daar beter ons best voor doen. Het derde is ook de veiligheid en de zekerheid dat er vertrouwelijk met je gegevens wordt omgegaan en dat mocht het er toe leiden - uiteindelijk dat is echt niet iets van de ene op de andere dag - dat een vergunning wordt ingetrokken, dat je er als huurder in ieder geval niet de dupe van wordt. Als aan die drie voorwaarden 100 procent wordt voldaan, dan denk ik dat de bekendheid van de vergunning, maar ook het meldpunt enorm kan gaan toenemen en dat we meer meldingen zullen krijgen. Stel dat er dan minder meldingen komen dat we dan ook met enige zekerheid kunnen zeggen dat dat komt, doordat er minder misstanden zijn. We zijn dus op weg. We zijn er nog lang niet. We merken dat de vergunning veel belangstelling heeft in de rest van Nederland en dat deze ook landelijk wordt gevolgd. Als je vooruitloopt heeft dat voordelen, maar het heeft ook altijd nadelen. Precies wat de heer Rustebiel zei. Dat betekent ook dat je soms tegen dingen aanloopt, waarvan je zegt: dat hadden we misschien beter anders kunnen doen of daar zijn we nog niet voldoende in geslaagd. We hebben daarvan een aantal nu opgeschreven. Ik kan me voorstellen dat we de komende jaren met het Steunpunt Huren erbij en allerlei andere instrumenten en als we meer werken aan de bekendheid dat we dan over een jaar of twee kunnen zeggen dat de verhuurdersvergunning heeft gebracht wat we ervan hoopten.

01:12:41

Voorzitter: De heer Bosch.

01:12:42

De heer Bosch: Ja, ik had nog twee zaken waar ik nog graag een reactie van de wethouder op wil. Allereerst dank voor uw uitgebreide antwoord. Veel geruststelling ook wel, moet ik zeggen. Het eerste is het idee van de Gsb. Als iemand zich inschrijft in een pand met een omzettingsvergunning / verhuurdersvergunning voor de verhuurder. Is het dan mogelijk om direct een brief te sturen met: als er iets mis is, als je wordt bedreigd, noem maar op, doe dan een melding. Dat als eerste. Is dat mogelijk of moet dat uitgezocht worden? Zo ja, gaan we dat doen? Ten tweede ... even kijken ... Oh ja, gaan we alle uitspraken van de Huurcommissie betrekken hierin? Gewoon even een keer naar kijken en als er iets in zit erachteraan.

01:13:30

Voorzitter: De wethouder Van der Schaaf.

01:13:32

De heer Van der Schaaf: Eén van de dingen wanneer het bijvoorbeeld echt een kwestie van de verhuurdersvergunning zou kunnen worden, is op moment dat je kan zeggen: de huurcommissie heeft een heldere uitspraak gedaan, maar mijn verhuurder houdt zich er niet aan. Dan zit je echt in een situatie, waarbij je kan zeggen, dan heeft de huurcommissie echt zijn werk gedaan en nog steeds verbetert de situatie niet, dan kom je echt in de fase van slecht verhuurgedrag. Het is dus zeker interessant om te kijken, wat betekent dat? Ik begrijp inderdaad dat het openbare gegevens allemaal zijn, dus ik kan mij goed voorstellen dat bij

die - mits het privacytechnisch allemaal kan - dat het bij die meer datagedreven analyse van waar moeten we en kunnen we handhaven inderdaad een rol kan spelen. In die zin kom ik er nog even preciezer op terug, maar ik zou het heel logisch vinden dat we dat erbij betrekken. Het eerste punt, de vraag of iedereen een brief kan krijgen? Het lastige is: dat kunnen we alleen maar doen, als iemand zich inschrijft bij de basisadministratie van de gemeente, want wij weten niet ... Dan zou op dat moment iedereen die zich inschrijft in de gemeente Groningen een brief krijgen, maar dat gaat wel ver, want er zijn nog heel veel andere rechten, waar we nieuwe inwoners van Groningen op zouden kunnen wijzen. Het zou wel een rol kunnen spelen bij een soort algemeen 'welkomstpakket' wat we voor de inwoners van Groningen hebben. Ik kan me voorstellen dat misschien wel de Keiweek et cetera een veel logischere plek om samen met de kennisinstellingen nieuwe studenten - want daar gaat het toch vaak om - te wijzen op de mogelijkheden. Als wij iedere nieuwe inwoner die zich inschrijft in Groningen in de basisadministratie een brief moet sturen met alle zaken, waar ze als het ware recht op zouden hebben, dat gaat me wel wat ver. Ik kom er nog even specifiek op terug, maar ik zie denk ik meer in dingen als de Keiweek samen met de kennisinstellingen, dan dat we het gaan koppelen aan onze inschrijving bij de basisadministratie.

01:15:27

Voorzitter: Dan gaan we eerst even naar de heer Huitenga.

01:15:31

De heer Huitenga: Ja, dank u, Voorzitter. Ik sluit even bij dat laatste punt aan. Ik had ook een vraag of de gemeente wil onderzoeken of er mogelijkheden zijn om via de verhuurders de huurders te informeren door middel van een soort brochure. Ik hoorde er wel positieve geluiden op, maar ik heb nog niet echt concreet een toezegging. Kan ik die bij deze krijgen dat de gemeente dit verder wil onderzoeken?

01:15:50

De heer Van der Schaaf: Ja, dan heb ik uw vraag niet helemaal goed begrepen. U had het over verhuurders. Het ging mij met name om ... mijn beeld is eigenlijk dat we dat bijvoorbeeld samen met de kennisinstellingen zouden kunnen gaan doen, op het moment dat studenten naar de stad toekomen. Ze worden op allerlei manieren geïnformeerd over wat Groningen te bieden heeft. De woningmarkt en het vinden van een kamer of een woning is één van de eerste dingen die je doet en waar je ook direct mee te maken hebt en wat ook best spannend en ingrijpend is, dus dat lijkt me een heel logisch moment om informatie te geven. Dat was ook het punt wat ik in antwoord op de heer Bosch gaf. Op het moment dat wij het aan de ... Ja, we kunnen het natuurlijk best aan de verhuurders vragen om dat te doen, maar ik denk niet dat ze dat ... We kunnen ze er niet toe verplichten.

01:16:36

De heer Huitenga: Kunt u daar een reactie op geven, dat u misschien die mogelijkheid toch gaat onderzoeken, want het lijkt mij inderdaad ... Dit is één heel concreet punt, je weet dat je inderdaad een huurcontract tekent en dat is misschien het juiste moment om hier over geïnformeerd worden.

01:16:53

De heer Van der Schaaf: Ja, dat vind ik op zich wel, maar wij zijn er niet bij als iemand een huurcontract tekent.

01:17:00

De heer Huitenga: Wij kunnen het de verhuurders echter vragen en dan kun je kijken wat dat oplevert.

01:17:05

De heer Van der Schaaf: Nee, natuurlijk dat is geen enkel probleem. Een oproep doen aan de verhuurders en in de contacten die we met hun hebben - er zijn ook een aantal belangenverenigingen - kunnen we dat zeker doen, ze daartoe oproepen.

01:17:16

Voorzitter: Dank u wel. Dan gaan we naar de heer Dijk.

01:17:20

De heer Dijk: Ja, Voorzitter, ik had even netjes tot het einde gewacht, want de wethouder begon met: de hoogte van de huren dat is in principe een individuele kwestie en daar kunnen mensen voor naar de huurcommissie. Het is echter wel een heel groot probleem. Ik somde het hele rekensommetje niet voor niets op. Het is zo een 26 miljoen euro, wat teveel wordt betaald. Kunnen we daar als gemeente niet iets collectiefs voor regelen, zodat het niet iedere keer het individu blijft dat iets moet najagen, maar dat we iets collectief regelen. Kijk, die huurteams en het Steunpunt Huren zullen ook een individueel beroep doen op de individuele huurder, maar kunnen we niet iets collectiefs regelen om dat aan te pakken?

01:18:01

De heer Van der Schaaf: Ja, dat zouden we kunnen doen, maar dan moet dat echt wettelijk geregeld worden. Dan moeten de particuliere verhuurders als het ware onder de lokale werking van het volkshuisvestingsbeleids kunnen vallen. Dat is eigenlijk wat ik in het begin ook zei. Op het moment dat de wet die mogelijkheid biedt, dan kunnen we collectief iets doen. Wat we verder natuurlijk collectief kunnen doen en daar is het Steunpunt Huren ook voor, is in ieder geval studenten zelf erop wijzen welke rechten ze wel en niet hebben en daar hoort dit natuurlijk allemaal bij. Een verhuurdersvergunning gaat echt om misstanden, maar op het moment dat je te hoge huur betaalt, kun je naar de huurcommissie. Overigens is Groningen - en dat komt wellicht mede door partijen als Frentley - echt koploper in het aantal kwesties wat speelt bij de Huurcommissie. Over het algemeen is de Huurcommissie dus redelijk bekend in Groningen, maar dat kan nog beter - dan krijgen ze het overigens nog drukker dat is wel zo - dus die oproep zouden we kunnen doen. Het is niet zo dat ik gezegd heb dat die hoogte van de huur volledig vrij is. Er is echt wel huurregelgeving, waar men zich tot op zekere hoogte aan moet houden. Echter, bijvoorbeeld als het om Short Stay gaat, dan is de contractduur wel een soort vrijheid die men heeft. Daar zou je - vind ik, maar dat is een persoonlijke opvatting - Het college kan daar iets van vinden, maar toch kan er toch niet zoveel aan doen, dus ik het mag wel zeggen, denk ik. Ik denk dat in de huidige woningmarkt het feit dat die vrijheid er is vooral leidt tot veel misbruik.

01:19:18

Voorzitter: Dank u wel. Dan gaan we naar de heer Ram van de PVV.

01:19:20

De heer Ram: Een vraag aan de wethouder. Ik heb in mijn betoog geopperd om een algemene vergunning, een grotere vergunning, af te geven aan bijvoorbeeld een grote vastgoedbelegger, waar alle panden dan onder vallen in plaats van per pand een verhuurdersvergunning af te geven. Is dat nog een optie die mogelijk is? Als er dan een misstand is -

01:19:53

Voorzitter: De vraag is helder. Wethouder Van der Schaaf.

01:19:55

De heer Van der Schaaf: Ja, die vraag is heel uitgebreid aan de orde gekomen toen wij het stelsel invoerden, want dat was ook ons eerste idee: laten we - ook om bureaucratie te voorkomen - per eigenaar met een vergunning werken. We hebben er toen echter heel uitgebreid en met juristen naar gekeken en toen was de conclusie dat het de houdbaarheid en ook de werking van het stelsel ernstig zou belemmeren, als je dat doet. Eén van onze middelen is bijvoorbeeld dat wij een vergunning in willen trekken bij misstanden, als ultieme remedie, en het stelsel houdt juridisch alleen maar stand als het proportioneel is. Als je bij één pand of één misstand de conclusie is dat iemand al zijn panden niet meer kan verhuren, dan is de kans dat dat juridisch stand houdt klein. Vandaar dat we destijds deze keuze hebben gemaakt.

01:20:39

Voorzitter: Dank u wel, wethouder Van der Schaaf. Dan kijk ik nog even rond. Zijn er nog meer vragen onbeantwoord gebleven? De heer Hekkema nog.

01:20:48

De heer Hekkema: Ja, dank u wel, Voorzitter. Dank ook aan de wethouder voor de beantwoording. Ik had eigenlijk nog één vraag, ook een toevoeging op wat de heer Dijk zei over die 'dure' huren. We hebben het gezien bij de Vondellaan, de heer Bosch heeft het opgesomd in de brief. Is de wethouder bereid om bijvoorbeeld met Qurrent in gesprek te gaan over de transparantie, over de uitsplitsing van die huren, dus in huur en in servicekosten? Ik zie namelijk toch nog wel vaak dat dat misgaat. Dank u wel.

01:21:15

Voorzitter: Wethouder Van der Schaaf.

01:21:16

De heer Van der Schaaf: Ja, mijn beeld is ... u haalt ook een motie aan. Ik moet er even in graven. De discussie die we toen hadden we bij de kadernotitie over Short Stay ... Voor alle duidelijkheid dat voorstel wat we toen besproken hebben, komt rond de zomer ook in een voorstel hoe we de huisvestingsverordening op dat punt willen aanpassen. Daar komen we dus nog op terug en dat staat ook op de LTA. Misschien is dat hét moment om die vraag dan ook precies te beantwoorden. Die motie is toen aangenomen vooral - in mijn beleving - omdat wij gezegd hebben, we willen toch een aantal Short Stay mogelijkheden behouden, zeker als het gaat om specifieke huisvesting voor buitenlandse studenten, zoals die georganiseerd is door de kennisinstellingen. Toen was er een debat en zeiden ze: ja, dat snappen wij wel, want dan is er geen sprake van misbruik of iets dergelijks, maar dan willen wij wel op het moment dat de SSH dat bijvoorbeeld doet met de universiteit dat er volledige

transparantie is over hoe die huursom is opgebouwd. Vandaar dat die motie op die manier gelezen moet worden. Verder, kijk op het moment dat het past binnen de wettelijke mogelijkheden en wij ook niet een verordening hebben of een afspraak om dat te beperken, dan hebben we eigenlijk helemaal geen titel om dat af te dwingen. Wat ik me wel kan voorstellen - maar dat is misschien bij uitstek iets voor het Steunpunt Huren - is dat je eens een keer de student of de bewoner zelf ondersteunt om dat gesprek te gaan voeren met de verhuurder. Kijk, natuurlijk willen we als gemeente daar ook wel iets aan doen, maar het lijkt mij beter dat huurders daar zelf georganiseerd die vraag gaan stellen en daarin kunnen ze bijvoorbeeld door het Steunpunt Huren worden ondersteund. Ik ben het in die zin, wat de heer Dijk bijvoorbeeld zei over Woldring, ook helemaal eens dat verhuurders van dit soort grote complexen er heel verstandig aan doen om - ook voor hun eigen imago, denk ik - om een eigen huurcommissie in het leven te roepen, van eigen bewoners. Dan hebben ze een partij waarmee ze kunnen spreken. Dan kunnen klachten die er zijn op een goede manier worden gebundeld, dus ik snap eigenlijk niet waarom ze dat niet doen.

01:23:20

Voorzitter: Dank u wel, wethouder Van der Schaaf. We hebben een toezegging gekregen, waar de wethouder nog op terug komt later dit jaar. Volgens mij kunnen we dit debat als afgedaan beschouwen. Het is een collegebrief, dus volgens mij hoeft deze verder niet ... We hebben volgens mij nog allerlei redenen en aanleidingen om komend jaar hierover te spreken, in allerlei hoedanigheden, denk ik. Meneer Bosch.

01:23:52

De heer Bosch: Ja, ik ben nu even aan het twijfelen. De collegebrief kan ook conform plus motie toch?

01:24:00

Voorzitter: Dat kan ook, ja.

01:24:01

De heer Bosch: Ja, dat zou wel zeker onze voorkeur hebben.

01:24:03

Voorzitter: Het wordt dan een motie vreemd aan de orde van de dag, want het is een collegebrief.

01:24:06

De heer Bosch: Ja, dat was mijn twijfel inderdaad, maar dat wordt het dan. Wij overwegen wel moties, maar daar komen wij dan nog op terug.

01:24:15

Voorzitter: Precies, ik ben benieuwd. Dan dank ik u hartelijk voor uw inbreng, uw vragen, uw debat en interrupties en zou ik zeggen: spoedt u huiswaarts, want het is alweer bijna zover, de avondklok gaat weer in. Ik wens u, voor dat wat ervan rest, nog een fijne avond.