

EVALUATIE VERHUURDERSVERGUNNING

Van	Marije Jansen
Afdeling	Stadsontwikkeling i.s.m. VTH, OOV en politie
Datum	8 maart 2021

1. Inleiding

Vanwege misstanden op de kamerverhuurmarkt is, na uitdrukkelijke wens van de Raad, in 2018 besloten een vergunningstelsel op te stellen. Dit stelsel is ontwikkeld om ongewenst verhuurgedrag aan te kunnen pakken en goed verhuurderschap te stimuleren. Op 1 januari 2019 is de uitrol van de verhuurdersvergunning gestart. Inmiddels heeft de afdeling Vergunningverlening, Toezicht & Handhaving ruim 6.000 verhuurdersvergunningen verleend.

De afgelopen periode is het vergunningstelsel geëvalueerd. Bij de evaluatie zijn de afdelingen Stadsontwikkeling (SO), Vergunningverlening, Toezicht & Handhaving (VTH) en Openbare Orde en Veiligheid (OOV) betrokken. Voor de evaluatie zijn twee werksessies georganiseerd. Tijdens deze sessies is aandacht besteed aan zowel de invoering, als de uitvoering van het stelsel. Daarnaast hebben de afdelingen gesproken over de handavings(on)mogelijkheden op basis van het stelsel. Tevens hebben we extern input gevraagd van de politie, de Groninger Studentenbond en huurdersbelangenvereniging Frently. Onder andere deze partijen hebben destijds de misstanden om de kamerverhuurmarkt bij ons onder de aandacht gebracht, waarnaar wij begonnen zijn met het onderzoek naar de verhuurdersvergunning.

De evaluatie start met een korte terugblik. Vervolgens wordt er ingegaan op de sterke en zwakke punten van de in- en uitvoering van het stelsel. De evaluatie wordt afgesloten met een conclusie en aandachtspunten/verbeterpunten voor de toekomst.

2. Korte terugblik

Misstanden op de kamerverhuurmarkt

In Groningen hebben we, ten opzichte van andere studentensteden, een grote particuliere kamerverhuurmarkt: circa 80% van deze verhuur is in handen van particulieren. Over het algemeen wonen de meeste studenten naar tevredenheid. De afgelopen jaren ontvingen wij echter steeds vaker signalen over een aantal verhuurders die ongewenst gedrag vertoonden. Dit deed zich bijvoorbeeld voor nadat studenten naar aanleiding van een te hoge huurprijs recht gingen halen bij de huurcommissie. Reactie van de verhuurder hierop uitte zich vaak in de vorm van intimidatie. Bij dergelijke ervaringen kiezen sommige studenten ervoor andere woonruimte te zoeken. Ook doet een deel van de studenten aangifte bij de politie. Een strafrechtelijke procedure is in veel gevallen lastig gebleken, vaak vanwege het ontbreken van voldoende bewijs. De aangiftes werden hierdoor meestal geseponeerd. Studenten konden hierdoor nergens met hun problemen en klachten terecht.

Al enkele jaren streven wij ernaar om via verschillende sporen de kwaliteit van de particuliere kamerverhuur te verbeteren. Om als gemeente ook op te kunnen treden tegen ongewenst verhuurdersgedrag, ontbrak het ons aan instrumenten. Via het stelsel van de omzettingsvergunning was er bijvoorbeeld geen mogelijkheid om bij misstanden de vergunning in te trekken. Om tegemoet te komen aan de wens van de raad om misstanden aan te kunnen pakken is het (voorlopig) voor Nederland unieke vergunningstelsel ontwikkeld.

Het vergunningstelsel is het resultaat van een maandenlang doorlopen proces met verschillende deskundigen. Uiteindelijk is besloten om een tweetal vergunningen in te voeren:

- I. Een vergunning voor:
 - verhuurders die reeds een omzettingsvergunning voor kamerverhuur hebben (in een gebouw tenminste drie onzelfstandige woonruimte verhuren aan drie studenten of meer);
 - verhuurders die kamers verhuren aan drie studenten of meer in gebouwen, niet zijnde woningen (bijvoorbeeld een schoolgebouw) die geen onttrekkingsvergunning hebben;
 - verhuurders die appartementen verhuren aan drie studenten of meer die ingeschreven staan bij een onderwijsinstelling (inclusief MBO-Instellingen);
- II. een vergunning voor bemiddelingsbureaus.

Het vergunningstelsel is als afdeling aan de APVG toegevoegd.

3. Invoering van het stelsel

Stand van zaken

Op 1 januari 2019 is de uitrol van de verhuurdersvergunning gestart. Alle verhuurders met een omzettingsvergunning voor kamerverhuur hebben van rechtswege een verhuurdersvergunning ontvangen. In totaal ging het hierbij om circa 5.200 vergunningen. Daarnaast zijn er circa 700 vergunningen verleend aan verhuurders die geen omzettingsvergunning hadden, bijvoorbeeld voor omgezette kantoorpanden of verhuur door corporaties. Tevens zijn er sinds de invoering van de vergunning circa 200 aanvragen gedaan voor panden die van eigenaar zijn gewisseld. De bemiddelingsbureaus hebben niet van rechtswege een vergunning gekregen. Zij dienden een vergunning aan te vragen omdat we geen (totaal)beeld hadden van deze sector. Vooraf is ingeschat dat er circa 50-70 bureaus in de gemeente bemiddelden in de verhuur van kamers en appartementen aan studenten. Tot op heden zijn er 47 bemiddelingsvergunningen aangevraagd en verleend.

De doorlooptijd voor het verlenen van de vergunningen van rechtswege was ruim driekwart jaar. De overige vergunningen vroegen om meer maatwerk. Dat gold ook voor de verhuurobjecten van de corporaties. Doorgaans moet voor elk object een aparte vergunning worden aangevraagd. Voor de corporaties met meerdere eenheden voor studenten was dit een tijdrovende opgave. Bij enkele corporaties bestond er onduidelijkheid over het stelsel en de juridische consequenties ervan. We hebben daarom samen met de corporaties gekeken naar hun bezit en ze geholpen bij het aanvragen van de vergunning. Het ging in dit geval om totaal 100 (extra) vergunningen. Voor het verlenen van de vergunningen is in 2019 1,5 fte ingezet.

Succesfactoren

De invoering van het stelsel en de vergunningverlening zijn goed verlopen. Een aantal factoren hebben hieraan bijgedragen:

- Projectteam

Door het aantrekken van een projectleider en het samenstellen van een projectteam met medewerkers van SO, VTH en OOV en het opstellen van een duidelijk projectplan zijn aan de voorkant alle aspecten van de invoering voorgesproken en zijn risico's bepaald. Ondanks dat er begin 2019 vanuit de politiek en de pers veel aandacht was voor het stelsel, was er tijdens de invoering vrijwel geen sprake van risico's (bijvoorbeeld slechte publiciteit of het claimen van schade door verhuurders).
- Kennis van de kamerverhuurmarkt

Al enkele jaren streven wij ernaar om via verschillende sporen de kwaliteit van de particuliere kamervoorraad te verbeteren. Hierdoor hebben wij veel kennis opgedaan van de kamerverhuurmarkt en dat heeft ons geholpen bij de invoering van het stelsel. Via het stelsel van omzettingsvergunningen was er bijvoorbeeld goed zicht op het aantal vergunningen dat van rechtswege verleend moest worden. Op basis daarvan kon een inschatting gemaakt worden van de capaciteit die beschikbaar gesteld moest worden voor het stelsel. Tevens kon hierdoor relatief eenvoudig met de verhuurdersvergunning een koppeling gemaakt worden in de bestaande systemen (de Suite Voor Omgeving Diensten (Suite4OD)). Daarnaast hebben we op dit thema nauw contact met verschillende partijen. We hebben diverse casussen besproken met de studentagenten van de politie. Daarnaast zijn we in 2016 samen met de Groninger Studentenbond (GSb) het Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag (MOV) gestart. Door onze kennis van de kamerhuurmarkt, gesprekken met de politie en de meldingen uit het MOV hadden we

goed zicht op de problematiek en waar het vergunningstelsel een oplossing voor moest bieden.

- Pilot “Goed Verhuurderschap”

Vanuit het ministerie van BZK en andere gemeenten is er veel belangstelling voor het stelsel. Goed verhuurderschap is een belangrijk landelijk thema. In 2019 is het ministerie daarom een pilotgroep “Goed Verhuurderschap” gestart. Vanuit deze pilot worden acht gemeenten ondersteund. Voor onze pilot heeft het ministerie vanuit de Woondeal € 500.000,- beschikbaar gesteld voor de ontwikkeling van het stelsel.

De kennisdeling met andere gemeenten is van belangrijke toegevoegde waarde geweest. We hebben kennis genomen van de ervaringen die de gemeente Amsterdam heeft opgedaan inzake de bestuurlijke boete en de beheersovername. Daarnaast hebben we veelvuldig contact gehad met de gemeenten Utrecht en Schiedam over data-gedreven handhaving. Dit met succes, want inmiddels hebben we zelf ook een start gemaakt met deze vorm van handhaving (zie hoofdstuk 4). Tevens wordt er kennis opgedaan van ons stelsel en is er sprake van initiatieven om een vorm van een lokaal vergunningensysteem voor verhuurders in te voeren.

De gemeente Schiedam heeft bijvoorbeeld inmiddels ook een verhuurdersvergunning. In Schiedam hebben ze de verhuurdersvergunning niet gemeentebreed ingevoerd, maar wordt per pand bepaald of er een vergunning aangevraagd moet worden. In 2020 is dit proces bij vier verhuurders in gang gezet, daarnaast lopen er verschillende onderzoeken naar verhuurders. De gemeente Rotterdam wil ook op dezelfde wijze een vergunningensysteem invoeren. Voor het invoeren van de vergunningen wordt een met ons vergelijkbare capaciteit ingezet.

- Eén bezwaarzaak

De gehele invoering van de vergunning heeft tot op heden slechts geleid tot 1 bezwaarzaak. Juristen veronderstelden dat er een omvangrijk stelsel werd opgericht voor slechts een kleine groep verhuurders die slecht gedrag vertoonden. Daarnaast vroeg men zich af of genoemde voorwaarden in de vergunning juridisch stand konden houden. Er loopt nog beroep bij de rechtbank voor deze zaak.

Verbeterpunten

Naast succesfactoren is er echter ook een aantal verbeterpunten te benoemen. Hieronder volgt een opsomming van deze verbeterpunten:

- Capaciteit

Zoals eerder aangegeven was er door het stelsel van omzettingsvergunningen goed zicht op het aantal vergunningen dat van rechtswege verleend moest worden. Echter waren er ook vergunningen die meer maatwerk vroegen, bijvoorbeeld van verhuurders die kamers verhuren in gebouwen (niet zijnde woningen). Deze vergunningen vroegen om veel uitzoekwerk en dat heeft meer capaciteit gevraagd dan vooraf was ingeschat.

Daarnaast zouden alle individuele eigenaren van hetzelfde object een (gelijke) verhuurdersvergunning moeten krijgen. Dit komt omdat een object vaak in eigendom is van meerdere eigenaren. Omwille van de beschikbare capaciteit is voornamelijk besloten enkel de eerste eigenaar, zoals is opgenomen in het Kadaster, een vergunning te verlenen. We zien hierin geen consequentie, omdat alle panden met een omzettingsvergunning wel vergund zijn (alle eerste eigenaren hebben wel een verhuurdersvergunning ontvangen). We zijn nog aan het onderzoeken om hoeveel extra eigenaren het gaat en of/hoe we deze vergunningen gaan verlenen.

- Bemiddelingsvergunning

Tot op heden zijn 47 bemiddelingsvergunningen aangevraagd en verleend. Er bestaat geen registratieplicht voor bemiddelingsbureaus. Daarnaast geldt de vergunningplicht alleen voor bureaus die bemiddelen in de totstandkoming van huurovereenkomsten van woonruimten aan studenten. Hierdoor is het niet inzichtelijk hoeveel bemiddelingsbureaus actief zijn op de Groningse

kamerverhuurmarkt. Dit maakt het lastig deze onbekende groep specifiek, anders dan per algemene communicatiemiddelen bij geldende regelgeving, aan te schrijven op hun vergunningplicht.

Wanneer er een melding van ongewenst verhuurgedrag wordt gemaakt, wordt de klager verzocht te melden welk bemiddelingsbureau, indien van toepassing, betrokken was bij de totstandkoming van de huurovereenkomst. Als hierbij blijkt dat het bemiddelingsbureau niet over de juiste vergunning beschikt, wordt er overgegaan tot handhaving op grond van artikel y.2 lid 1 APVG. Deze situatie heeft zich tot op heden nog niet voorgedaan. Daarbij komt dat vanwege de beperkte reikwijdte van de vergunning voor bemiddelingsbureaus, enkel het tot stand komen van de huurovereenkomst, vrijwel alle meldingen van ongewenst verhuurgedrag aan de houder van de verhuurdersvergunning worden toegeschreven. Het bemiddelingsbureau speelt bij deze handhaving van deze klachten of geen rol of kan niet worden aangesproken op diens verhuurvergunning.

Dit alles heeft er toe geleid dat in de prioritering het opsporen van bemiddelingsbureaus zonder verhuurvergunning niet voorkomt. Echter wanneer een dergelijke illegale situatie aan het licht komt, wordt hier wel op gehandhaafd. Wel wordt er komend jaar een informatieflyer of andere informatieuiting ontwikkelt voor verhuurders, makelaars en bemiddelaars om meer aandacht te schenken aan de bekendheid van het stelsel.

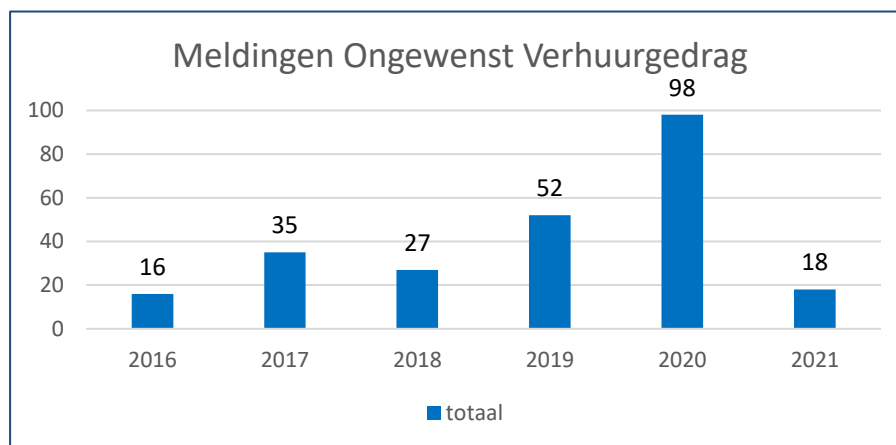
Conclusie

De verschillende betrokken afdelingen zijn tevreden over de invoering van de verhuurdersvergunning. Onderzoek naar de juridische mogelijkheden, goede voorbereiding van het project, ervaring met de omzettingsvergunningen en nauw contact met verschillende partijen heeft ertoe geleid dat de invoering van het stelsel goed is verlopen. De invoering heeft wèl meer capaciteit gevraagd dan we vooraf hadden ingeschat. Dit heeft er voor gezorgd dat de invoering van het stelsel nog niet volledig is afgerond.

4. Uitvoering en handhaving

Stand van zaken

Sinds begin 2020 ligt bij de verhuurdersvergunning de nadruk op de uitvoering van het stelsel. Succesvolle handhaving begint bij een gedegen dossieropbouw, dat geldt zeker voor de nieuwe verhuurdersvergunning. In het ondersteunende geautomatiseerde systeem, de Suite Voor Omgeving Diensten (Suite4OD), is hiervoor een nieuw proces gebouwd. De input voor de dossiers is grotendeels afkomstig van het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag (MOV).



Figuur 1. Meldingen Ongewenst Verhuurgedrag t/m 1-2-2021

Het MOV is sinds 2016 actief en wordt beheerd door de GSB. Jaarlijks neemt het aantal meldingen in het MOV toe (zie figuur 1.). De aard van de meldingen is de afgelopen jaren wel veranderd. Tussen 2016 en 2018 waren er diverse meldingen over uitingen van intimidatie van verhuurders naar huurders. De meldingen die echter de afgelopen twee jaar zijn binnengekomen, gaan hoofdzakelijk over zaken als hoge huurprijzen, hoge

servicekosten en waarborgsommen die niet worden verrekend. De politie bevestigt tevens dat de afgelopen twee jaar vrijwel geen meldingen meer ontvangen zijn over intimidatie.

Bij een melding in het MOV wordt er door VTH contact opgenomen met de indiener. Op basis van de aard van de melding en het structurele karakter ervan worden passende vervolgstappen bepaald. Gezien de meeste meldingen op dit moment privaatrechtelijk van aard zijn (huurprijzen, waarborgsommen, servicekosten) worden indieners verwezen naar het Juridisch Loket of de Huurcommissie. Indien nodig worden er huisbezoeken¹ uitgevoerd en/of er wordt contact gezocht met de verhuurder. Het afgelopen jaar hebben we met vier verhuurders contact gehad naar aanleiding van structurele misstanden, waaronder met de eigenaar/beheerder van de Woldringlocatie en van de Vondellaan 71. Het ging hier over meerdere klachten met mogelijke schade aan de gezondheid van de bewoners als gevolg. Daar waar het daadwerkelijk ging over misstanden hebben verhuurders aangegeven dit op te lossen. Dit wordt door VTH gemonitord.

Er is tot op heden nog geen verhuurdersvergunning is ingetrokken. Het intrekken van de vergunning is een vergaand middel, wat vooralsnog niet in verhouding staat tot de ontvangen klachten. Het is niet mogelijk om op basis van iedere incidentele melding te gaan handhaven. Zoals aangegeven treden we bij structurele meldingen in contact met de verhuurder. Tot op heden hebben verhuurders aangegeven de misstanden op te lossen. Er is dan ook nog geen aanleiding geweest om een vergunning in te trekken.

Succesfactoren

2020 was een bijzonder jaar. Dat geldt ook voor de uitvoering van het nieuwe vergunningstelsel. Om effectief te kunnen handhaven op basis van het nieuwe stelsel, is een gedegen dossieropbouw nodig. Meldingen uit het MOV worden op dit moment vanachter het bureau geanalyseerd. Sommige meldingen vragen echter om huisbezoek. Om een onderzoek ter plaatste te kunnen doen, en om meer informatie op te kunnen halen, is dat vanwege de COVID-19 maatregelen nu niet altijd mogelijk. De werking van het stelsel is echter wel al (voorzichtig) zichtbaar:

- Preventieve werking

De verschillende betrokken afdelingen vermoeden dat de gevolgen van het overtreden van de voorwaarden van de verhuurdersvergunning een preventieve of afschrikwekkende werking heeft. Dit vermoeden is enerzijds gebaseerd op het feit dat de aard van de meldingen (geen meldingen meer over bijvoorbeeld intimidatie) de afgelopen twee jaar is afgenomen. Anderzijds zien we dat een aantal verhuurders hun activiteiten verplaatsen naar andere gemeenten. We hebben dit vermoeden ook getoetst bij de politie. De politie geeft tevens aan dat het aantal incidenten sinds 2019 is afgenomen. Daarbij wordt benadrukt dat het lastig is om hier conclusie aan te verbinden. Als mogelijke oorzaken van de afname wordt ook genoemd dat er minder media aandacht is voor dit onderwerp, dat door COVID-19 studenten mogelijk langer thuis wonen en dat er de afgelopen jaren een kwaliteitsslag is gemaakt in de jongeren- en studentenhuisvesting.

De GSB onderstreept ook de preventieve werking van het stelsel, maar plaatst ook een aantal kanttekeningen. Er wordt ervaren dat verhuurders veranderingen in werkwijze doorvoeren. Er wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken over bemiddelingskosten, maar deze worden onder een andere noemer wel geïnd. Daarnaast zijn meldingen via het MOV lastig te verzamelen, vanwege en ontbrekende bekendheid van het stelsel. Tevens is het studenten niet helder wat de stappen zijn nadat een melding wordt gedaan en of hun persoonsgegevens voldoende geborgd blijven.

Huurdersbelangenvereniging Frently geeft aan een vergunningstelsel waardevol te vinden, maar vermoedt ook dat het aantal meldingen dat bij de gemeente bekend is, slechts een klein deel van het totaal behelst. Dus er moet voorzichtig worden omgegaan met de aanname dat het stelsel preventief of afschrikkend werkt.

- Bijvangst

Een aantal verhuurders die drie of meer kamers aan 3 of meer studenten verhuurden, gaven aan geen

¹ Door COVID-19 zijn huisbezoeken op dit moment niet mogelijk.

verhuurdersvergunning van rechtswege te hebben ontvangen. In veel gevallen bleek dit juist te zijn, want een deel van deze verhuurders had ook geen omzettingsvergunning voor kamerverhuur. Door de uitrol van de verhuurdersvergunning kregen we dus bijvangst. Daar waar het leek te gaan om illegale kamerverhuur hebben we eigenaren aangeschreven.

- Data-gedreven handhaving

In de voornoemde pilotgroep “Goed Verhuurderschap” wordt veel kennis gedeeld. De gemeente Utrecht is als pilot voornamelijk aan het onderzoeken wat data-gedreven handhaving (extra) kan bijdragen aan succesvolle handhaving. Op basis van enkele indicatoren, die gevormd worden door gemeentelijke data, zet de gemeente Utrecht in op actieve handhaving in plaats van passieve handhaving op basis van door derden gedane meldingen (het zogenoemde piep-systeem). De gemeente Utrecht is nu ook bezig om dit regionaal op te gaan pakken zodat ook verhuurders die hun activiteiten elders voortzetten worden meegenomen.

Wij zien dit dashboard met indicatoren als een waardevolle toevoeging aan de dossieropbouw inzake misstanden. Wij nemen om die reden graag een voorbeeld aan de gemeente Utrecht en zijn gestart met het ontwikkelen van ons eigen dashboard. Naar verwachting is het dashboard in juni van dit jaar gereed.

Verbeterpunten

Het vergunningstelsel is uniek in Nederland. De afgelopen twee jaar hebben we aan en met het stelsel gewerkt. Lerende wijs zijn we tot de onderstaande verbeterpunten gekomen. Een deel van deze verbeterpunten zijn het afgelopen jaar al opgepakt.

- Meldingen MOV zijn bewerkelijk

De meldingen uit het MOV zijn erg bewerkelijk. Op dit moment moeten de meldingen handmatig worden gecategoriseerd. Daarnaast moet VTH veel informatie ophalen bij de klager. Sommige meldingen geven enkel aan “ik betaal te veel huur” en dat geeft onvoldoende context. Daarnaast gaan er vanwege de overdracht van de gegevens van de GSb naar VTH soms enkele meldingen verloren. Dat is natuurlijk niet wenselijk. Met de oprichting van het Steunpunt Huren wordt onderzocht hoe we het MOV op de juiste manier ingebed kunnen krijgen.

- Geen handhavingstrategie/protocol

Dossieropbouw is een belangrijk onderdeel bij de effectieve controle van de verleende vergunning, maar actie ondernemen op meldingen is minstens zo belangrijk. Bij de start van het stelsel is bewust gekozen om van tevoren geen handhavingstrategie of protocol op te stellen. We hadden als overheid niet alle ongewenste gedragingen in beeld om hiervoor een sluitend protocol op te stellen. Daarnaast weten we uit ervaring dat als we een (nauw) protocol maken, (sommige) verhuurders de paden buiten het protocol snel weten te vinden waarmee we in de praktijk alleen de zaken die in het protocol zouden zijn opgenomen kunnen aanpakken. Dat was vanzelfsprekend niet wenselijk.

Wij gingen dan ook uit van het principe: Wat je niet weet, kun je niet vastleggen. Na de uitrol van het stelsel zou de tijd worden benut om gedragingen te inventariseren, en om, indien nodig, op basis daarvan een handhavingprotocol op te stellen en bijvoorbeeld beleidsregels aan de verordening toe te voegen.

Een strategie of protocol geeft houvast en richting. Hierin kan bijvoorbeeld worden vastgelegd hoeveel meldingen of wat voor type melding een dossier dient te bevatten om tot handhaving over te gaan. Het intrekken van de vergunning is de uiterste handhavingssactie en is daarmee verstrekkend middel, waar mogelijk meerdere waarschuwingen of dwangsommen aan vooraf moeten gaan, afhankelijk van de aard van de gedraging. Afgelopen periode is er gewerkt aan een handhavingprotocol. Het protocol wordt in Q2 2021 aan de gemeenteraad voorgelegd.

- Communicatie richting studenten en de markt

Begin 2019 is er vanuit de pers en de politiek veel aandacht geweest op het stelsel. Richting de gemeentelijke organisaties is er ook goed gecommuniceerd. De afgelopen 1,5 jaar is de aandacht op het stelsel afgezwakt. Het stelsel van omzettingsvergunningen zit sterk bij de markt in het bewustzijn, bij de verhuurdersvergunning is dat nog niet het geval. Het is verhuurders vaak niet bekend dat ze bij mutatie een verhuurdersvergunning moeten aanvragen. Vanuit VTH is er ook onvoldoende zicht op het aantal panden met een omzettingsvergunning dat muteert.

Ook de communicatie richting studenten kan worden verbeterd. Vanuit de GSb maar ook de gemeenteraad komen er regelmatig signalen van misstanden binnen die niet in het MOV zijn gemeld. Dit kan verschillende redenen hebben, bijvoorbeeld dat studenten niet durven te melden omdat ze bang zijn voor de reactie van hun verhuurder of bang zijn dat ze hun kamer kwijtraken. Het is waardevol om herhaaldelijk aan te geven dat wij ons als gemeente zullen inspannen om, indien een situatie zich voordoet waarbij een pand moet worden, wij met de markt of corporaties in gesprek gaan om te zorgen voor een oplossing. Ook is de mogelijkheid van een beheerovername in beeld.

- Capaciteit

Zowel de invoering als de uitvoering van het stelsel vraagt meer capaciteit dan verwacht. Bij VTH zijn bepaalde middelen inmiddels anders ingericht en is er meer capaciteit gekomen. Met de huidige formatie is er voldoende menskracht om de bestaande werkzaamheden te doen. Echter, de toekomstige ontwikkelingen in dit gebied zijn lastig te voorspellen. Wanneer de bekendheid van het stelsel onder de studenten en de meldingsbereidheid toeneemt, kan dit gevolgen hebben voor de capaciteit van VTH. Diverse pilot-gemeenten hebben een team “Goed Verhuurderschap”. Het is waardevol om de deze organisatiestructuur nader te verkennen.

Conclusie

De werking van het stelsel is (voorzichtig) zichtbaar. Dit zit hem voornamelijk in de preventieve werking van het stelsel. Daarnaast leren we van het nieuw stelsel en doen we bruikbare kennis op vanuit de pilot-groep. Om effectief en efficiënt te kunnen handhaven met de verhuurdersvergunning is een gedegen dossieropbouw nodig. Deze dossiers moeten gevoed worden met data. Op dit moment worden de dossiers gevuld met klachten uit het MOV. Er bestaat het vermoeden dat de meldingen in het MOV op dit moment slechts een topje van de ijsberg zijn. Het is daarom waardevol om over het stelsel te blijven communiceren. De handhaving gebeurt op dit moment nog veel op gevoel, omdat er nog geen handhavingsprotocol is vastgesteld. Op het voorgaande zijn inmiddels waardevolle acties uitgezet. Er wordt gewerkt aan een dashboard op basis waarvan er actief kan worden gehandhaafd. Daarnaast wordt er de komende periode een protocol vastgesteld.

5. Conclusies en aanbevelingen

Conclusies

De verhuurdersvergunning is op 1 januari 2019 ingevoerd met als doel meer grip te krijgen op misstanden die zich voordoen op de kamerverhuurmarkt. Op een schaal van 0-100 geven de betrokken afdelingen aan dat de verhuurdersvergunning, op de wijze waarop hij nu wordt ingezet, voor circa 60% bijdraagt aan het behalen van het doel. De preventieve werking van het stelsel, de bijvangst die het heeft opgeleverd en de ontwikkeling van het dashboard, kunnen als belangrijkste succesfactoren worden benoemd. Nu het stelsel ruim twee jaar lang bestaat, wordt ook inzichtelijk dat er nog een aantal verbeterpunten zijn.

Voor wat betreft de invoering van het stelsel blijkt dat er nog een aantal ‘open einden’ zijn. Nog niet alle bemiddelaars die een vergunningen moeten hebben, hebben deze ook aangevraagd. Het is nog niet volledig duidelijk of we alle bemiddelaars goed in beeld kunnen krijgen. Daarnaast hebben alle ‘eerste eigenaren’ van een pand een vergunning gekregen, maar de overige eigenaren nog niet. Net als de bemiddelaarsvergunning vraagt dit de komende periode nog om extra uitzoekwerk. Gekeken naar de uitvoering het belangrijk om te werken aan het verkrijgen van voldoende data, dossieropbouw en een handhavingsprotocol.

De aanbevelingen kunnen worden samengevat als de drie C's: een concreet stappenplan, capaciteit en nauwkeurige communicatie.

Aanbevelingen

I. Concreet stappenplan: handhavingsprotocol en data-gedreven handhaving invoeren

Er wordt op dit moment nog veel 'op gevoel' gedaan. Dit komt doordat er bij de invoering van het stelsel bewust geen handhavingsstrategie of protocol is opgesteld. Om op dit moment efficiënt en effectief te kunnen handhaven is een handhavingsprotocol nu wel wenselijk. Het handhavingsprotocol zal bestaan uit een beoordelingskader aan de hand waarvan klachten gewaardeerd worden. Dit zorgt voor een eenduidige en meer objectieve wijze van klachtenbeoordeling. Daarnaast bevat het handhavingsprotocol diverse interventiemogelijkheden met richtlijnen voor in welke situatie welke interventie ingezet wordt. Data-gedreven handhaving moet er daarnaast voor zorgen dat we de beschikbare data beter kunnen ontsluiten en bundelen, waardoor we ons beter kunnen focussen op de echt slechte verhuurders of hotspots.

II. Capaciteit

De capaciteit bij VTH is een mogelijk risico. De verhuurdersvergunning is een nieuw en uniek stelsel wat domein overstijgend is. Gedragingen die wij als ongewenst verhuurgedrag zien zijn divers, zo spelen zaken als huurrecht en soms het strafrecht een rol, maar ook ruimtelijke ordening, gezondheid en sociale aspecten komen aanbod. De zaken zijn multidisciplinair, hierdoor wordt er een brede kennis op deze onderwerpen verwacht, kennis die niet altijd aanwezig is bij de medewerkers van VTH. Dit zorgt er ook voor dat er nieuwe vragen of situaties blijven voorkomen waar binnen de gemeente Groningen een oplossing voor gezocht moet worden. Mede daarom is het van belang dat de samenwerking met anderen afdelingen binnen de gemeente Groningen goed verloopt. Binnen het taakveld kamerverhuur is hier veel aandacht voor en de samenwerking met de belangrijkste partners, zoals het Meldpunt Overlast en Zorg, de afdeling Openbare Orde en Veiligheid en de politie verloopt goed. Echter, dit is een blijvend proces waar tijd en aandacht aan besteed moet blijven worden. Dit zien wij ook terug bij anderen gemeenten. Vergeleken met andere gemeenten uit de pilot-groep is onze formatie echter beperkt en lijkt onze inzet op dit dossier achter te blijven.

De particuliere kamerverhuurmarkt in Groningen is groot in omvang en vraagt om een dergelijke inzet. De inzet van data-gedreven handhaving kan een deel van het huidige zoekwerk en de administratieve lasten 'overnemen', maar de gedragingen die zichtbaar worden moeten wel onderzocht en uitgezet worden. Vernieuwde aandacht voor het stelsel door bijvoorbeeld betere bekendheid van het stelsel onder studenten of een intensivering van de handhaving, kunnen als gevolg hebben dat het werk toeneemt. Enerzijds omdat de klachten mogelijk toenemen, anderzijds omdat de handhaving meer aandacht vraagt. Echter, dit laat zich moeilijk voorspellen, zeker omdat afgelopen jaar door COVID-19 geen representatief jaar was. Om op te kunnen treden tegen een toenemend aantal klachten en meer handhavingsverzoeken is extra capaciteit benodigd.

III. Communicatie

Er moet om een drietal redenen structureel worden gecommuniceerd over het stelsel. Ten eerste draagt aandacht voor het stelsel bij aan preventieve werking. Dat is bij de invoering van het stelsel gebleken. Het is belangrijk dat deze aandacht niet verslapt! Daarnaast is de handhaving georganiseerd op een meldsysteem, dus meldingen zijn, en blijven ook bij meer data-gedreven handhaving, nodig om te kunnen handhaven. Naamsbekendheid en meldingsmogelijkheden moeten bij studenten onder de aandacht gebracht blijven worden, zeker omdat een groot gedeelte van de studentenpopulatie om de vier jaar "wisselt" waardoor het systeem bekendheid verliest. Het is aan te bevelen hierbij ook samen op te trekken met de GSb en huurdersbelangenverenigingen.

Tevens is gebleken dat de verhuurders- en bemiddelingsvergunningen niet bij alle partijen bekend zijn. De partijen die in 2019 niet van rechtswege een vergunning hebben aangevraagd, weten soms niet dat een vergunning verplicht is en waar ze deze moeten aanvragen. Structurele communicatie (bijvoorbeeld via de gemeentelijke socials) zal de verhuurdersvergunning dezelfde herkenbaarheid geven als het stelsel van omzettingsvergunningen.