

Onderwerp Evaluatie verhuurdersvergunning
Steller M. Jansen

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 050 367 6522
Datum 24-3-2021

Bijlage(n) 0

Kenmerk



Geachte heer, mevrouw,

Vanwege misstanden op de kamerverhuurmarkt is in 2018 besloten een vergunningstelsel in 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 (VTH) circa 6.000 verhuurdersvergunningen verleend. De afgelopen periode is het vergunningstelsel geëvalueerd. In deze brief informeren wij u over de belangrijkste uitkomsten van deze evaluatie en het vervolg. De gehele evaluatie is als bijlage toegevoegd.

Als gemeente staan wij voor een gezonde huurmarkt. We willen de kwaliteit van de toekomstige en huidige voorraad bewaken en huurders beschermen tegen misstanden. De verhuurdersvergunning is ingevoerd met als doel meer grip te krijgen op misstanden die zich voordoen op de kamerverhuurmarkt.

Om onze grip op de (huur)woningmarkt verder te versterken willen we ook inzetten op:

- meer regulering van de vrije huursector;
- opkoopbescherming voor behoud van schaarse woningen;
- wettelijk kader voor 'slecht verhuurgedrag';
- wettelijk kader van volkshuisvestingsregels verbreden voor particuliere sector.

Om onze doelstelling te kunnen behalen is een aanpassing van bestaande wetten of introductie van nieuwe wetgeving nodig. Hiervoor zijn we afhankelijk van de Rijksoverheid. Voor een aantal thema's trekken we met een aantal andere grote gemeenten samen op in de lobby richting het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Door verankering van de genoemde thema's in het

landelijk beleid, zijn wij beter in staat om een gezonde huurmarkt te realiseren.

1. Invoering van het stelsel

Terugblik en stand van zaken

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 omzettingsvergunning hebben;
 - verhuurders die appartementen verhuren aan drie studenten of meer die ingeschreven staan bij een onderwijsinstelling (inclusief MBO-Instellingen);
- II. een vergunning voor bemiddelingsbureaus.

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. 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.

Tevreden over de invoering van het stelsel

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 (o.a. de politie, Groninger Studentenbond en huurdersverenigingen) hebben hieraan bijgedragen. Daarnaast hebben de middelen uit het pilot-programma “Goed Verhuurderschap” van het ministerie van BZK waarbij wij zijn aangesloten gezorgd voor een extra impuls.

De doorlooptijd voor het verlenen van de vergunningen van rechtswege was ruim driekwart jaar. De overige vergunningen vroegen om meer maatwerk, maar deze zijn inmiddels ook allemaal verleend. Hierbij was er ook sprake van bijvangst, omdat sommige verhuurders aangaven geen verhuurdersvergunning van rechtswege ontvangen te hebben en wel aan drie studenten of meer te verhuren (soms zonder omzettingsvergunning). Toch is de invoering van het stelsel nog niet volledig

afgerond. Omwille van de beschikbare capaciteit is vooralsnog besloten enkel de eerste eigenaar, zoals is opgenomen in het Kadaster, een vergunning te verlenen. We zien hierin geen consequentie en gaan de aankomende periode onderzoeken of/hoe we de vergunningen aan de eventuele overige eigenaren van een pand gaan verlenen. Daarnaast hebben niet alle bemiddelingsbureaus een vergunning aangevraagd. Zoals aangegeven hebben we echter geen (totaal)beeld van deze sector. Het heeft de komende periode geen prioriteit om hier nader onderzoek naar te doen. Wel willen we komend jaar een informatieflyer over de werking van de verhuurdersvergunning ontwikkelen voor verhuurders, makelaars en bemiddelaars.

2. 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).

Het MOV is sinds 2016 actief en wordt beheerd door de Groninger Studentenbond (GSb). Jaarlijks neemt het aantal meldingen in het MOV toe (52 meldingen in 2019, 98 meldingen in 2020). 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 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 zij de afgelopen twee jaar vrijwel geen meldingen meer hebben ontvangen over intimidatie. Gekeken naar de aard van de meldingen kan er gesproken worden van een mogelijk preventieve of afschrikwekkende werking van het stelsel. Hierbij moet wel een kanttekening worden geplaatst. De politie en de GSb onderschrijven de mogelijke preventieve werking van het stelsel. Echter geeft de politie aan dat 2020 geen representatief jaar was om op terug te kijken en de GSb geeft aan dat het lastig blijft om meldingen via het MOV te verzamelen door ontbrekende bekendheid van het stelsel. Tevens hebben huurdersbelangenvereniging Frently gevraagd naar hun bevindingen. 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. We hebben afgesproken hier nader onderzoek naar te doen.

Leren van een nieuw stelsel

De verhuurdersvergunning is een uniek stelsel in Nederland. Lerende weg hebben we het afgelopen jaar in de uitvoering enkele waardevolle stappen gezet.

Om effectief en efficiënt te kunnen handhaven met de verhuurdersvergunning is een gedegen dossieropbouw nodig. Deze dossiers moeten gevoed worden met data, welke op dit moment voornamelijk afkomstig zijn uit het MOV. De meldingen uit het MOV

zijn echter erg bewerkelijk. Op dit moment moeten de meldingen handmatig worden gecategoriseerd en moet er vaak extra informatie worden opgevraagd bij de indiener. Naast dat dit veel capaciteit vraagt is dit ook een vorm van passieve handhaving (het zogenoemde piep-systeem). Naar Utrechts voorbeeld hebben we de afgelopen maanden ingezet op het inrichten van een dashboard, waarmee we een stap zetten richting actieve handhaving op basis van (gemeentelijke) data. Data-gedreven handhaving moet er 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.

Actie ondernemen op meldingen is minstens zo belangrijk. Bij een melding uit 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, bijvoorbeeld doorverwijzing naar Juridisch Loket/Huurcommissie, een gesprek met de verhuurder of het intrekken van de vergunning. Naar aanleiding van structurele misstanden (problemen met stikstof, muizenplagen, ed.) hebben we tot op heden met vier verhuurders een gesprek gehad.

De handhaving gebeurt op dit moment nog veel op gevoel, omdat er destijds bewust geen handhavingsprotocol is vastgesteld. We hadden als gemeente namelijk niet alle ongewenste gedragingen in beeld om hiervoor een sluitend protocol op te stellen. Een strategie of protocol geeft echter wel 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.

Op het voorgaande zijn inmiddels waardevolle acties uitgezet. Naar verwachting is ons dashboard (voor data-gedreven handhaving) in juni van dit jaar gereed en wordt er in Q2 2021 een handhavingsprotocol vastgesteld.

Intrekken vergunning

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. Alle misstanden die worden gemeld over slecht verhuurderschap zijn waardevolle input, maar 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. De verhuurders hebben in deze gesprekken aangegeven de misstanden op te lossen. Er is dan ook nog geen aanleiding geweest om een vergunning in te trekken.

3. Conclusie en vervolg

Conclusie

De verhuurdersvergunning is 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/aandachtspunten zijn. Deze verbeterpunten kunnen worden samengevat als de drie C's: er is behoefte aan een concreet stappenplan, capaciteit en nauwkeurige communicatie.

Vervolg

Het komende jaar willen we inzetten op de volgende vervolgstappen:

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

Er wordt op dit moment nog veel 'op gevoel' gedaan. 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. Tevens zetten we in op data-gedreven handhaving waardoor we een verschuiving kunnen maken naar actieve handhaving. Het dashboard waarin de data wordt ontsloten wordt naar verwachting in juni opgeleverd. Het handhavingsprotocol wordt in Q2 2021 vastgesteld.

II. Capaciteit

De capaciteit bij VTH is een mogelijk risico. De verhuurdersvergunning is een nieuw en uniek stelsel. Dit zorgt er ook voor dat er nieuwe vragen of situaties blijven voorkomen waar binnen de gemeente Groningen een oplossing voor gezocht moet worden. 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 en vraagt wel om een dergelijke inzet. De inzet van data-gedreven handhaving kan een deel van het huidige uitzoekwerk 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:

- Aandacht draagt bij aan de preventieve werking van het stelsel;

- De handhaving is georganiseerd op een meldsysteem, dus meldingen zijn, en blijven ook bij meer data-gedreven handhaving, nodig om te kunnen handhaven;
- Naamsbekendheid en meldingsmogelijkheden moeten onder diverse partijen (studenten, makelaars/bemiddelaars, verhuurders) blijvend onder de aandacht worden gebracht.

Via een informatieflyer of een andere informatie uiting willen we structureel meer aandacht geven aan de communicatie over het stelsel. Het streven is dat het stelsel dezelfde herkenbaarheid krijgt als het stelsel van omzettingsvergunningen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. In Q2 2022 informeren wij u over de voortgang van de voorgestelde verbeterpunten.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.