

Onderwerp Beantwoording schriftelijke vragen ex art. 38 RvO van Student  
en Stad over de Short Stay/Vondelflat Groningen  
Steller M. Jansen

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon 050 367 6522  
Datum

Bijlage(n) 1

Kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doen wij u toekomen ons antwoord op de heer M. Duit van Student en Stad gestelde schriftelijke vragen ex art. 38 RvO betreffende short stay/Vondelflat Groningen. De brief van de vragensteller treft u als bijlage aan.

*1. Is het college op de hoogte van de bovengenoemde misstanden? Zo ja, wat doet het college er aan om te zorgen dat de bewoners van de Vondellaan 71 onder fatsoenlijke omstandigheden en met fatsoenlijke naleving van de huurcontracten kunnen leven?*

Ja, we zijn op de hoogte van de genoemde meldingen. Als er sprake is van misstanden dan vinden wij dat uiteraard ongewenst.

In 2019 en 2020 (laatste melding: september 2020) zijn er in totaal 7 meldingen gedaan bij het Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag (MOV) over Vondellaan 71. De lijn is dat bij klachten contact wordt opgenomen met de indiener en er vervolgens advies wordt gegeven over een mogelijke oplossingsrichting.

De klachten over het achterstallig onderhoud en de muizenplaag geven aanleiding om inspectie op locatie uit te voeren, maar in verband met corona is dat nu niet mogelijk. Om die reden zullen we een afspraak inplannen met de verhuurder om de meldingen te bespreken.

*2. Heeft de verhuurder van de Vondellaan 71 een verhuurdersvergunning nodig, of is de uitzonderingspositie, gegeven door de Gemeente Groningen, afdoende?*  
Ja, de verhuurder heeft ook een verhuurdersvergunning.

*3. Kunnen deze mensen zich met hun huidige contract (Short Stay) melden bij het meldpunt ongewenst verhuurbedrag?*

Ja, alle studenten met een klacht over een verhuurder of bemiddelaar kunnen een melding doen bij het MOV.

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

Ja, zie beantwoording onder 1.

5. *a. Heeft het college zicht op of verhuurders die zeggen onder de korte termijn van Short Stay te vallen, maar middels verlengingen toch op een langere duur uit komen die kenmerken van permanente bewoning hebben? Zo nee, is het college voornemens hier wel zicht op te krijgen?*

We kennen de geluiden, maar hebben geen bewijzen. Afspraken over contracten, de looptijd van contracten en mogelijke verlengingen zijn privaatrechtelijk van aard. We hebben dan ook geen voornemen om met dit signaal aan de slag te gaan. We vinden dit wel een thema dat bij het Steunpunt Huren kan komen te liggen.

*b. Specifieker: heeft het college zicht op of locaties die ontstaan zijn naar aanleiding van het tekort aan woningen voor internationale studenten die onder de korte termijn van Short Stay behoren te vallen, maar middels verlengingen toch op een langere duur uit komen die kenmerken van permanente bewoning hebben?*

Nee, zie beantwoording onder 5a.

6. *Handhaaft het college in bovenstaande gevallen op de termijn die aan de contracten verbonden is? Zo nee, waarom niet?*

Nee, we hebben ook geen instrumentarium om hierop te handhaven.

7. *Is het college van mening dat wanneer een student slechts de intentie heeft een huurovereenkomst voor korte duur te sluiten (lees: 2 maanden) dat de verhuurder hierin geen jaarcontract plus tussentijds opzegverbod mag verplichten? Zo nee, waarom niet?*

We vinden short stay contracten niet wenselijk. Echter zijn er op dit moment geen alternatieven die zowel kamers voor internationale studenten kunnen garanderen als contractuele bescherming geven.

Zoals aangegeven in het 'Kaderdocument Overnachtingmarkt en Short Stay' (juni 2020) staan we positief tegenover de mogelijke ontwikkeling van nieuwe contractvormen die risico op leegstand beheersbaar houden en meer rechten geven aan huurders. Dit vergt echter een wetswijziging op landelijk niveau.

Het aangaan van een contractuele verplichting vinden wij de verantwoordelijkheid van de student. In andere woorden, wanneer een student op zoek is naar woonruimte voor 2 maanden en tekent voor een contract van een jaar, dan is dat de student zijn verantwoordelijkheid.

8. *Kan het college helderheid geven over wat er gebeurt zodra er drie of meer meldingen zijn? Zo ja, kan het college in de beantwoording op deze vragen heldere scenario's geven over de mogelijk gevolgen voor huurders, bijvoorbeeld over hoe groot is de kans dat een huurder daadwerkelijk zijn huis zal moeten verlaten omdat de verhuurder zijn of haar verhuurdersvergunning kwijt raakt?*

Niet perse het aantal meldingen, maar de aard van de meldingen en het structurele karakter geven aanleiding om in lijn met de verhuurdersvergunning nadere stappen te ondernemen. Het intrekken van de verhuurdersvergunning is een vergaand middel. Wij zullen daarom eerst inzetten op bemiddeling en de verhuurder verzoeken de klachten op te lossen. Indien nodig zullen wij onderzoeken of een last onder dwangsom kan worden ingezet om de situatie te herstellen.

Om meer inzicht te krijgen in misstanden zijn we bezig met het ontwikkelen van indicatoren. We nemen hiervoor een voorbeeld aan de gemeente Utrecht, waar al enkele jaren wordt ingezet op data gedreven werken/handhaving. De input voor deze indicatoren wordt verkregen vanuit gemeentelijke data (bijvoorbeeld het BRP, WOZ en de BAG), maar bijvoorbeeld ook uit huurcommissie zaken en het MOV. Deze data gedreven aanpak zal helpen bij het selecteren van adressen waar handhaving het hardste nodig is en het vroegsignaleren/actief handhaven op verhuurders.

9. *Is het college voornemens om zodra een verhuurder zijn vergunning kwijt raakt de huurders altijd onderdak te geven, bijvoorbeeld door beslag te leggen op de woning en het (kortstondig) overnemen van de huurovereenkomst? Zo nee, waarom niet en op welke manier wil het college huurders wel tegemoet komen?*

Indien een verhuurdersvergunning wordt ingetrokken is het in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de verhuurder om de huurders te voorzien van een andere woonruimte. Wanneer dit niet mogelijk is zullen we als gemeente, bijvoorbeeld in overleg met de corporaties, op zoek gaan naar alternatieve woonruimte of eventuele andere instrumenten onderzoeken.

We zijn op dit moment bezig met de evaluatie van de verhuurdersvergunning. In de evaluatie geven we o.a. een stand van zaken tot nu toe en informeren we hoe wij omgaan met klachten en meldingen. In april wordt de evaluatie aan uw raad voorgelegd.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.