

Op 1 januari 2019 is in Groningen het nieuwe vergunningstelsel ingegaan. Dit stelsel houdt in dat verhuurders van woningen met kamers die drie of meer bewoners hebben en/of van appartementencomplexen met 3 of meer wooneenheden die worden verhuurd aan studenten een verhuurvergunning nodig hebben.ⁱ Onder deze verhuurders worden particuliere verhuurders en bemiddelingsbureaus verstaan. Indien iemand zich gedraagt als 'slechte verhuurder' of 'slechte bemiddelaar' kan diegene in het uiterste geval zijn of haar vergunning kwijtraken. Deze maatregel is ingesteld om wanpraktijken, zoals intimidatie en bedreiging, tegen te gaan.ⁱⁱ Een kleine groep verhuurders in Groningen schendt namelijk de rechten van hun huurders stelselmatig.ⁱⁱⁱ

Het is zeker positief dat er eindelijk stappen zijn gemaakt wat betreft het aanpakken van huisjesmelkers. Er kan nu vooruitgang worden gemaakt in het behandelen van klachten die worden ingediend door de huurders (bijvoorbeeld de klachten die kunnen worden ingediend bij het Meldpunt Ongewenst Verhuurdersgedrag [MOV] van de GSb) en hierdoor kan het gedrag van "slechte" verhuurders worden aangepakt. Hoewel er nog wel redelijk wat haken en ogen aan zitten, is het stelsel zeker veelbelovend.

Wat betekent het vergunningstelsel voor studenten? Indien een huurbaas of bemiddelingsbureau voor studentenhuisvesting de rechten van de huurder schendt, kan de huurder hier melding van maken via studentenorganisaties, het MOV, kamerinspecteurs of de politie. In dit vergunningstelsel kunnen klachten worden behandeld die na het invoeren hiervan (dus 1 januari 2019) zijn ingediend. Voorbeelden van ongewenst verhuurgedrag zijn het ten onrechte vragen van bemiddelingskosten, bedreiging, intimidatie, het niet plegen van noodzakelijk onderhoud aan de woning, het vragen van een te hoge huurprijs en discriminatie.^{iv} Wanneer er dergelijke meldingen binnenkomen bij de Gemeente Groningen, gaat deze, eventueel in samenwerking met de politie, onderzoek doen naar de verhuurder.^v Uit gesprekken met de Gemeente Groningen blijkt dat er gewerkt wordt met een drietrapssysteem: ten eerste kan een waarschuwing gegeven worden, vervolgens kan een dwangsom worden opgelegd en ten slotte kan in het ergste geval de verhuurvergunning worden ingetrokken. Dit betekent dat indien er klachten worden ingediend over een verhuurder of bemiddelaar, de verhuurvergunning niet meteen ingetrokken wordt.

De hiervoor benoemde aspecten van ongewenst verhuurgedrag zijn al jarenlang een probleem in de particuliere markt van Groningen. Toch is er nog enige onduidelijkheid over hoe deze aspecten worden gemeten. In het plan dat de gemeente voor dit stelsel heeft opgesteld staat namelijk niet concreet omschreven hoe bijvoorbeeld discriminatie en intimidatie objectief kunnen worden beoordeeld. Doordat het vergunningstelsel nog weinig geconcretiseerd is, zou het studenten ervan kunnen weerhouden een klacht in te dienen, omdat ze onzeker zijn over de gevolgen die het met zich zou kunnen meebrengen. De bedoeling van het vergunningstelsel is natuurlijk dat het slechte verhuurderschap stopt en niet dat het onnodige problemen, zoals het uit huis geplaatst worden, veroorzaakt bij studenten. Wel blijkt uit gesprekken met de Gemeente Groningen dat het intrekken van een verhuurvergunning, waarbij studenten uit hun huis geplaatst kunnen worden, de laatste en uiterste maatregel is. Daarnaast heeft de gemeente aangegeven dat zij hulp zullen bieden aan gedupeerde huurders die door de intrekking van een verhuurvergunning op zoek moeten naar een andere woonruimte door bijvoorbeeld aan de bel te trekken bij woningcorporaties of

betrouwbare verhuurders. Toch blijft de vraag hoe deze woonruimte op korte termijn kan worden gerealiseerd wanneer er tijdens de piekmomenten al een behoorlijk tekort is aan goede huisvesting voor studenten.

Zoals eerder aangekaart, is dit stelsel alleen bedoeld voor verhuurders van kamers en appartementen waar studenten in wonen (dus huurders van appartementen die ingeschreven staan bij een MBO-, HBO- of universitaire instelling binnen de Gemeente Groningen). De gemeente heeft gekozen om dit stelsel alleen van toepassing te laten op verhuurders van appartementen voor studenten, omdat de problematiek vooral hier terug te zien is.^{vi} In vergelijking met de rest van de huurders, lijken vooral studenten de gedupeerde te zijn van slecht verhuurderschap. Studenten (met name internationals) zijn over het algemeen jong en vaak onbekend met de juridische kant van de huurmarkt. Echter, is de vraag of het uitsluiten van de rest van de huurmarkt wat betreft verhuur van appartementen wel zo'n goed idee is. Zoals vernomen tijdens gesprekken met de gemeente, kunnen de maatregelen worden genomen als er minimaal één student woonachtig is in het desbetreffende pand, en de rest van de bewoners niet-student is. Dit is in elk geval positief, aangezien dit voor niet-studenten die hun woonruimte (beheerd door een malafide verhuurder) delen met studenten betekent dat zij ook stappen kunnen ondernemen.

Tot slot, het vergunningstelsel heeft veel potentie en we zijn erg benieuwd naar de uitwerking ervan. Als dit stelsel positief uitpakt kan het veel opleveren voor alle inwoners van Groningen, omdat veel problematiek in de huursector kan worden verlicht. Het positief uitpakken van het invoeren van dit stelsel in Groningen kan ook op landelijk niveau een grote betekenis hebben, aangezien Groningen de eerste gemeente is die dit stelsel heeft ingevoerd. Een goede uitwerking hiervan kan dus andere steden aanzetten om hetzelfde te proberen. Bovendien hebben al enkele gemeenten van andere steden aangegeven interesse te hebben in het vergunningstelsel. Hoewel we hopen dat er nog meer beleid zal verschijnen wat betreft dit vergunningstelsel is er een goede eerste stap gemaakt. Met meer concrete voorbeelden binnen dit beleid zal het uitvoeren hiervan ongetwijfeld soepeler lopen. Ook valt er nog veel te winnen op het gebied van communicatie naar studenten. Het is belangrijk dat studenten op de hoogte zijn van wat het indienen van een klacht over hun verhuurder kan betekenen. Zij hebben de macht om nu daadwerkelijk verandering aan te brengen in de huurmarkt. De student is aan zet.

Referenties

ⁱ <https://gemeente.groningen.nl/nieuwe-verhuurvergunning-per-1-januari-2019>

ⁱⁱ <https://www.nu.nl/groningen/5371019/groningen-komt-met-verhuurvergunning-in-strijd-huisjesmelkers.html>

ⁱⁱⁱ <https://gemeente.groningen.nl/nieuwe-verhuurvergunning-per-1-januari-2019>

^{iv}

[https://groningen.raadsinformatie.nl/document/6810205/1/Invoering vergunningstelsel kamerverhuur %2C kleine appartementen%2C bemiddelingsbedrijven](https://groningen.raadsinformatie.nl/document/6810205/1/Invoering_vergunningstelsel_kamerverhuur%2C_kleine_apartementen%2C_bemiddelingsbedrijven)

^v <https://gemeente.groningen.nl/actueel/nieuws-gemeenteraad/gemeenteraad-zorgt-voor-twee-landelijke-primeurs-voor-groningen>

^{vi} <https://www.rtvnoord.nl/nieuws/198216/Groningen-opent-jacht-op-dubieuze-kamerverhuurders>