



Onderwerp Informatie over het invoeren van een verhuurvergunning – uitvoering motie 24.04 “Zeker zijn van een fijne studentenhuisvesting”.	
Nummer	2020/121405
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Magré, E.C.
Telefoonnummer	023-5115537
Email	emagre@haarlem.nl
Kernboodschap	De motie “zeker zijn van een fijne studentenhuisvesting” roept op om voor de kadernota 2020 de kosten in beeld te hebben van het invoeren van een vergunningsstelsel voor verhuurders van studentenhuisvesting, om bij de voorbereiding de resultaten van het Groningse vergunningsstelsel mee te nemen, en om in overleg te treden met het ministerie van Binnenlandse Zaken op welke wijze een vergunningsstelsel succesvol in 2021 kan worden ingevoerd. In deze informatienota wordt ingegaan op de huidige mogelijkheden van een verhuurvergunning, de wenselijkheid van het afbakenen tot studentenverhuurders, wat Haarlem kan leren van de ervaringen in Groningen, en de mogelijkheden die het ministerie creëert. Hieruit volgt het advies van het college om geen eigen pilot te starten, maar om, als de raad dat wenst, aan te sluiten bij de landelijke mogelijkheden.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	- beantwoording art.38 vragen PvdA over verhuurdersvergunning/probleem Zijlweg 245/ondersteuning huurders (2019/096044) in commissie ontwikkeling 4 april 2019
Besluit College d.d. 14 april 2020	1. Het college stelt de informatienota aan de commissie vast. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

De raad heeft in 2019 een motie aangenomen over het zeker zijn van fijne studentenhuysvesting. In de periode daarvoor is er in het nieuws veel aandacht geweest over de pilot met een verhuurvergunning die in gemeente Groningen wordt uitgevoerd met financiële ondersteuning van het Rijk. De motie vraagt om in gemeente Haarlem per 2021 een verhuurvergunning in te voeren voor studentenverhuurders en daarbij gebruik te maken van de ervaringen van de pilot in Groningen. In deze informatienota worden de resultaten van de pilot in Groningen tot nu toe beschreven en er wordt stilgestaan bij de landelijke ontwikkelingen rond de verhuurvergunning. Er wordt gekeken naar de huidige problematiek in Haarlem met malafide verhuurgedrag en er wordt een beeld geschetst van de particuliere verhuurmarkt in Haarlem en het aandeel van studentenverhuur daarin. Dit leidt tot het advies om in Haarlem geen eigen pilot te starten met een verhuurvergunning voor studentenverhuurders. Als de Raad het belangrijk vindt om te gaan werken met een verhuurvergunning kan beter worden aangesloten bij de landelijke wetgeving waar op dit moment aan gewerkt wordt.

2. Kernboodschap

De pilot met het vergunningsstelsel in Groningen heeft nog niet tot concrete resultaten geleid, waardoor de juridische haalbaarheid nog niet bewezen is.

In principe vallen problemen tussen huurder en verhuurder onder het privaatrecht en heeft de gemeente hier geen rol in. Voor conflicten over huurprijs en borg e.d. kan de huurder terecht bij de Huurcommissie. Wanneer er sprake is van bedreiging of geweld e.d. kan de huurder terecht bij de politie en is het strafrecht van toepassing. In Groningen waren er dusdanig veel ernstige misstanden dat (na het meten van de omvang middels een meldpunt) er besloten is om via een pilot een publiekrechtelijk instrument in te zetten om iets aan de misstanden te doen. Daarbij is er een verhuurdersvergunning opgetuigd onder de APV (Algemene Plaatselijke Verordening) waarmee het stelsel valt onder Openbare Orde en Veiligheid.

Het vergunningsstelsel in Groningen is uitsluitend gericht op studentenverhuurders omdat alleen voor die groep voldoende kon worden aangetoond dat er sprake was van ernstige misstanden op grote schaal waarbij de veiligheid en openbare orde in het geding kwamen. Het zou juridisch niet proportioneel zijn geweest om het vergunningsstelsel te richten op particuliere verhuur in het algemeen.

Het Rijk heeft de pilot in Groningen ondersteund met €500.000 euro om de invoering hiervan mogelijk te maken. Gemeente Groningen legt zelf nog aanvullend budget bij voor onder andere de handhaving. Het vergunningsstelsel is in 2019 in Groningen ingevoerd, waarbij alle verhuurders zonder voorwaarden vooraf een vergunning is verstrekt. Tot op heden is er nog in geen enkel geval succesvol gehandhaafd. Eén van de grote obstakels is het voldoende helder formuleren en aantonen van 'malafide gedrag' of 'goed verhuurgedrag'. Omdat nog geen enkele zaak tot handhaving heeft geleid, is de juridische houdbaarheid van dit stelsel ook nog niet getoetst.



De Motie vraagt om de lessen vanuit Groningen mee te nemen. De pilot in Groningen is nog niet afgerond, waardoor er nog geen overzicht is van de ervaringen met, en met name de resultaten van de Groningse aanpak. Het advies vanuit Gemeente Groningen aan andere steden op basis van de pilot tot nu toe zou in elk geval zijn om de voorwaarden (waaronder omschrijving en meetbaarheid van malafide/bonafide gedrag) voor een dergelijke vergunning beter te onderbouwen. De belangrijkste aanbeveling is echter om de resultaten over de juridische houdbaarheid van deze pilot af te wachten. Met name de gebruikte juridische constructie is onzeker en het is een erg kostbaar instrument.

Het ministerie van Binnenlandse Zaken werkt aan landelijke wetgeving om de invoer van een verhuurvergunning mogelijk te maken.

Door de invoering van deze wetgeving wordt een juridische basis gecreëerd om publiekrechtelijk invloed uit te oefenen op de particuliere verhuurmarkt. Door de wetgeving zou de invloed van gemeenten breder zijn dan alleen vanuit openbare orde en veiligheid zoals bij de pilot van gemeente Groningen onder de APV. Gemeente Haarlem is vertegenwoordigd bij bijeenkomsten vanuit het ministerie over de invoering van deze nieuwe wetgeving en levert input over de mogelijkheden die dit voor gemeenten moet kunnen bieden. De aanpak richt zich zowel op de aanpak van malafide gedrag, als op het beperken van particuliere verhuur in het algemeen door de mogelijkheid om (in bepaalde situaties, of in bepaalde segmenten of in bepaalde gebieden) geen verhuurvergunningen af te geven. Daarmee zou in feite (voor die segmenten of gebieden) een zelfbewoningsplicht kunnen worden afgedwongen. In de laatste werkgroep bij het ministerie werd aangegeven dat het streven is om de wetgeving nog deze kabinetsperiode in te voeren.

Om in de toekomst gebruik te kunnen maken van de landelijke Verhuurvergunning is waarschijnlijk meer inzicht in de problematiek nodig.

Naar verwachting zal bij de nieuwe wetgeving over de 'verhuurvergunning' gewerkt gaan worden met een zogenaamde kanbepaling. We kennen dit ook bij de huisvestingsverordening, waarbij je als gemeente eerst moet aantonen dat er sprake is van schaarste, en indien dit kan worden aangetoond kan een gemeente ervoor kiezen om te werken met vergunningen voor bijvoorbeeld woningsplitsing. In de wetgeving voor het invoeren van een verhuurvergunning wordt naar verwachting een eis opgenomen dat de problematiek van malafide verhuurgedrag voldoende aantoonbaar moet zijn in de gemeente om gebruik te mogen maken van de nieuwe wetgeving.

In Haarlem hebben we nu vooral een goed inzicht over de problematiek in de Transvaalbuurt vanuit de aanpak Lelie. Daarnaast weten we dat er bij het huurderssteunpunt in de Transvaalbuurt ook vragen binnen komen vanuit andere wijken, maar die geven slechts beperkt inzicht in de omvang van de problematiek. Naast de problemen in de Transvaalbuurt heeft één pand aan de Zijlweg 245 in 2019 de pers gehaald (zie eerdere besluitvorming). Op basis daarvan kan echter onvoldoende onderbouwd worden dat er sprake is van een structureel stads breed probleem dat een vergunningplicht voor heel Haarlem rechtvaardigt.

Het is daarom relevant om, als gemeente Haarlem ervoor kiest om een verhuurvergunning in te voeren op basis van de landelijke wetgeving, in Haarlem meer gegevens te verzamelen waarmee de omvang van de problematiek in de verschillende wijken en buurten beter onderbouwd kan worden. In Groningen is daartoe een aantal jaren voorafgaand aan de invoering van de verhuurvergunning gewerkt met een meldpunt, en in andere steden gebruiken ze de gegevens en ervaringen van een huurderssteunpunt of huurteam om dit te onderbouwen. Een meldpunt alleen (zonder achtervang/opvolging) is af te raden. De meldbereidheid neemt doorgaans ernstig af als er niet iets wezenlijks gedaan wordt met de klachten. Gemeente Haarlem zou meer inzicht kunnen verkrijgen door te gaan werken met een stads breed huurderssteunpunt.

De kosten van het uitbreiden van het bestaande meldpunt naar een stads breed meldpunt bedragen minimaal €65.000 per jaar.

Er zijn verschillende vormen denkbaar voor het organiseren van huurdersondersteuning. Een voor de hand liggende optie zou zijn om de capaciteit van het bestaande steunpunt in de Transvaalbuurt uit te breiden naar een stads breed steunpunt. In 2019 heeft !WOON naar aanleiding van eerdere vragen vanuit de raad een kostenraming¹ gemaakt (zie Bijlage B) voor uitbreiding van het steunpunt. In deze kostenraming wordt ervan uitgegaan dat er voor de uitbreiding van het aantal spreekuren gebruik wordt gemaakt van het bestaande steunpunt, of van een ander pand dat al in gebruik is door de gemeente en geschikt is voor een dergelijk spreekuur. !WOON gaat ervan uit dat het toevoegen van 2 spreekuren (inclusief achtervang/opvolging) voor de rest van de stad vooralsnog voldoende is. De ervaring in andere steden leert echter dat de vraag langzaam toeneemt als de bekendheid met een dergelijk steunpunt groter wordt. Voor het eerste startjaar wordt rekening gehouden met een budget van ca. €65.000 euro (aanvullend op het budget voor de spreekuren die vanuit project Lelie al gefinancierd worden.). Financiering van een uitbreiding op het meldpunt is vooralsnog niet begroot.

Studentenverhuur is in Haarlem maar een klein onderdeel van de particuliere verhuurmarkt

De motie vraagt om een verhuurvergunning in te voeren voor alleen de studentenverhuurders. Dit is echter een klein segment van de particuliere huursector. In Haarlem woonden in collegejaar 2018-2019 ongeveer 3200 uitwonende studenten². In de gereguleerde studentenhuisvesting (DUWO, Pre Wonen en Ymere) woonden ongeveer 800 studenten. Dat betekent dat er ongeveer 2400 studenten in Haarlem op de particuliere huurmarkt wonen.

¹ Deze kostenraming uit 2019 geeft een goede indicatie van de kosten. Mocht de raad besluiten om werkelijk te gaan werken met een dergelijk steunpunt dan moet er een offerte gevraagd worden aan !WOON of een vergelijkbare partij.

² (WO, HBO en MBO) Cijfers uit Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (ABF Research, 2019); verschijnt jaarlijks in opdracht van Kences en het Ministerie van BZK. Deze monitor brengt de vraag naar studentenhuisvesting per studiegemeente in beeld. (<https://www.kences.nl/assets/files/2019/landelijke-monitor-studentenhuisvesting-2019.pdf>)



De totale particuliere huursector had in 2019 een omvang van 14.296 woningen³. We hebben geen cijfers over de woningbezetting van de particuliere huurvoorraad, maar wel cijfers van de gemiddelde woningbezetting in Haarlem (2,12). Als daarmee gerekend wordt om een grove indicatie te verkrijgen, dan woonden er in 2019 ongeveer 30.300 mensen in een particuliere huurwoning. Het aandeel studenten daarin (2400) is naar schatting dus ongeveer 7,9%.

De problematiek van malafide verhuurbedrag beperkt zich niet tot studentenverhuur

In Haarlem is, zoals hierboven ook al genoemd is, op dit moment stichting !WOON actief met een huurderssteunpunt in de Transvaalbuurt vanuit project Lelie. Navraag bij !WOON leert ons dat ze bij dit steunpunt naast vragen vanuit de Transvaalbuurt ook vragen krijgen uit andere wijken zoals Haarlem Oost, Schalkwijk en Centrum. Bij het steunpunt melden zich voornamelijk gezinnen en vrijwel geen studenten. Het zijn doorgaans gezinnen die met spoed woonruimte nodig hebben, en te weinig wachttijd hebben om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning of vanwege andere redenen zijn aangewezen op de particuliere huursector. Denk hierbij bijvoorbeeld aan arbeids- en kennismigranten, mensen die na een scheiding met spoed een woning zoeken, instroom vanuit elders in Nederland vanwege een nieuwe baan in deze regio etc.

Er is bij de meldingen bij !WOON sprake van te hoge huren, misstanden met borgbedragen, achterstallig onderhoud, 'overbewoning' etc. !WOON probeert deze mensen te informeren over de mogelijkheden en ze een eindje op weg te helpen. Intensieve ondersteuning biedt !WOON op dit moment vanwege beperkte capaciteit alleen aan mensen die binnen het projectgebied van Lelie wonen.

3. Consequenties

Het college is van mening dat het verstandig is om in Haarlem geen eigen pilot met een verhuurvergunning voor studentenverhuurders te starten, en geeft aan de raad ter overweging om in plaats daarvan (indien gewenst) aan te sluiten bij de mogelijkheden voor een bredere verhuurvergunning die vanuit landelijke wetgeving wordt mogelijk gemaakt.

Wanneer in overweging wordt genomen dat de omvang van de studentenverhuur in Haarlem klein is, en dat de problematiek zich niet beperkt tot de verhuur aan studenten dan is het voor het College duidelijk dat het beter is om geen apart instrument op te richten voor de studentenverhuur alleen. Als daarnaast wordt gekeken naar de juridische onzekerheden bij de pilot in Groningen en de beperkte resultaten tot nog toe, in combinatie met de aangekondigde komst van landelijke wetgeving, dan is het voor het College duidelijk dat het verstandig is om op dit moment geen eigen systeem te ontwikkelen, maar te wachten op de landelijke wetgeving. Het invoeren van een stads breed huurderssteunpunt hangt samen met de keuze om wel of niet te gaan werken met de landelijke verhuurvergunning. Het initiatief hiertoe legt het College ook ter afweging voor aan de Raad.

³ Bron: Cocensus

4. Vervolg

Het College houdt de raad op de hoogte van de ontwikkelingen over de landelijke wetgeving voor een verhuurvergunning. Zodra de definitieve wettekst gereed is kan, als de raad dat wenst, een voorstel worden gedaan over de mogelijke vervolgstappen rond de invoering van een verhuurvergunning in Haarlem.

5. Bijlagen

Bijlage A - Motie 24.04 Zeker zijn van een fijne studentenhuisvesting

Bijlage B – Kostenraming uitbreiding huurderssteunpunt door !WOON