Kamertje verhuren: de spelregels

Initiatiefvoorstel ter introductie en handhaving van een verhuurvergunning voor kamerverhuur en eenpersoonsappartementen ter bevordering van goed verhuurderschap en bescherming van Haagse huurders.

PvdA Den Haag

Haagse Studentenvakbond

Maart 2019

Initiatiefvoorstel Kamerverhuurvergunning

Den Haag wordt meer en meer een echte studentenstad. We zijn trots op de Haagse Campus, onze Haagse Hogeschool, Hogeschool InHolland, ROC-Mondriaan en vele andere onderwijsinstellingen. Het aandeel studenten groeit. Zij moeten fatsoenlijk kunnen wonen. Maar dat is niet gemakkelijk: het aantal kamers is beperkt en niet elke verhuurder neemt het even nauw met de spelregels.

We moeten voorkomen dat studenten ten prooi vallen aan malafide verhuurders. Dat is niet goed voor de studenten die daardoor te veel betalen of in beroerde omstandigheden wonen. Het is ook niet goed voor de verhuurders die zich wél aan alle spelregels houden en fatsoenlijk verhuren.

De vraag naar betaalbare woningen is erg groot. Niet alleen onder studenten. Steeds meer mensen doen (noodgedwongen) een beroep op de kleinste woningen in de stad: kamers, eenkamerwoningen en kleine zelfstandige wooneenheden. Dat maakt ook dat te vaak te hoge huren worden gevraagd en de kwaliteit ondermaats is. Dit leidt weer tot een structurele overschrijding van de kamerprijs die verhuurders mogen vragen en ook steeds vaker tot excessen: het vragen van sleutelgeld of zelfs de 'verplichting' een jaar huur vooruit te betalen. Hoe hoger de woningnood en de onbekendheid van huurders met de geldende spelregels, hoe groter de kans dat verhuurders misbruik maken van de kwetsbare positie van huurders.

De gemeente Den Haag heeft de controle op de kamerverhuur de afgelopen jaren gedereguleerd. Zo is de registratie van kamerverhuur aan minder dan 4 personen losgelaten. We nemen waar dat gesplitste woningen - vaak in kwetsbare wijken - worden doorverkamerd, waar vervolgens weinig tot geen zicht op bestaat.

Omwonenden zien hun wijk snel veranderen, hebben geen zicht meer op wie er woont. Kamerhuurders zijn steeds vaker slachtoffer van onoorbare praktijken. Er zijn te weinig mogelijkheden om in te grijpen bij misstanden.

Dit initiatiefvoorstel strekt ertoe excessen tegen te gaan. Verhuurders die zich aan alle regels houden zoals adequate huurcontracten en voorlichting over rechten van huurders, een huurprijs conform het puntenstelsel, geregistreerde verhuringen en fatsoenlijk onderhoud, hebben niets te vrezen. Integendeel.

Zij die een loopje nemen met basale spelregels en fatsoensnormen, krijgen in de gemeente een kwaaie: zij lopen het risico op een dwangsom of zelfs de vergunning tot verhuur kwijt te raken bij herhaaldelijke overtreding van de regels. Het registreren van elke verhuurder

(inclusief de wijze waarop en aan wie wordt verhuurd), maakt steekproefsgewijs controleren bovendien eenvoudiger.

Nadere toelichting

1.Den Haag en kamerverhuur
In Den Haag studeren ruim 30.000 studenten, waarvan ca. 4000 internationale studenten[1]. Circa 15.000 studenten wonen uit huis, de andere helft thuis. 58 % woont en studeert in Den Haag, 42 % woont, maar studeert niet in Den Haag.

Van zij die in Den Haag wonen en studeren heeft ongeveer een derde een kamer met gedeelde voorzieningen, een derde een zelfstandige woonruimte en een derde een eenkamerappartement. Voor zij die niet in Den Haag studeren is het percentage eenkamerwoningen lager (17 %) en percentage zelfstandige woningen fiks hoger (47 %).

Met name de zelfstandige woonruimten en de studentenkamers met gedeelde voorzieningen zijn het domein van particuliere verhuurders (resp 62 % en 66 % van het totaal). Woningcorporaties zijn hofleverancier van eenkamerwoningen, namelijk 71 % van het totaal.

2.Haagse kamers: te duur en steeds meer misstanden
Veel studenten zijn blij om in Den Haag te kunnen wonen, maar steeds vaker krijgen we klachten over ongewenst verhuurgedrag van verhuurders, te hoge huren of achterstallig onderhoud.

Prijzen
Uit het onderzoek van de Landelijke Studenten Vakbond (LSVB) blijkt dat Den Haag na Amsterdam de duurste studentenstad is om te wonen[2]. Ongeveer 71 procent van de Haagse studenten betaalt te veel voor een kamer en in deze gevallen betalen zijn gemiddeld €116,65 te veel. Bij een particuliere verhuurder zijn studenten in Den Haag het minst goed af. Dit terwijl een puntenstelsel geldt en een lager huur daarmee afdwingbaar is.

Misstanden
Als we kijken naar de situatie waarin studenten en vele anderen wonen, dan bereiken ons steeds meer meldingen van misstanden. Dit is bijzonder kwalijk voor de kamerhuurders die het direct treft: mensen betalen teveel, wonen in slechte omstandigheden, hebben te maken met onredelijke voorwaarden, etc. Veel kamerhuurders durven daartegen niets te

---

1 Lokale Monitor Studentenhuisvesting 2018: https://www.kences.nl/assets/files/2018/def-r2018-0001rh_20181001.pdf
2 LSVB, 'Check je kamer Rapportage 2017: https://lsvb.nl/2018/08/21/check-je-kamer-huur/

doen, ook al staan zij in hun recht. Soms uit onwetendheid, soms ook onder dreiging van intimidatie of zelfs huisuitzetting.

Voorbeelden van misstanden
Gesprekken met de Haagse studentenvakbond (HSVB), de Landelijke studentenvakbond (LSVB), individuele studenten en huurders in Den Haag die zich bij de fractie van de PvdA meldden, laten zien dat er te vaak sprake is van grove misstanden en nalatigheid.

Enkele voorbeelden:

- Studenten die gevraagd worden een jaar huur vooruit te betalen en uit noodzaak of onwetendheid hiervoor een lening (bij ouders of anderen) aangaan.
- Studentes in een vrouwenhuis krijgen te maken met twee nieuwe huurders, twee softdrugsverslaafde heren die veel overlast veroorzaken. Zij voelen zich gedwongen de woning te verlaten.
- Verschillende situaties waarbij nog altijd sleutelgeld wordt gevraagd: contractkosten bij het sluiten van een huurovereenkomst van 200 tot 350 euro.
- Diverse gevallen van veel te hoge huren.
- Intimidatiegedrag door de verhuurder, om te voorkomen dat studenten naar de huurcommissie stappen.
- Verschillende voorbeelden waarbij de verhuurder ook na het verlagen van de huur onder druk van de huurcommissie bij nieuwe huurders weer de oude huur vraagt.
- Kamerverhuurders die een loopje nemen met brandveiligheidseisen.
- Geen inzicht in de jaarafrekeningen van de servicekosten of de kosten van de nutsvoorzieningen.
- Ondanks het goede werk van het Haagse Huurteam (5-10 medewerkers) en de Haagse Pandbrigade zijn deze instellingen structureel onderbezet.
- De Huurcommissie en Haags huurteam doen fantastisch werk, maar het is niet uitzonderlijk om langer dan een jaar te moeten wachten op een onderzoek naar bijvoorbeeld een huurpuntentellingcheck en een uitspraak.

Onwetendheid
Veel studenten - met name ook internationale studenten - weten niet waar ze terecht kunnen bij misstanden en wat hun rechten zijn. Dat zien we bij de huurcontracten die gesloten worden, de prijzen die worden afgesproken en wanneer er sprake is van misstanden.

Als huurders bijvoorbeeld hun recht willen halen bij de huurcommissie, komt het nogal eens voor dat verhuurders overgaan tot bedreiging en intimidatie en proberen huurders te verjagen. Huurders staan dan vaak zwak. Er is wel degelijk informatie te verkrijgen tijdens de jaarlijkse introductieweken, maar dit blijkt onvoldoende als misstanden zich daadwerkelijk voordoen.

Niet alleen huurders, ook de buurt is slachtoffer van slecht verhuurderschap
Niet alleen huurders zijn kind van de rekening van slecht verhuurgedrag en het gebrek aan regulering en handhaving. Omwonenden ook. Het stadsbestuur heeft het verhuren van kamers in de wijken Schildersbuurt, Transvaalkwartier, Regentesse- en Valkenboskwartier, Rustenburg- Oostbroek en Laakkwartier, daarom al iets ingewikkelder gemaakt: omzettingsvergunningen voor wooneenheden in onzelfstandige bewoning (kamerverhuur) worden niet meer afgegeven als het gaat om vier of meer personen. Dit in verband met de druk op de leefbaarheid. Aan minder dan vier personen kunnen zelfstandige wooneenheden gewoon worden verhuurd in kamers zonder enige vergunning.

In andere delen van de stad is de regulering nog minder en worden ook steeds meer panden (zelfstandige wooneenheden) in kamers verhuurd. Er zijn de nodige signalen van bewoners over toenemende wisselingen van bewoners, steeds minder binding van bewoners met de buurt en toenemende overlast. Het stadsbestuur ziet dat ook, maar voor een deel onttrekt de toename zich aan het zicht van de gemeente, aangezien de kamerverhuur zich grotendeels aan registratie en vergunningen onttrekt.

Verschillende bewonersorganisaties en VvE's geven het signaal af geen controle meer te hebben over de bewoning. Steeds meer personen in relatief kleine woningen, steeds meer wisselingen en steeds minder mogelijkheden om eigenaren aan te spreken op ongewenst gedrag van huurders, maken dat in sommige buurten de spanning toeneemt.

3.Toekomst is somber
De druk op de woningmarkt neemt steeds verder toe en met het ontbreken van heldere spelregels en fatsoensnormen, de kans op misstanden.

Voor studenten wordt weliswaar het nodige bijgebouwd, maar ook steeds meer andere doelgroepen zijn genoodzaakt een kamer te bewonen als gevolg van de woningnood. Dat maakt de kans op misstanden nog groter.

Een andere oorzaak voor toenemende misstanden is dat het voor verhuurders steeds aantrekkelijker wordt kamers te verhuren. We zien een enorme toename van het aantal splitsingen in zelfstandige wooneenheden, die vervolgens worden verhuurd in drie kamers. Beleggers kopen goedkope koopwoningen op om ze door te verhuren. Wie de eigenaar is, is lang niet altijd duidelijk, er wordt vaak met tussenpersonen gewerkt.

Voor huurders is dit een somber beeld. De strijd om kleine woningen verhevigt, misbruik van de kwetsbare positie van huurders ligt op de loer. Onwetendheid over regels en bescherming, geeft kwaadwillende verhuurders vrij spel. En al doen huurders een beroep op

de huurcommissie, of schakelen ze het huurteam in, bij een volgende huurder is het vaak opnieuw raak.

Voor verhuurders die zich keurig houden aan de voorwaarden is bovenstaande ook een slechte ontwikkeling. Zij hebben te lijden onder het gedrag van kwaadwillenden. Waar het in heel veel branches volstrekt normaal is dat er een aantal spelregels zijn waarop getoetst alvorens je je diensten kunt aanbieden is dat in de particuliere verhuur zeer beperkt. Daar waar wel gereguleerd wordt zien we vaak grote tevredenheid onder de partijen die zich voorbeeldig gedragen. Met andere woorden het kaf wordt van het koren gescheiden, waardoor het imago van de sector als geheel wordt verbeterd.

Niet alleen huurders en verhuurders zijn gebaat met een vergunningstelsel. Ook omwonenden. Op grond van het vergunningstelsel kunnen meldingen van omwonenden van bijvoorbeeld overlast, of negatieve effecten op de leefomgeving van kamerbewoning veel gemakkelijker worden aangepakt en behandeld. Verhuurders kunnen zo ook aangesproken worden op de inspanningen die zij leveren om negatieve effecten op de leefomgeving tot een minimum te beperken: of het nu gaat om voorzieningen voor het stallen van de fietsen van bewoners of het voorkomen van overlast: geluid, geur, afval, etc.

Kijkend naar de andere grote steden, loopt Den Haag achterop, waar het de bescherming van huurders betreft. In Groningen is recent een kamerverhuurvergunning van kracht te worden. Ook Rotterdam, Utrecht en Amsterdam hebben maatregelen genomen om goed verhuurgedrag te stimuleren en misstanden effectiever aan te pakken. Den Haag - waarin een groot deel van de woningmarkt in bezit is van particuliere eigenaren - mag dan niet achterblijven, zo vindt de indiener.

In het belang van Haagse huurders wordt het tijd spelregels te maken voor goed verhuurderschap. Lessen die wij opdoen kunnen er ook weer aan bijdragen dat ook op rijksniveau betere regels worden ontwikkeld voor het beschermen van huurders en bevorderen van goed verhuurderschap. Pogingen elders in het land worden stevig omarmd door de minister, dat kan ook Den Haag ontzettend helpen. Er is dan ook alle steun te verwachten van het ministerie van Binnenlandse Zaken in deze.

4.Introductie van de verhuurvergunning

De verhuurvergunning
De Haagse PvdA wil via een verhuurvergunning basisafspraken maken met alle verhuurders van kamers en eenkamerwoningen in Den Haag. Er moet een einde komen aan de zwakke positie van studenten op de Haagse woningmarkt. Misstanden moeten gemakkelijker aangepakt kunnen worden.

Met dit voorstel wordt een verhuurvergunning ingesteld die elke verhuurder van kamers en appartementen voor studenten (en bemiddelaars daarin) dient te hebben. Als verhuurders zich schuldig maken aan slecht verhuurgedrag dan wordt deze verhuurder aangepakt. Via een dwangsom, bestuursdwang of uiteindelijk - bij herhaalde overtreding van de spelregels - intrekking van de vergunning.

Goed Haags verhuurderschap
Het college werkt nader uit wat onder fatsoenlijk verhuurderschap wordt verstaan. De indiener denkt hierbij aan het hanteren van het landelijk puntensysteem bij aanvangshuur en huurverhoging, informatieverplichtingen over rechten en plichten bij het aangaan van een huurovereenkomst, in het bijzonder aan buitenlandse studenten. Verder valt te denken aan een verbod op het vragen van sleutelgeld, tijdelijke huurcontracten en het vooruitbetalen van huur. Ook het op orde houden van de woning, het uitvoeren van noodzakelijk onderhoud het voldoen aan veiligheidsnormen; kan behoren tot de voorwaarden voor een vergunning. Tot slot kan gedacht worden aan spelregels die huurders beschermen tegen intimidatie, geweld of bedreiging van verhuurders.

Naast de rechten van huurders kan rekening gehouden worden met de rechten van omwonenden. Op grond van het vergunningstelsel kunnen klachten van omwonenden van bijvoorbeeld overlast, of negatieve effecten op de leefomgeving van kamerbewoning worden geadresseerd. Verhuurders mogen fatsoenlijk gedrag van huurders verlangen; en verhuurders mogen ook verantwoordelijk voor gehouden worden voor de effecten op de leefomgeving. Denk aan maatregelen om de leefbaarheid in de directe leefomgeving van de woning op orde te houden (afvalvoorzieningen / fietsparkeergelegenheid) , maar ook afspraken tussen verhuurders en huurders ter voorkoming van geluidsoverlast of geuroverlast. Dergelijke leefbaarheidsnormen kunnen ook verbonden worden aan de verhuurvergunning, mits proportioneel.

Registratiesysteem
Een verhuurder met een vergunning registreert aan wie hij/zij verhuurt en onder welke voorwaarden en stelt de gemeente daarvan in kennis. De gemeente kan op basis van deze informatie steekproefsgewijs controleren of de huurder daadwerkelijk op het opgegeven adres woont en in hoeverre de verhuurder in het huurcontract voldoet aan de voorwaarden die aan een verhuurvergunning worden verbonden. Het registratiesysteem biedt daarnaast informatie waarmee de gemeente monitort hoe de kamerbewoning per buurt zich ontwikkelt. Deze cijfers kunnen naast leefbaarheidscijfers worden gelegd, zodat ongewenste gevolgen voor de leefbaarheid effectief kunnen worden tegengegaan.

Ondersteuning van het Rijk
De indiener verwijst t.a.v. bovenstaande naar de goede voorbeelden in het land. In Groningen is reeds een vergunningstelsel ingevoerd, Rotterdam is het voornemens. De rijksoverheid heeft kamerverhuurvergunning in Groningen van harte gesteund, zowel juridisch als financieel. Den Haag kan met eigen beleid een bijdrage aan het leereffect voor het bevorderen van fatsoenlijk verhuurderschap en mogelijk ook aanspraak maken op (financiële) ondersteuning vanuit het rijk. De indiener beveelt het college dan ook van harte aan het instellen van de verhuurvergunning aan te melden bij het rijk als een van de pilots voor regulering van de huurmarkt en ter bevordering van fatsoenlijk verhuurderschap.

Financiële consequenties
Het instellen van de verhuurvergunning zal financiële consequenties hebben voor het ambtelijke apparaat, zoals onder meer de registratie van panden en eigenaren. Het zal tevens consequenties hebben voor de handhavingscapaciteit van de Pandbrigade die zal moeten gaan toezien op naleving van de spelregels. Het college heeft reeds de ambitie de Pandbrigade uit te breiden - zowel qua bevoegdheid als in capaciteit. Hier kan de extra inzet voor de verhuurvergunning in worden meegenomen.

Initiatiefvoorstel

De raad besluit:
I. Een verhuurvergunning in te stellen voor verhuurders van kamers en appartementen, en bemiddelaars daarin;
II. Hiertoe Hoofdstuk 2 Openbare orde van de Algemene Plaatselijke Verordening Den Haag aan te vullen met een extra afdeling, Verhuur onzelfstandige woonruimte en kleine appartementen;
III. De wijziging van de APV in werking te laten treden per 1 januari 2020;
IV. In bovengenoemde afdeling uitwerking te geven aan het concept ‘goed Haags verhuurderschap’ (zie ook de nadere toelichting) en hieruit voortvloeiende kwaliteitseisen die aan Haagse verhuurders worden gesteld;
V. Een registratiesysteem in te stellen waarmee de gemeente Den Haag zicht krijgt en behoudt op wie aan wie verhuurt, onder welke voorwaarden en op basis waarvan handhaving kan plaatsvinden.