

Introductie

- Sylvio Ekkel
- DGA Maxx Vastgoed B.V. (sinds 1992)
- Hoofdbestuurslid Vastgoed Belang (sinds 1998)

Te bespreken

- Commerciële huurteams
- Verhuurdersvergunning gemeente Groningen

- Huurteams

- Frently



- % van de besparingen

Gevolgen huurcommissie

- 2017; 7.588 zaken
- 1.106 zaken in stad Groningen
- Aandeel van 15%

Gevolgen voor Maxx

Huurcommissiezaken tot heden:

- Enschede: nul zaken
- Leeuwarden: nul zaken
- Utrecht: 1 zaak
- Zwolle: 2 zaken
- Groningen tot 2013: nul zaken
- Groningen na 2013: > 100 zaken

Side effects

- > 56 dB geluidsbelasting op de voorgevel = 15 punten aftrek



Geluidsbelastingkaarten gemeente Utrecht 2016



Verhuurdersvergunning

Huidige situatie:

- Prijs en servicekosten – Huurcommissie
- Onderhoud: gemeente Afdeling Handhaving & Bouw
- Intimidatie, bedreiging: politie

- Groningen wil verder, veel verder
- APVG
- Hoe heeft de gemeente het ingericht

- Onttrekkingsvergunning
 - Zelfstandig en onzelfstandig verhuurd aan student
- Extra verhuurdersvergunning

Wanneer een streepje?

- Te hoge huur
- Uitspraak HC wordt niet opgevolgd
- Bedreigen en intimideren huurders
- Privacy schenden huurders
- Slecht onderhoud
- Onbereikbaar voor huurders
- Bemiddelingskosten of contractkosten rekenen
- Misbruik korte duur contracten
- All-inn overeenkomsten
- Discriminatie
- Uitsluiten huurder middels zwarte lijst

 **Vastgoed Belang**

vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed



Nu ook landelijk



Huisjesmelkers in Groningen worden in 2019 aangepakt

GRONINGEN Het Groningse vergunningsstelsel om malafide huisjesmelkers hard aan te pakken krijgt landelijke navolging. Maar hoe werkt dat stelsel precies?

DIGN SMITS

Het vergunnings... wat?
Iedereen die nu een pand wil omtoveren tot studentenhuis heeft een onttrekkingsvergunning van de gemeente nodig. Daarmee wordt het betreffende pand beschikbaar voor verhuur (vaak aan studenten). In Groningen zijn dat ongeveer 5000 panden. In plaats van zo'n onttrekkingsvergunning hebben verhuurders per 1 januari een verhuurvergunning nodig. Bijna hetzelfde woord, maar een flink verschil in betekenis. De gemeente kan namelijk in 2019 de verhuurvergunning intrekken en boetes uitdelen als huisjesmelkers zich misdragen. Denk daarbij aan zaken als bedreiging, intimidatie, achterstallig onderhoud en het in rekening brengen van te veel bemiddelingskosten. Groningen is daarmee de eerste gemeente in Nederland ooit die deze bevoegdheid krijgt. Inmiddels is minister Kajsa Ollongren (D66) van Binnenlandse Zaken op aanraden van CDA en PvdA bezig om het stelsel in meerdere steden in te voeren.

Waarom is dat nodig?
Sinds jaar en dag komen er bij Groningse media, de gemeente en de huurcommissie regelmatig klachten binnen over Groningse malafide huisjesmelkers binnen. Vooral stadsblog Sikkom dook meerdere malen in de wereld van foute huisbazen en ontdekte veel narigheid. Zoals intimidaties, opaluitingen, afpersingen, schimmelvorming, valse contracten en dergelijke. „Door deze vergunning kunnen gemeenten in Nederland tegenwicht bieden tegen het vrij spel van huisjesmelkers,” stelt PvdA-Kamerlid Henk Nijboer. Om die reden heeft de gemeente Groningen de motie om dit stelsel in te voeren unaniem aangenomen.

“Tegenwicht aan het vrije spel van malafide huisjesmelkers”

Een andere reden waarom dit nu nodig is, vervolgt het Groningse Kamerlid, is dat er steeds meer krapte ontstaat op de woningmarkt waardoor huisjesmelkers nog krankzinniger met de prijzen omgaan.

Goat het werken?
De gemeente en Nijboer denken van wel. Juridisch gezien is het nu nog lastig een vuist te maken tegen bovengenoemde onwenselijke praktijken, betoogt Nijboer. „Huurders die nu problemen ervaren gaan naar de huurcommissie, maar dat is niet genoeg. Nijs ten nadelen van de huurcommissie, maar er moet harder worden ingegrepen.” Hij doelt ook op het feit dat veel internationale studenten en gastarbeiders geen weet hebben hoe ze voor hun rechten op moeten komen. Dit stelsel moet dat gemakkelijker maken.

Wanneer kan de gemeente welke sancties opleggen?
Daarmee is de gemeente nog bezig, vertelt woordvoerder Hans Coenraads. „Op het moment dat we veel meldingen van misstanden binnenkrijgen bouwen we een dossier op. Uiteindelijk kunnen we dan sancties opleggen in de vorm van dwangsommen of een ontheffing van de verhuurvergunning”. De gemeente gaat per geval bekijken wat voor sancties er kunnen worden opgelegd. „We hebben er bewust voor gekozen om niet nu al de boel dicht te timmeren”, stelt Coenraads. Ondanks de nieuwe mogelijkheid hoopt de gemeente vooral op een preventieve werking van het nieuwe stelsel.


Henk Nijboer