


Onderwerp Beantwoording vragen ex art. 36 RvO van Student & Stad over
uithuiszettingen i.v.m. ontbreken omzettingsvergunning.
ter informatie
Steller Berdien Schillings

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon	66 64	Bijlage(n)	1	Ons kenmerk	204907-2022
Datum	11-5-2022	Uw brief van		Uw kenmerk	

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doen wij u toekomen ons antwoord op de door de heer S. Bosch namens Student & Stad gestelde vragen ex art. 36 RvO over uithuiszettingen in verband met het ontbreken van een omzettingsvergunning. De brief van de vragensteller treft u als bijlage aan.

Allereerst willen we graag aangeven dat het vanzelfsprekend niet onze bedoeling is dat er op grote schaal huurders uit woningen worden gezet. Als gemeente zetten we ook geen huurders uit huis, maar dringen we er bij de verhuurders op aan om illegale situaties ongedaan te maken. Er zijn ons ook geen gevallen bekend van studenten die op straat zijn komen te staan als gevolg van handhaving op illegale situaties. Ons kamerverhuurbeleid is strikt om de balans in wijken te bewaken en om doorstroming te faciliteren. Voor de huisvesting van jongeren en studenten zetten we in op nieuwbouw.

In de brief van de vragensteller wordt vermeld dat verhuurders in het geval van een illegale situatie een boete van 7.000 euro moeten betalen en er om die reden voor kiezen huurders uit huis te zetten. Deze redenatie is niet juist. Er wordt namelijk een last onder dwangsom opgelegd. Een last onder dwangsom is een herstelsanctie om de overtreding te beëindigen en daarbij een verplichting tot betaling van een geldsom op te leggen, indien niet tijdig de overtreding is beëindigd. De overtreding dient alsnog beëindigd te worden.

1. *Kan het college de gehele gang van zaken schetsen zoals dat nu gebeurt?*

Enkele vragen hieromtrent:

a. *Hoe komen panden waar geen omzettingsvergunning op zit in beeld bij de gemeente?*

Er zijn verschillende manieren waarop deze panden bij de gemeente in beeld komen. Panden komen in beeld naar aanleiding van meldingen/klachten van omwonenden of door een verzoek tot handhaving. Het komt ook voor dat inwoners of bedrijven (zoals makelaars) informatie over een pand opvragen of een vergunning aanvragen waardoor een pand in beeld komt. Daarnaast brengen overlastmeldingen soms panden zonder omzettingsvergunning aan het licht. Tevens hebben we een dashboard dat op basis van de gegevens uit de basisregistraties personen koppelt aan de verleende omzettingsvergunningen, en hiervan een overzicht genereert van panden zonder omzettingsvergunningen. Dit is een dynamische lijst die altijd eerst administratief onderzocht wordt voordat er nader onderzoek gedaan wordt.

- b. *Wordt er altijd voor gekozen een handhavingstraject te starten?*
VTH houdt toezicht en handhaaft op (il)legale kamerverhuur. In de praktijk houdt dit in dat we naast enkele doelgroepgerichte projecten (zoals de check op studentenhuisen in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen) een doorlopende reguliere handhavingspraktijk hebben: de gemeente Groningen heeft een beginselplicht tot handhaving. Dit houdt in dat het college verplicht is om tot handhaving over te gaan zodra het van een overtreding weet. Na een inspectiebezoek volgt een legalisatieonderzoek. Wanneer blijkt dat de situatie niet gelegaliseerd kan worden gaat het college over tot handhaving. Dit vergt intensieve handhavingscapaciteit waardoor het niet mogelijk is om alle signalen te onderzoeken. In de nieuwe visie op het gebied van vergunningverlening, toezicht en handhaven voor wat betreft het gebruik van woningen komen we hierop terug.
- c. *Hoe wordt de verhuurder in eerste instantie ingelicht? Hoeveel tijd heeft de verhuurder om een oplossing te vinden?*
De eigenaar van het pand ontvangt een zogenoemde vriendelijke-fase-brief waarin de eigenaar wordt verzocht de illegale situatie ongedaan te maken binnen een termijn van gemiddeld drie maanden. Echter, wanneer een eigenaar al eerder geïnformeerd is dat kamerverhuur op het adres niet is toegestaan, bijvoorbeeld door een bouwinspecteur, wordt deze termijn verkort. De bewoners van het pand ontvangen een kopie van deze brief.
Na de vriendelijke- fase-brief vindt er opnieuw een controle plaats. Blijkt de illegale situatie nog niet beëindigd, dan wordt er een vooraankondiging gestuurd. Deze vooraankondiging kondigt de last onder dwangsom aan en geeft de eigenaar nog twee tot drie maanden de tijd om de illegale situatie ongedaan te maken. Ook hiervan worden de bewoners door middel van een brief op de hoogte gesteld. Blijkt de illegale situatie dan nog te bestaan, dan volgt de last onder dwangsom. Daar ontvangen de bewoners ook een kopie van. De last onder dwangsom kent een begunstigingstermijn tussen de 1 en 3 maanden,

daarna wordt deze gevorderd.

We hanteren ruime termijnen die we verlengen als blijkt dat er, bij gegronde redenen, nog geen oplossing gevonden is. Dit om te voorkomen dat er studenten op straat komen te staan.

- d. *Informeert de gemeente ook huurders direct of gaat de gemeente er vanuit dat de verhuurder dit doet?*

Zie beantwoording onder 1c.

2. *In het meerjarenprogramma stadsontwikkeling (pagina 44) staat dat er uit een dashboard blijkt dat er 1400 panden zijn waar meer dan twee personen zijn ingeschreven en waar geen omzettingsvergunning op zit. In hoeveel panden in Groningen is er sprake van onrechtmatige verhuur? Wanneer niet bekend, is het college bereid dit op korte termijn in kaart te brengen? Zo nee, waarom niet?*

Nee, dit is niet bekend. Zoals eerder gezegd is de lijst met circa 1.400 panden een dynamische lijst. Het is bekend dat deze lijst niet altijd op orde is, omdat bewoners zich vergeten in of uit te schrijven en omdat wij geen goed zicht hebben op relaties. Elk adres moet minutieus onderzocht worden willen we kunnen vaststellen dat er sprake is van illegale kamerverhuur.

Het voorgaande vraagt om intensieve handhavingscapaciteit. Ieder adres moet immers bezocht worden. De capaciteit om de gehele lijst met 1400 adressen te controleren is op dit moment niet voorhanden.

Dit betekent niet dat er geen handhaving plaatsvindt, uiteraard handhaven we. Er is echter onvoldoende capaciteit om zowel actief als passief te handhaven, vandaar dat we onze handhavingscapaciteit inzetten bij klachten of meldingen. Wij zouden graag meer doen, vandaar dat we aan het inventariseren zijn hoe we dit beter kunnen organiseren. Een nieuwe visie op het gebied van vergunningverlening, toezicht en handhaven voor wat betreft het gebruik van woningen wordt voorbereid, wij verwachten u daar later dit jaar over te informeren.

3. *Ziet het college het probleem in van huurders die hun huis moeten verlaten in Groningen? Hoe ziet het college dit in relatie met de al krappe woningmarkt?*
- Ja, het college is zich hiervan bewust. Mede om die reden worden er termijnen van maanden aangehouden om de overtreding ongedaan te kunnen maken. Het college houdt hierbij rekening met de bewoners van het pand die vaak zelf, ondanks privaatrechtelijke verplichtingen van de verhuurder, nieuwe woonruimte moeten vinden. Echter, het in stand laten van illegale en ongewenste situaties versterkt de krapte op de woningmarkt voor andere doelgroepen en bemoeilijkt de doorstroming. Op dit moment worden er bijvoorbeeld gezinswoningen gebruikt als kamerverhuur, waardoor gezinnen niet kunnen doorstromen en kleine woningen bezet houden voor starters, die vervolgens weer huisvesting voor jongeren/studenten bezet houden.

4. *Deelt het college de mening van Student & Stad dat het onwenselijk is dat op dit moment huurders vooral de dupe zijn van deze situatie?*

Het college erkent dat huurders nadelige gevolgen van de handhaving ondervinden. Zij zijn echter niet de enigen die de dupe van de situatie zijn. Omwonenden kunnen ook overlast ervaren. En zoals gezegd onder vraag 3 belemmert illegale kamerverhuur de doorstroming. Overigens kunnen huurders zich er vooraf ook van vergewissen of er sprake is van een (il)legale situatie.

5. *Ziet het college andere mogelijkheden dan een dwangsom om deze onwenselijke situatie van onrechtmatige verhuur op te lossen? Student & Stad ontvangt graag een uiteenzetting van de mogelijkheden die het college ziet en daarnaast een reactie op de volgende suggesties waarin in wordt gegaan op de technische (juridische) mogelijkheid én de politieke afweging van het college. Vooropgesteld moet worden dat het college van mening is, dat verhuurders die zich – bewust of onbewust – niet aan de geldende regels houden niet beloond dienen te worden met een vergunning. Los van de inhoud vindt het college dit principieel niet uit te leggen.*

- a. *Een schikking met verhuurders die eenmalig een 'boete' betalen aan de gemeente waarna ze een omzettingsvergunning krijgen.*

Door een schikking met verhuurders te treffen en ze eenmalig een 'boete' te laten betalen en vervolgens een omzettingsvergunning te verstrekken, beloont het college ongewenst gedrag. Het college wenst hier niet aan mee te werken. Het geven van een 'boete' en het verlenen van een omzettingsvergunning ziet het college mede als ongewenst, doordat het opportuun kan zijn via deze weg kamerverhuur te creëren en zo ons strikte beleid geen omzettingsvergunningen meer te verlenen te omzeilen.

Ons kamerverhuurbeleid is juist strikt om de balans in wijken te bewaken. We verstrekken in principe geen omzettingsvergunningen meer, maar bouwen nieuwbouwwoningen voor de doelgroep op plekken die zich daarvoor lenen.

- b. *Een uitzonderingspositie wanneer het pand al voor een langere periode wordt verhuurd?*

Indien er sprake is van een geval dat onder het overgangsrecht valt zal het college medewerking verlenen aan de vergunningverlening. Andere uitzonderingsposities kent ons beleid niet en acht het college niet wenselijk vanwege de negatieve effecten. Daarbij komt dat als een pand al voor langere periode wordt verhuurd, de eigenaar zich waarschijnlijk bewust is van deze illegale wijze van verhuur. Er is namelijk veel aandacht voor dit onderwerp en de kans is klein dat de eigenaar niet op één of andere manier op de hoogte is van ons beleid. Dit betekent in onze ogen dat de eigenaar meestal bewust voor langere periode illegaal verhuurt. In lijn met het antwoord onder 5b ziet het college het geven van deze uitzonderingspositie dan ook als ongewenst.

- c. *Een mogelijkheid verhuurders te dwingen te zorgen voor geschikte vervangende woonruimte voor de huurders?*

De gemeente Groningen heeft deze mogelijkheid niet. De huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder is privaatrechtelijk van aard. In het huurrecht is geregeld dat verhuurders bij tussentijdse opzegging van het huurcontract verplicht zijn passende, vervangende woonruimte te regelen voor de huurder. Huurders kunnen dit afdwingen bij de huurcommissie of bij de kantonrechter.

- d. *Gezien de (mogelijke grote) omvang van de problematiek en de krappe arbeidsmarkt te stoppen met handhaving en omzettingsvergunningen uit te geven.*

Het college heeft een beginselplicht tot handhaven waar het niet zo maar van af kan wijken. Het niet handhaven of tijdelijk stoppen met handhaven kan leiden tot onwenselijke precedentwerking, bezwaarprocedures, schadevergoedingsprocedures bij eerdere handhavingsacties en weigeringen van omzettingsvergunningen. Ook is het niet handhavend optreden of tijdelijk opschorten van het handhaven tegen het huidige beleid. Er is sprake van een strijdigheid in strijd met de wet. De gemeente kan niet anders dan handhavend optreden. Er zijn geen uitzonderingen in de jurisprudentie die het niet handhavend optreden mogelijk maken.

Het uitgeven van omzettingsvergunningen is in strijd met ons beleid en zal de situatie op de krappe woningmarkt verergeren. Het niet langer uitgeven van omzettingsvergunningen is een bewuste keuze geweest aangezien de balans tussen gezinsbewoning en kamerverhuur in veel, vooral populaire wijken, verstoord is geraakt met leefbaarheidsproblemen tot gevolg. Het is dan ook aannemelijk dat het uitgeven van nieuwe omzettingsvergunningen gaat leiden tot weerstand in de verschillende buurten en meerdere bezwaar- en eventuele beroepszaken. Daarnaast draagt het uitgeven van omzettingsvergunningen bij aan de al aanwezige krapte op de woningmarkt. Vandaar dat er geen omzettingsvergunningen worden uitgegeven, tenzij er sprake is van overgangsrecht conform de uitspraak van de Raad van State.

In 2018 concludeerde de Groningse ombudsvrouw dat de gemeente bij het veranderen van de regels voor een omzettingsvergunning van nodig bij verhuur aan 3 personen of meer naar twee personen of meer tekort is geschoten in het informeren richting verhuurders.¹ Student & Stad vindt het aannemelijk is dat een deel van de onrechtmatig verhuurde panden hieruit voor komt.

¹ Rapport ombudsman Groningen 2018, p7-9, URL: <https://www.ombudsmangroningen.nl/sites/ombudsman/files/Jaarverslag-ombudsman-Groningen-2018.pdf>

Volgvel 5

6. *Deelt het college deze aannname?*

Nee, het college deelt deze aannname niet. Het rapport van de ombudsman ging over het besluit dat de gemeente in 2015 heeft genomen dat ook verhuurders van panden met 3 kamers een omzettingsvergunning (destijds onttrekkingsvergunning) zouden moeten hebben. Voorheen was dat alleen nodig voor panden met 4 kamers of meer.

7. *Ziet het college, net als Student & Stad, dat het gezien de slecht verlopen informatievoorziening een optie is deze panden met drie huurders alsnog van een omzettingsvergunning te voorzien?*

Nee, het college deelt dit voorstel niet. Het gaat namelijk om twee verschillende zaken. Bij het veranderen van de regels voor een omzettingsvergunning heeft de Raad van State geoordeeld dat eigenaren die al voor 1 juli 2015 kamers aan 3 personen verhuurden geen beperkte omzettingsvergunning nodig hadden, omdat ze eigenlijk al omgezet waren. Met de aanpassing van de Huisvestingsverordening 2019 hadden deze eigenaren wel een vergunning nodig voor het 'omgezet houden' van hun kamerverhuur pand. Op basis van de uitspraak van de Raad van State is toentertijd besloten dat alle eigenaren die kunnen aantonen dat ze al voor 1 juli 2015 aan 3 personen verhuurden in aanmerking komen voor een beperkte omzettingsvergunning.

Deze lijn wordt in de huidige handhaving vastgehouden en vormt onderdeel van het legalisatieonderzoek. Wanneer eigenaren kunnen aantonen dat zij de woning vóór 1 juli 2015 al legaal verhuurden in een zogenoemde 3/3-situatie kunnen zij in aanmerking komen voor een (beperkte) omzettingsvergunning.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.