

## RAPPORT

Bestuursorgaan : het College van burgemeester en wethouders  
Onderdeel : Stadsontwikkeling  
Dossiernummer : 18.1.114

Verzoeker kreeg op 22 juni 2018 te horen dat er sprake is van een illegale situatie in zijn pand. Hij heeft voor het verhuren van de 3 aanwezige kamers aan 3 studenten geen onttrekkingsvergunning. Verzoeker stelt dat hij ook geen vergunning nodig had toen hij 25 jaar geleden het pand kocht en de kamerverhuur startte. Hij is daarna niet door de gemeente op de hoogte gesteld dat die de regels ging wijzigen. Hij heeft geen brief ontvangen en (in de krant of de gemeentelijke website) ook geen advertentie gezien. Hij werd de wijziging van de regels pas gewaar toen hij op 22 juni 2018 een brief van de gemeente ontving waarin stond dat voor het pand een vergunningplicht bestond. Toen bleek de termijn om nog een vergunning te kunnen aanvragen al een jaar te zijn verstreken. Verzoeker klaagt zich over de gebrekkige informatieverstrekking door de gemeente en vindt dat hij daarvan niet de dupe mag worden.

*Bevoegdheid*

Op 1 november 2018 heeft verzoeker het spreekuur van de ombudsman bezocht met zijn klacht over gedragingen van de gemeente. Gelet op dat de gemeente in eerdere klachtenonderzoeken van de ombudsman over hetzelfde onderwerp al een standpunt heeft ingenomen, heeft de ombudsman de klacht in onderzoek genomen.

*Eindoordeel*

De gemeente heeft per 1 juli 2015 het kamerverhuurbeleid aangescherpt. Ook voor een woning met 3 verhuurbare kamers die verhuurd worden aan 3 personen is een (beperkte) onttrekkingsvergunning vereist. Tot 1 juli 2017 kregen eigenaren van deze panden de tijd om zo'n vergunning aan te vragen.

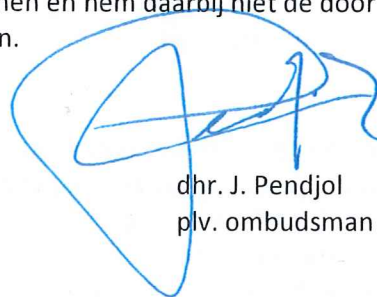
Verhuurders die op de peildata 1 mei en 1 juli 2015 3 kamers aan 3 studenten met verschillende achternamen in de leeftijdscategorie 18-25 jaar verhuurden, kregen een brief om vóór 1 juli 2017 een beperkte onttrekkingsvergunning aan te vragen. De selectie op studenten in de leeftijdscategorie 18-25 jaar is naar het oordeel van de ombudsman te beperkt. Los daarvan blijkt door een fout verzoekers pand niet uit de selectie naar voren te zijn gekomen.

De gemeente heeft bij de aanscherping van haar beleid echter uitdrukkelijk toegezegd dat eigenaren die niet zijn aangeschreven via een advertentie worden opgeroepen om een vergunningaanvraag te doen. Dit is vastgelegd in de beleidsregels. De gemeente stelt dat er een advertentie is geplaatst. De door de gemeente overlegde advertentie is naar oordeel van de ombudsman niet de in de beleidsregels aangekondigde advertentie. De ombudsman constateert dan ook dat de gemeente niet volgens de behoorlijkheidsnormen *goede informatieverstrekking, fair play en gelijke behandeling* heeft gehandeld. Verzoekers klacht is derhalve *gegrond*.

*Aanbeveling*

De ombudsman geeft de gemeente in overweging om verzoeker in de gelegenheid te stellen alsnog een aanvraag voor een onttrekkingsvergunning in te dienen en hem daarbij niet de door de gemeente gestelde fatale termijn van 1 juli 2017 tegen te werpen.

Groningen, 22 januari 2019

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a vertical stroke, positioned above the name of the official.

dhr. J. Pendjol  
plv. ombudsman

## Overwegingen

dossier ombudsman Groningen: 18.1.114

Verzoeker heeft al 25 jaar een pand, waarin hij 3 kamers verhuurt aan 3 personen. Hiervoor had verzoeker geen onttrekkingsvergunning nodig.

Op 22 juni 2018 kreeg verzoeker een brief van de gemeente. Daarin werd hem meegedeeld dat tijdens een inspectie op 19 juni 2018 was vastgesteld dat zich in het pand 3 verhuurbare kamers bevinden, die worden bewoond door 3 personen. En dat deze situatie vergunningsplichtig is. Daarmee merkte hij voor het eerst dat de regels zijn veranderd. En dat hij sinds 1 juli 2015 wel een vergunning nodig heeft en dat vóór 1 juli 2017 had moeten regelen. Nu is het te laat, aldus de gemeente.

Verzoeker klaagt zich erover dat de gemeente hem niet heeft geïnformeerd over het gewijzigde beleid en hem hierdoor de kans heeft ontnomen om tijdig een onttrekkingsvergunning aan te vragen. In tegenstelling tot andere eigenaren heeft hij van de gemeente geen brief ontvangen om hem te waarschuwen dat het beleid is gewijzigd en dat hij vóór 1 juli 2017 een vergunning moet aanvragen. Ook heeft hij (in de krant of op de gemeentelijke website) geen advertentie met een oproep om dit te doen gezien. Verzoeker stelt dat er sprake is van willekeur.

De ombudsman heeft tot taak om te beoordelen of de gemeente behoorlijk heeft gehandeld. Om deze toetsing goed te kunnen doen zijn er landelijk zogenoemde behoorlijkheidsnormen ontwikkeld. Enkele daarvan zijn de normen *goede informatieverstrekking*<sup>1</sup>, *fair play*<sup>2</sup> en *gelijke behandeling*<sup>3</sup>. De vraag die voorligt is of de gemeente verzoeker wel goed heeft geïnformeerd, hem voldoende gelegenheid heeft gegeven om zijn procedurele kansen te benutten en hem op dezelfde wijze heeft behandeld als de andere burgers.

### een brief aan de eigenaren

De ombudsman stelt vast dat de gemeente per 1 juli 2015 het kamerverhuurbeleid heeft aangescherpt. Ook voor een woning met 3 verhuurbare kamers die verhuurd worden aan 3 personen is een (beperkte) onttrekkingsvergunning vereist. De eigenaren van deze panden kregen tot 1 juli 2017 de tijd om zo'n vergunning aan te vragen (een overgangperiode). Door de aanscherping van het kamerverhuurbeleid wordt een situatie die eerst legaal was zonder vergunning illegaal. Het is dus van belang dat de bewuste eigenaren vóór 1 juli 2017 een onttrekkingsvergunning aanvragen.

De gemeente was zich hiervan bewust. In het beleidsstuk 'Wijziging beleidsregels onttrekkingsvergunningen ten behoeve van onzelfstandige woonruimte en woningvormingsvergunningen Huisvestingsverordening 2015' heeft zij hierover het volgende vastgelegd.

Eigenaren van deze panden worden aangeschreven dat ze een vergunning moeten aanvragen. (...) Eigenaren van panden die niet zijn aangeschreven maar wel aan de voorwaarde van de overgangsregeling vallen, worden via een advertentie opgeroepen een vergunningaanvraag te doen. (...)

De ombudsman heeft tijdens een van haar eerdere klachtonderzoeken de brief gezien die de gemeente in dit kader heeft opgesteld. Het is een uitgebreide brief waarin wordt gemeld dat er een gewijzigd kamerverhuurbeleid is, wat er is veranderd in het Kamerverhuurbeleid en de Huisvestingsverordening en wat dat voor de aangeschreven eigenaar betekent. Daarbij geeft de gemeente aan dat er een overgangperiode is. Onder het kopje 'wat moet u doen?' geeft de gemeente in de brief verder nog de volgende informatie.

<sup>1</sup> De norm *goede informatieverstrekking* houdt in dat de gemeente ervoor zorgt dat de burger tijdig de juiste informatie krijgt en deze informatie klopt, volledig en duidelijk is. Zij verstrekt niet alleen informatie als de burger erom vraagt, maar ook uit zichzelf.

<sup>2</sup> De norm *fair play* brengt met zich mee dat de gemeente de burger de mogelijkheid geeft om zijn procedurele kansen te benutten en daarbij zorgt voor een eerlijke gang van zaken.

<sup>3</sup> De norm *gelijke behandeling* houdt in dat de gemeente gelijke gevallen gelijk behandelt en ongelijke gevallen ongelijk al naar gelang zij van elkaar verschillen. De gemeente dient burgers met gelijke zorg en respect te behandelen.

Als het klopt dat u onder de overgangsregeling valt en in uw woning kamersgewijs wordt gewoond door drie (of in sommige gevallen meer) bewoners dan kunt u **voor 1 juli 2017** met bijgevoegd aanvraagformulier een onttrekkingsvergunning aanvragen die in principe verleend wordt. Het betreft een vergunning onder voorwaarde dat de huidige woonsituatie gehandhaafd blijft. Op basis van de vergunning mag het aantal bewoners dus niet toenemen. (...)

Voor de beperkte onttrekkingsvergunning worden geen leges berekend. (...)

Verzoeker stelt dat hij geen brief heeft ontvangen. De gemeente geeft aan dat zij een selectie heeft gemaakt van eigenaren die zij wilde aanschrijven.

Op 1 juli 2015 is een uitdraai uit het Basisregister Personen (BRP) gemaakt. Ook is een controle-uitdraai op 1 mei 2015 gemaakt. Alle woningen waarin volgens die lijsten drie of meer bewoners wonen met een leeftijd tussen 18 en 25 jaar met verschillende achternamen worden in beginsel geacht een onzelfstandig bewoond pand te zijn. (...)

In eerdere klachtenonderzoeken (18.1.008, 18.1.020 en 18.1.036) legde de gemeente uit voor deze leeftijdsbegrenzing te hebben gekozen omdat volgens haar kamerverhuur (waarvoor de onttrekkingsvergunning bedoeld is) bijna alleen onder studenten plaatsvindt. Hiermee is vrijwel de totale kamerverhuurmarkt afgedekt, aldus de gemeente.

In een daaropvolgend klachtenonderzoek (18.1.081) heeft de gemeente met betrekking tot het leeftijdscriterium nog een nadere toelichting gegeven.

Indien we geen leeftijdscriterium hadden gesteld of de leeftijden ruimer hadden genomen, krijgen we een enorme vervuiling in de lijst. Hierdoor zou een aanzienlijk groter aantal adressen worden geselecteerd waar drie bewoners wonen met verschillende achternamen waar geen sprake is van een onzelfstandig bewoond pand. Daardoor zou een onoverzichtelijk beeld ontstaan.

In de rapporten die de ombudsman naar aanleiding van eerdere klachten heeft uitgebracht oordeelde de ombudsman dat de selectie op studenten in de leeftijdscategorie 18 – 25 jaar te beperkt is. Ook als men verhuurt aan niet-studenten, studenten met dezelfde achternaam of studenten jonger dan 18 of ouder dan 25 jaar heeft men een onttrekkingsvergunning nodig. Waarbij de ombudsman opmerkt dat het onderscheid in leeftijd raakt aan het non-discriminatiebeginsel.

Wat betreft de nadere toelichting van de gemeente kan de ombudsman volgen dat bij geen of een ruimer selectiecriterium ook eigenaren kunnen worden aangeschreven waar geen sprake is van onzelfstandige bewoning door 3 bewoners met verschillende achternamen. De vraag is echter hoe vaak dat zal voorkomen en of dit opweegt tegen het belang van de eigenaren die vóór 1 juli 2017 een onttrekkingsvergunning moesten aanvragen om te voorkomen dat hun legale situatie illegaal werd. Daar komt bij dat de gemeente in haar brief die zij naar de aangeschreven eigenaren stuurde nog het volgende heeft opgemerkt.

Mocht onze aanname onjuist zijn en valt de woning niet onder de overgangsregeling omdat er bijvoorbeeld geen sprake is van drie onzelfstandige bewoners of dat het om een andere situatie gaat, dan willen wij u vriendelijk verzoeken dat aan ons door te geven.

De gemeente hield er in haar brief dus al rekening mee dat de brief eventueel werd verstuurd naar een pandeigenaar die met de aanscherping van het kamerverhuurbeleid niets van doen had.

Daarbij constateert de ombudsman dat de gemeente de bewuste eigenaren wel wist te vinden in het kader van de BAG-inventarisatie jongerenhuisvesting. Zo heeft verzoeker in november 2015 van de gemeente een BAG-controle gehad omdat hij volgens de gegevens van de gemeente 3 kamers aan 3 personen verhuurde. Ook naderhand weet de gemeente eigenaren in het kader van handhaving te vinden. Zo kreeg verzoeker op 19 juni 2018 een inspectie omdat hij volgens de gemeente zonder vergunning 3 kamers aan 3 personen verhuurt. Verzoeker was dus als eigenaar en verhuurder van 3 onzelfstandige wooneenheden voor de gemeente traceerbaar. De gemeente geeft in dit kader aan dat er geen sprake van willekeur is geweest. Haar intentie was om alle eigenaren per brief te informeren. Helaas is gebleken dat het systeem waar de kamerverhuurpanden in geregistreerd staan niet alle

panden heeft geselecteerd. Ook het pand van verzoeker (3 kamers, 3 bewoners) staat hierin sinds 1996 geregistreerd. De gemeente vindt het spijtig dat het pand van verzoeker niet uit de selectie naar voren is gekomen, terwijl het wel binnen de selectiecriteria viel en ook uit de BAG-selectie naar voren is gekomen. Zij begrijpt niet waarom dergelijke situaties zijn ontstaan. Nu de gemeente hierover geen uitsluitsel kan geven, gaat de ombudsman uit van een fout bij de selectie. De gemeente stelt dat dit voor haar een les is geweest en dat zij dergelijke zaken in de toekomst beter integraal gaat oppakken.

Wat hiervan zij, verzoeker heeft geen brief ontvangen. Het college stelt naar aanleiding van de rapporten, die op basis van eerdere klachten zijn opgesteld, te hebben geleerd. Bij toekomstige beleidswijzigingen die veel eigenaren/burgers raken, gaat de gemeente geen persoonlijke brieven meer sturen. Zij wil de nadruk gaan leggen op advertenties in huis-aan-huisbladen en de website van betere informatie voorzien zodat deze informatie ook eenvoudiger te vinden is. Over de nakoming van deze toezegging hierna meer.

#### een advertentie om de niet aangeschreven eigenaren te bereiken

De ombudsman leest in het beleidsstuk 'Wijziging beleidsregels (...)'<sup>4</sup> dat de gemeente zich bewust is dat om wat voor reden dan ook pandeigenaren de brief niet ontvangen. Om te voorkomen dat de pandeigenaren om die reden niet op de hoogte zijn van de aanscherping het beleid wilde de gemeente een advertentie plaatsen. In het beleidsstuk schrijft de gemeente daarover het volgende.

Eigenaren van panden die niet zijn aangeschreven maar wel onder de voorwaarden van de overgangsregeling vallen worden via een advertentie opgeroepen een vergunningaanvraag te doen.

De ombudsman leest daarin dat de gemeente de intentie had om mensen niet buiten de boot te laten vallen. In dat kader begrijpt de ombudsman de brief (het selectie criterium daargelaten) als gebaar van courtoisie. Want uiteindelijk was het de bedoeling van de gemeente met een advertentie een ieder te bereiken die door het aangescherpte beleid een onttrekkingsvergunning moet aanvragen.

Over de advertentie meldde de gemeente de ombudsman in eerste instantie (klachtenonderzoeken 18.1.008, 18.1.020 en 18.1.036) dat de bewuste advertentie niet is geplaatst. Later (klachtenonderzoek 18.1.081) meldde de gemeente de ombudsman echter het volgende.

(...) Er is een advertentie geplaatst in de Groninger Gezinsbode van 26 augustus 2015. In deze advertentie is onder andere aangekondigd dat het college heeft besloten de Huisvestingsverordening 2015 en de Beleidsregels onttrekkingsvergunning woningvorming te wijzigen. Wellicht had in deze advertentie duidelijker moeten worden aangegeven dat de wijzigingen gevolgen hebben voor eigenaren van kamerverhuurpanden en dat ze werden opgeroepen de website van de gemeente Groningen te raadplegen.

De ombudsman heeft vastgesteld dat dit niet de advertentie is waarover de gemeente in haar beleidsstuk spreekt. In het beleidsstuk wordt gesproken over een advertentie waarin de gemeente uitdrukkelijk 'eigenaren die niet zijn aangeschreven maar wel onder de voorwaarden van de overgangsregeling vallen oproept een vergunningaanvraag te doen'. De alsnog overlegde advertentie staat ook niet in verhouding met de brief die door de gemeente naar de geselecteerde pandeigenaren is verstuurd waarin zij uitgebreid over de wijziging van het beleid worden geïnformeerd en zij gebruikmakend van het bijgevoegde aanvraagformulier uitdrukkelijk worden opgeroepen een vergunningaanvraag te doen.

### Officiële gemeentelijke bekendmakingen op de website

Officiële gemeentelijke bekendmakingen zijn mededelingen van de gemeente Groningen zoals bekendmakingen en kennisgevingen van vergunningen, verordeningen, beleidsregels en andere besluiten van het gemeentebestuur.

- U vindt de officiële gemeentelijke bekendmakingen op [groningen.nl](#) of op de stadsberichten. Ga vervolgens naar 'bekendmakingen regeling' voor de volledige tekst.
- Hebt u vragen over de bekendmakingen? Bel dan telefoonnummer 14 050.

Overzicht van de door de gemeenteraad, het college van B&W of de burgemeester genomen besluiten:

- **Wijziging Huisvestingsverordening 2015**  
De wijziging betreft de onttrekkingsvergunning woningvorming
- **Beleidsregels onttrekkingsvergunning woningvorming**
- **Wijziging algemene plaatselijke verordening Groningen in verband met het invoeren van het digitaal ophoofregister**  
Aanpassing voor het effectiever bestrijden van de heging van gestolen goederen
- **Wijziging van de standplaatstarieven**  
De standplaatstarieven zijn geactualiseerd met ingang van 1 september 2015

<sup>4</sup>Wijziging beleidsregels onttrekkingsvergunningen ten behoeve van onzelfstandige woonruimte en woningvormingsvergunningen Huisvestingsverordening 2015

In een daaropvolgend klachtenonderzoek (18.1.90) deelde de gemeente over de geplaatste advertentie nog het volgende mee.

We hebben in de Gezinsbode van 26 augustus 2015 een advertentie geplaatst en daarmee de burger gewezen op dat er wijzigingen in de regelgeving hebben plaatsgevonden. Helaas hebben we in de advertentie niet opgenomen dat we de eigenaren van kamerverhuurpanden oproepen om een vergunning aan te vragen. Dit betreuren wij en hiervan hebben wij geleerd. Bij recente wijzigingen in ons kamerverhuurbeleid hebben wij een andere advertentie geplaatst.

Inmiddels heeft de ombudsman gezien dat de gemeente onder andere op 14 en 28 november 2018 in De Gezinsbode een advertentie heeft geplaatst met informatie over een beleidswijziging en een oproep aan een bepaalde groep om voor een bepaalde datum actie te ondernemen. Daarmee komt de gemeente haar toezegging naar aanleiding van de eerdere rapporten na. En dat is mooi.

Wel merkt de ombudsman hierbij op dat gelet op de bewoordingen waarmee in de 'Wijziging beleidsregels (...)' de advertentie is aangekondigd een advertentie zoals op 14 en 28 november 2018 is gepubliceerd lijkt te zijn bedoeld.

Hierover zegt de gemeente:

In de advertentie van 26 augustus is onder andere aangekondigd dat het college heeft besloten de Huisvestingsverordening en de Beleidsregels onttrekkingsvergunning woningvorming te wijzigen. Wij delen uw mening dat in de betreffende advertentie duidelijker had moeten worden aangegeven dat de wijzigingen gevolgen heeft voor de eigenaren van kamerverhuurpanden en dat ze weren opgeroepen de website van de gemeente Groningen te raadplegen. We hebben hiervan geleerd en daarom in de Gezinsbode, over de recente wijzigingen in de regelgeving de advertentie zoals op 28 november geplaatst.

In de eerdere klachtenonderzoeken merkte de gemeente over de informatieverstrekking nog het volgende op.

Wij blijven van mening dat eigenaren van panden in de gemeente Groningen zelf ook verantwoordelijk zijn dat zij op de hoogte blijven van de regelgeving en de verandering die daarbinnen plaatsvindt. Het feit dat iemand niet in de omgeving van een stad of dorp woont, waarin hij of zij wel zakelijke belangen heeft, ontslaat diegene niet van de plicht om actief op de hoogte te blijven van actuele regelgeving. Daarnaast is het simpele feit dat wanneer iemand in de registratie van de gemeente wel als eigenaar van een pand bekend is, niet inhoudt dat wij diegenen individueel van elke wijziging in regelgeving op de hoogte kunnen en hoeven stellen.

De ombudsman kan de gemeente op zich volgen dat eigenaren een bepaalde verantwoordelijkheid hebben. Maar in dit geval hebben de eigenaren die zich op de hoogte wilden stellen de aangekondigde advertentie met oproep aan de eigenaren om een onttrekkingsvergunning aan te vragen niet kunnen zien, omdat de gemeente heeft nagelaten die te publiceren. In haar reactie gaat de gemeente hieraan voorbij.

### conclusie

Gelet op de bovenstaande bevindingen heeft de gemeente naar het oordeel van de ombudsman niet conform de behoorlijkheidsnormen goede informatieverstrekking, fair play en gelijke behandeling gehandeld.



### aanbeveling

De ombudsman constateert dat de fout van de gemeente tot gevolg heeft dat verzoeker niet zoals uitdrukkelijk is afgesproken op de hoogte is gesteld van de beleidswijziging en het feit dat hij vóór 1 juli 2017 een onttrekkingsvergunning moest aanvragen. Het lijkt de ombudsman niet dat verzoeker de dupe mag worden van deze fout van de gemeente. Zeker in het licht van haar reactie op de eerdere rapporten dat ze in de toekomst juist de nadruk wil leggen op advertenties.

Hierop heeft de gemeente in een eerder klachtenonderzoek als volgt gereageerd.

De nieuwe regelgeving is door ons volgens de wettelijke voorschriften gepubliceerd en er is in verschillende media aandacht geweest voor het veranderde beleid. Daarnaast hebben wij als extra service geprobeerd zoveel mogelijk huiseigenaren voor wie de nieuwe regelgeving zou gaan gelden, per brief te informeren.

Regelgeving is aan verandering onderhevig en daarom is het van belang dat eigenaren van panden in de gemeente Groningen daarvan op de hoogte blijven. (...) Uw verslag geeft ons geen nieuwe argumenten of inzichten waardoor wij onze opstelling wijzigen. We hebben voldaan aan onze publicatieplicht en hebben als extra service eigenaren van panden, waarvan wij vermoeden dat ze kamers verhuren, aangeschreven. Daarnaast hebben we eigenaren twee jaar de tijd gegeven om een onttrekkingsvergunning aan te vragen. Voor deze termijn is bewust gekozen om eigenaren voldoende tijd te gunnen zich van gewijzigd beleid op de hoogte te stellen.

De ombudsman vindt in deze reactie geen rechtvaardiging voor het niet plaatsen van de in het beleidsstuk 'Wijziging beleidsregels onttrekkingsvergunningen ten behoeve van onzelfstandige woonruimte en woningvormingsvergunningen Huisvestings-verordening 2015' aangekondigde advertentie. De gemeente heeft jegens verzoeker niet conform de behoorlijkheidsnormen *goede informatieverstrekking, fair play en gelijke behandeling* gehandeld met grote gevolgen voor hem. In dat kader zal de ombudsman dan ook de aanbeveling doen om verzoeker alsnog in de gelegenheid te stellen alsnog een aanvraag voor een onttrekkingsvergunning in te dienen en hem daarbij niet de door de gemeente gestelde fatale termijn van 1 juli 2017 tegen te werpen.

## Bijlage bij het rapport, dossiernr. 18.1.114

In deze bijlage is de klacht en de toelichting daarop opgenomen zoals de ombudsman die aan de gemeente heeft voorgelegd. De gemeente heeft de klacht en de toelichting aangevuld dan wel van een opmerking voorzien (in het rood).

### Klacht

Verzoeker klaagt zich erover dat hij door de gemeente niet op de hoogte is gesteld dat die de regels voor kamerverhuur aan 3 studenten ging wijzigen. Vanaf 1 juli 2015 heeft hij een onttrekkingsvergunning nodig voor de verhuur van 3 kamers in zijn pand. Dit was eerder niet het geval. Evenmin heeft de gemeente hem op de hoogte gesteld van de overgangperiode van 2 jaar. Binnen deze termijn kon een onttrekkingsvergunning worden aangevraagd, die dan eigenlijk altijd werd verleend. Als hij dat had geweten, had hij dat ook gedaan. Verzoeker heeft geen advertentie gezien waarin hij als eigenaar wordt opgeroepen om een onttrekkingsvergunning aan te vragen. Hij vermoedt dat hij deze door omstandigheden niet heeft waargenomen. Ook heeft hij geen brief gehad. Van de afdeling VTH heeft hij begrepen dat sommige eigenaren in dezelfde situatie wel een brief hebben ontvangen. Verzoeker is dan ook van mening dat er sprake is van willekeur. **Er is geen sprake van willekeur geweest. Onze intentie was om alle eigenaren per brief te informeren. Helaas is gebleken dat ons systeem waar de kamerverhuurpanden in geregistreerd staan, niet alle panden heeft geselecteerd. Wij vinden het spijtig dat het pand van de verzoeker niet uit de selectie naar voren is gekomen terwijl het pand wel binnen de selectiecriteria viel.** Toen hij de wijziging van de regels door een handhabingsbrief van de gemeente van 22 juni 2018 gewaar werd, bleek de termijn al bijna een jaar te zijn verstreken.

### Toelichting op de klacht

Verzoeker heeft al 25 jaar een studentenpand. Hij verhuurt 3 kamers aan 3 studenten met verschillende achternamen, die op de peildata 1 mei en 1 juli 2015 in de leeftijd van 18-25 jaar waren. Dit gebeurde altijd met toestemming van de gemeente.

In november 2015 heeft de gemeente een BAG-controle gedaan, waaraan verzoeker netjes heeft meegewerkt. Hoewel de gemeente op de hoogte was dat hij 3 kamers aan 3 studenten verhuurde, is hem destijds niet gemeld dat de regels waren gewijzigd en dat er een overgangperiode van toepassing was. **Het is vervelend dat deze eigenaar niet uit de selectie naar voren is gekomen, maar uit de BAG-selectie dus wel. We begrijpen niet waarom dergelijke situaties zijn ontstaan. Dit is voor ons een les geweest en wij zullen dergelijke zaken toekomstig beter integraal oppakken.**

Op 22 juni 2018 ontving verzoeker een brief van de gemeente, waarin deze hem heeft meegedeeld dat er 19 juni 2018 een inspectie was uitgevoerd in zijn pand. Tijdens de inspectie is gebleken dat zich 3 verhuurbare kamers in het pand bevinden en dat er wordt verhuurd aan/het pand wordt bewoond door 3 personen. Op grond van gewijzigd beleid is er per 1 juli 2015 een onttrekkingsvergunning nodig. Aangezien verzoeker hier niet over beschikt, is de situatie illegaal. Verzoeker moet die dan ook voor 23 september 2018 beëindigen, door het aantal kamerbewoners terug te brengen naar maximaal 2 personen of het gehele pand weer als zelfstandige woning te gebruiken. **De handhaving zal worden opgeschort zolang de klacht bij de Ombudsman in onderzoek is.**

Verzoeker kwam op de hoogte van de vergunningsplicht toen hij deze brief ontving en hij in paniek werd gebeld door een studente die per 1 juli 2018 een kamer van hem zou huren.

Verzoeker heeft wethouder Van der Schaaf op 17 juli 2018 een brief gestuurd, waarin hij aangeeft dat hij in juli 2015 geen advertentie heeft gezien. Verzoeker stelt dat de afdeling VTH hem tot zijn grote verbazing heeft verteld dat sommige eigenaren (willekeurig) daarover bericht hebben gehad. Dit doet verzoeker extra pijn, omdat hij geen bericht heeft gehad. Volgens de afdeling VTH stond het pand in het archief niet als studentenwoning vermeld. **Dit is niet juist. In ons registratiesysteem is in**



1996 het pand geregistreerd als zijnde kamerverhuurpand waarvoor geen onttrekkingsvergunning nodig was (3 kamers, 3 bewoners). Dit vindt verzoeker vreemd, nu er 5 tot 6 jaar geleden nog een inspectie is geweest naar onder andere de brandveiligheid. En de woning al 25 jaar in gebruik is als studentenwoning. Ook heeft verzoeker geen advertentie gezien. Hij vermoedt dat hij deze heeft gemist, nu hij in die periode door een verhuizing en een tijdelijk verblijf op een camping geen Gezinsbode en Dagblad van het Noorden ontving.

In reactie op deze brief heeft de gemeente verzoeker op 24 juli 2018 meegedeeld dat zij op 23 september 2018 een nieuwe controle op de bewoning zal gaan uitvoeren. Als de woning dan nog steeds 3 bewoners heeft, zal de handhavingsprocedure worden voortgezet.

Door het ontbreken van de benodigde onttrekkingsvergunning ziet verzoeker de WOZ-waarde van het pand met 20% of meer dalen. En hij heeft de studente die per 1 juli 2018 een kamer bij hem zou huren moeten afzeggen. Nu verhuurt hij nog maar aan 2 studenten. Dat scheelt hem € 250,- per maand.

Verzoeker hoopt de gemeente hem alsnog een vergunning wil verlenen. Dan kunnen ook zijn kleinkinderen nog gebruik maken van de woning, die hij destijds heeft gekocht voor zijn studerende kinderen.

In dat kader stelt verzoeker dat er grote behoefte is aan studentenkamers.

Tot zover de toelichting op de klacht.

1.

Graag ontvangen wij van de gemeente een reactie op de klacht met de toelichting daarop. Daarnaast vragen wij de gemeente om in te gaan op de volgende vragen.

**Zie in rood aangegeven in de tekst.**

2.

Verzoeker stelt dat hij geen brief van de gemeente heeft ontvangen ondanks dat de gemeente op de hoogte was dat hij 3 kamers verhuurde aan 3 studenten (BAG-controle). Ook heeft hij geen advertentie gezien waarin hij als eigenaar van een kamerverhuurpand met 3 verhuurbare kamers is opgeroepen vóór 1 juli 2017 een vergunningaanvraag te doen. In dit kader verwijzen wij de gemeente naar de rapporten van de ombudsman over dit onderwerp (18.1.008, 18.1.020 en 18.1.36).

- De vraag is of het klopt dat de gemeente verzoeker geen brief heeft gestuurd over de wijziging van de beleidsregels per 1 juli 2015? En als dat zo is, wat is daarvan de reden?

**De verzoeker heeft geen brief ontvangen. Het pand is niet uit de selectie naar voren gekomen. Wij kunnen niet verklaren waarom dit niet is gebeurd.**

3.

Daarnaast erkent de gemeente dat zij in de selectie eigenaren kon missen, maar dat ondervangt door een advertentie te plaatsen waarin eigenaren uitdrukkelijk worden opgeroepen een vergunningaanvraag te doen. In reactie op de eerdere rapporten en op een eerdere klacht die nog bij mij in behandeling is (18.1.081) heeft de gemeente in eerste instantie gemeld dat de bewuste advertentie niet is geplaatst. In de reactie op het verslag van bevindingen in deze zaak wijst de gemeente op een advertentie van 26 augustus 2015. Dit betreft echter geen oproep om een vergunningaanvraag te doen, als vermeld in de beleidsregels<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> 'Wijziging beleidsregels onttrekkingsvergunningen ten behoeve van onzelfstandige woonruimte en woningvormingsvergunningen Huisvestingsverordening 2015'

Op 14 en 28 november 2018 plaatst de gemeente in de Gezinsbode een advertentie over een nieuwe verhuurvergunning.

The image shows a newspaper advertisement with a red header. The main title is 'STADSBERICHTEN' in large white letters. Below it, in smaller white text, is 'nieuwsblad van en over de gemeente Groningen' and 'vrijdag 28 november 2018'. The background of the ad is light blue. On the left side, there is a vertical column of text: 'Magazine', 'eren', 'cratie', 'bestuurders en', 'op 4 jaar samenwer-', 'loen? De oogst is', 'actieve bewoners', 'stellen', 'Magazine "Groots in', 'de kracht van klein"', 'de website gemeente', 'goed idee voor uw wijk', 'en gedrukt exemplaar', and '@groningen.nl'. The main headline is 'Nieuwe verhuurvergunning per 1 januari 2019'. The text below the headline is in two columns. The left column discusses the city's goal of making it a student city and the decision of the council to require licenses for room and apartment rentals from January 2019. It mentions that more than 50% of landlords are doing well, but a group of landlords is causing problems like harassment and poor maintenance. The right column is titled 'Kamerverhuurders zonder onttrekkingsvergunning en bemiddelingsbureaus' and explains that landlords who haven't applied for a license yet must do so before July 1, 2019. It also states that the license is required for rentals to students at educational institutions and through agencies. At the bottom right, there is a URL: 'gemeente.groningen.nl/kamerverhuur'.

Dit lijkt meer op de advertentie zoals bedoeld in de beleidsregels.

- Graag uw visie hierop.

In de advertentie van 26 augustus is onder andere aangekondigd dat het college heeft besloten de Huisvestingsverordening 2015 en de Beleidsregels onttrekkingsvergunning woningvorming te wijzigen. Wij delen uw mening dat in de betreffende advertentie duidelijker had moeten worden aangegeven dat de wijzigingen gevolgen heeft voor eigenaren van kamerverhuurpanden en dat ze werden opgeroepen de website van de gemeente Groningen te raadplegen. We hebben hiervan geleerd en daarom in de Gezinsbode, over de recente wijzigingen in de regelgeving, de advertentie zoals hierboven geplaatst.

De gemeentelijke reactie heeft de ombudsman op 19 december 2018 aan verzoeker voorgelegd. Die meldde de ombudsman op 10 januari 2019 geen commentaar te hebben.