


Contactgegevens

Postbus 20001
9700 PB GRONINGEN
ombudsman@groningen.nl
www.ombudsmangroningen.nl

 @Gron_Ombudsman

Bezoekadres

Kreupelstraat 12
9712 HW Groningen

Telefoonnummer

050 318 6568

Mevrouw J. Feenstra
Oldenburg 14
9751 WD Haren

Groningen, 4 juli 2018

Kenmerk: 18.1.020/225

Betreft: rapport

Geachte mevrouw Feenstra,

Hierbij zend ik u een kopie van het rapport dat ik vandaag aan het college van burgemeester en wethouders heb gestuurd over het onderzoek dat ik heb verricht naar de door u namens uw ouders ingediende klacht.

Het oordeel en de overwegingen in het rapport zijn gebaseerd op de informatie zoals uiteengezet in mijn verslag van bevindingen en de reacties van u en de gemeente daarop. Het verslag heeft u reeds in uw bezit. Indien gewenst zijn het verslag en/of de reacties daarop bij mij op te vragen.

Met dit rapport eindigen mijn bemoeienissen met uw klacht en daarom sluit ik uw dossier. Ik neem aan dat u persoonlijk een reactie van het college zult ontvangen.

Een kopie van dit rapport heb ik verzonden aan de heer P. Teesink, gemeentesecretaris, mevrouw M. Kuiper, klachtenfunctionaris en de heer H. Velthuis, teamleider VTH/Inspectie.

Graag ga ik ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

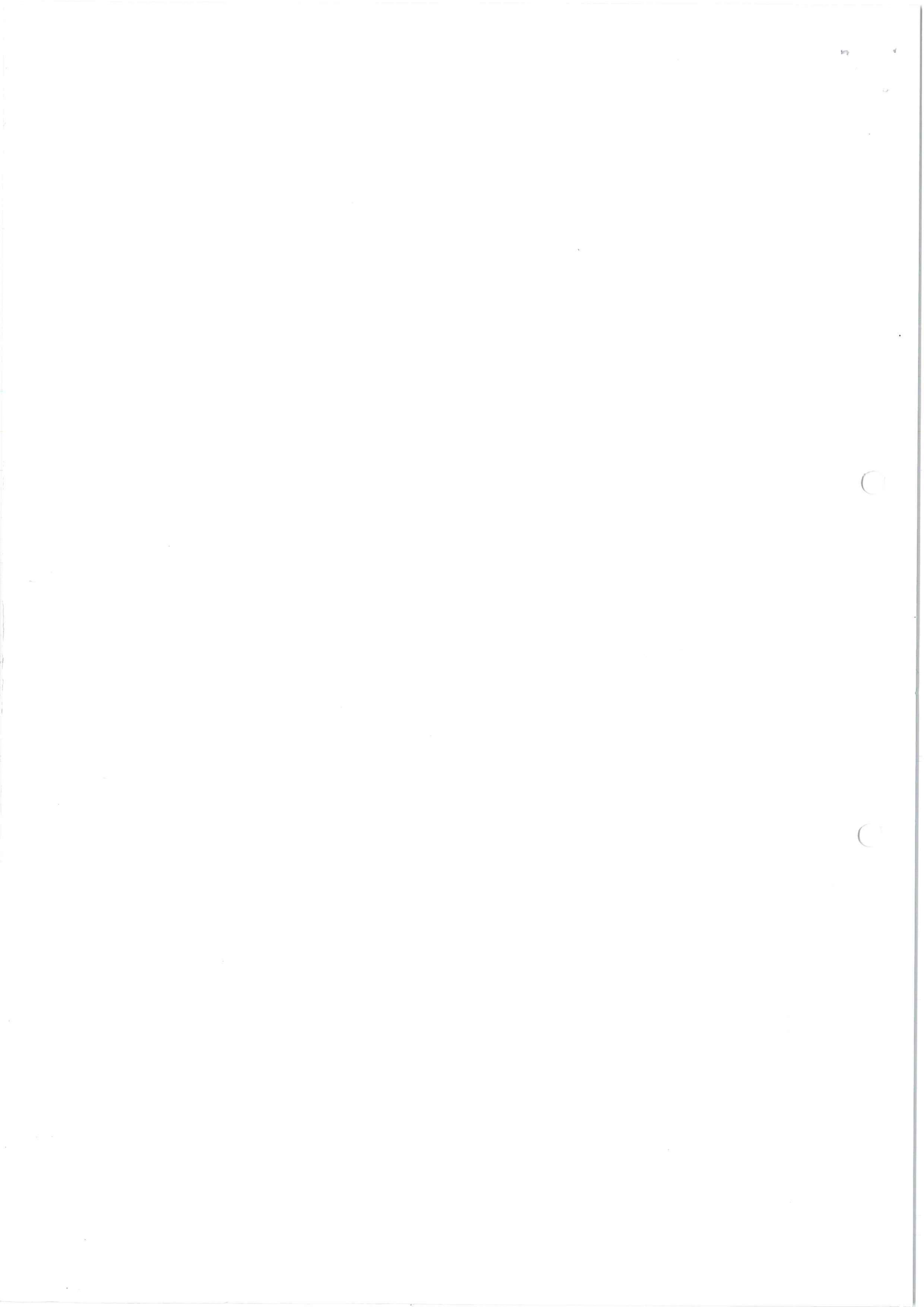
Met vriendelijke groet,



mw. M. Hermans
Ombudsman

voor de gemeenten Groningen (incl. Noordelijk Belastingkantoor),
De Marne en Ten Boer, WIJ Groningen, Beschermd wonen, GGD

Bijlage: kopie rapport



RAPPORT

Bestuursorgaan : het College van burgemeester en wethouders
Onderdeel : Stadsontwikkeling
Dossiernummer : 18.1.020

Klacht

De gemeente is in gebreke gebleven om de ouders van verzoekster in 2015 te informeren over de benodigde onttrekkingsvergunning en de tot 1 juli 2017 geldende overgangsregeling. Toen zij zich een week na afloop van de overgangstermijn meldden, kwamen zij hier niet meer voor in aanmerking.

Bevoegdheid

Verzoekster heeft zich eerder met haar klacht tot de gemeente gewend maar was met de reactie niet tevreden. De ombudsman was daarom bevoegd de klacht in onderzoek te nemen.

Eindoordeel

- informatieverstrekking

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. Ook als men verhuurt aan niet-studenten, studenten met dezelfde achternamen of studenten jonger dan 18 of ouder dan 25 jaar heeft men namelijk een onttrekkingsvergunning nodig.

Omdat op de peildata een van de drie studenten 26 jaar was, kregen verzoeksters ouders geen brief. 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 advertentie zou volgens de gemeente op de gemeentelijke website zijn geplaatst. De gemeente heeft geen inzicht geven waar en wanneer de advertentie is geplaatst en de ombudsman heeft de bewuste advertentie op de gemeentelijke website niet kunnen traceren. Wel andere nieuwsberichten uit 2015 over studentenhuisvesting. Daarmee is aannemelijk dat de in de beleidsregels uitdrukkelijk toegezegde advertentie/oproep niet is geplaatst en dat de gemeente haar belofte niet is nagekomen.

De advertentie had naar het oordeel van de ombudsman voor nietsvermoedende betrokkenen (zij voldeden immers aan de regels) op een eenvoudig toegankelijke plek op de website moeten staan. En gelet op een overgangstermijn van 2 jaar en de gevolgen voor de verhuurders en hun huurders had dit bij herhaling moeten gebeuren. Van dit alles is de ombudsman niet gebleken. De ombudsman constateert dan ook dat de gemeente niet volgens de behoorlijkheidsnormen *goede informatieverstrekking, fair play en gelijke behandeling* heeft gehandeld. Verzoeksters klacht is derhalve gegrond.

De uitkomst van mijn onderzoek is aanleiding voor het doen van een aanbeveling. Hierover later meer.

- *belangenafweging*

Verzoekster stelt verder dat de woning, die haar ouders aan 3 studenten verhuren, zodanig direct is ingesloten door panden met onttrekkingsvergunningen dat de woning alleen voor een zeer onredelijke lage prijs kan worden verkocht. Gelet op deze situatie zouden haar ouders volgens het beleid alsnog recht hebben op een onttrekkingsvergunning.

Omdat de bewuste woning niet volledig is ingesloten, komt die volgens de gemeente niet in aanmerking voor een onttrekkingsvergunning. De ombudsman ziet dat het beleid het niet heeft over 'volledig ingesloten' maar 'zodanig direct ingesloten'. Daarnaast gaat het om de directe relatie tussen het 'zodanig direct ingesloten' zijn door onttrokken panden en de waarde van de woning.

Of dat het geval is, is in eerste instantie aan verzoeksters ouders om aan te tonen. Maar nu de ombudsman met betrekking tot de klacht over de informatieverstrekking een aanbeveling heeft gedaan, is de vraag of dat nodig is. Dit is afhankelijk van de reactie van de gemeente op de aanbeveling (zie hieronder).

Aanbeveling

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

Groningen, 4 juli 2018



mw. M. Hermans
Ombudsman
gemeente Groningen

Overwegingen

dossier Ombudsman gemeente Groningen: 18.1.020

informatieverstrekking

Sinds april 2015 verhuren verzoeksters ouders een woning in Groningen met 3 verhuurbare kamers aan 3 personen. Voor kamerbewoning door drie personen was destijds geen vergunning nodig. Verzoeksters ouders handelden netjes conform de regels.

In juli 2015 heeft de gemeente de regels aangescherpt. Ook voor woningen met 3 verhuurbare kamers die verhuurd worden aan 3 personen is voortaan een zogenaamde onttrekkingsvergunning nodig. De gemeente stelt hierover het volgende¹.

Overgangsregeling bepalen 15% en vergunnen bestaande situaties drie bewoners en drie kamers.

Door de invoering van een vergunningsplicht vanaf 3 bewoners en 3 kamers zullen meer woningen vergunningplichtig worden. Op basis van onze basisregistraties gaan we uit van circa 2.000 extra woningen die vergund moeten worden, bovenop de circa 4.000 woningen die reeds vergund zijn.

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. Voor het bepalen van de 15%² wordt uitgegaan van deze lijst per 1 juli 2015.

Eigenaren van deze panden worden aangeschreven dat ze een vergunning moeten aanvragen. Aan deze vergunning wordt de voorwaarde verbonden dat deze beperkt is tot maximaal het aantal bewoners dat daadwerkelijk op de peildatum een kamer huurde. Eigenaren van panden die niet zijn aangeschreven maar wel aan de voorwaarden van de overgangsregeling vallen worden via een advertentie opgeroepen een vergunningaanvraag te doen. Ook worden de makelaars geïnformeerd. Een eigenaar die aantoonde dat zijn pand op 1 juli 2015 feitelijk gebruikt werd voor de bewoning door drie bewoners in drie kamers komt in aanmerking voor de vergunning.

(...)

De vergunning kan worden aangevraagd tot en met 1 juli 2017. Daarna worden vergunningen alleen verleend als de omgevingstoets dat toelaat. Voor de onttrekkingsvergunning voor panden in de overgangsregeling worden geen kosten in rekening gebracht.

In haar reactie op het verslag van bevindingen geeft de gemeente een nadere toelichting waarom zij is overgegaan tot aanscherping van het kamerverhuurbeleid. Dat de gemeente het beleid heeft aangescherpt is geen onderwerp van de klachtenprocedure. Het gaat verzoekster erom dat haar ouders niet over deze beleidswijziging zijn geïnformeerd.

Nu de woning van verzoeksters ouders vóór 1 juli 2015 werd verhuurd aan drie personen, zouden zij in aanmerking komen voor een onttrekkingsvergunning. Voorwaarde is wel dat zij vóór 1 juli 2017 de vergunning aanvragen. Dat hebben verzoeksters ouders niet gedaan. Verzoekster geeft aan dat haar ouders niet op de hoogte waren dat zij een onttrekkingsvergunning moesten aanvragen, laat staan dat dit vóór 1 juli 2017 moest gebeuren. Verzoekster beklagt zich namens haar ouders over de informatieverstrekking door de gemeente.

¹ In de 'Wijziging beleidsregels onttrekkingsvergunningen ten behoeve van onzelfstandige woonruimte en woningvormingsvergunningen Huisvestingsverordening 2015'.

² In de gewijzigde beleidsregels wordt het 15%-criterium als volgt toegelicht. De grens van een goede leefbaarheid in een straat wordt in elk geval geacht te zijn bereikt als voor meer dan 15% van de woningen een onttrekkingsvergunning is verleend (of gewoond wordt onder de overgangsregeling) voor het onzelfstandig bewonen door minimaal drie bewoners in minimaal drie kamers.

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*³, *fair play*⁴ en *gelijke behandeling*⁵. De vraag die voorligt is of de gemeente verzoekster wel goed heeft geïnformeerd, haar voldoende gelegenheid heeft gegeven om haar procedurele kansen te benutten en haar op dezelfde wijze heeft behandeld als de andere burgers.

een brief met oproep om een onttrekkingsvergunning aan te vragen

De gemeente stelt eigenaren te hebben aangeschreven. En wel de eigenaren van adressen waarop op de peildata 1 mei en 1 juli 2015 drie personen met verschillende achternamen en binnen de leeftijdscategorie 18-25 jaar ingeschreven stonden. Verzoekster geeft aan dat op de peildata de kamers waren verhuurd aan 3 jongemannen in de leeftijd van 24, 25 en 26 jaar. Zij stonden netjes bij de gemeente ingeschreven. Omdat een van de studenten ouder was dan 25 jaar kregen verzoeksters ouders geen brief.

leeftijdsbegrenzing

Op de vraag van de ombudsman waarom de gemeente een leeftijdsbegrenzing heeft gehanteerd, stelt de gemeente dat kamerverhuur (waarvoor de onttrekkingsvergunning bedoeld is) bijna alleen onder studenten plaatsvindt en dat daarom is gekozen voor de leeftijdscategorie van studenten. Hiermee is vrijwel de totale kamerverhuurmarkt afgedekt, aldus de gemeente. Zonder nadere toelichting blijft de gemeente in haar reactie op het verslag van bevindingen hierbij.

Naast dat kamerbewoning niet alleen door studenten gebeurt, stelt de ombudsman vast dat studenten ook ouder dan 25 jaar^{6 7} kunnen zijn. En voor zover de ombudsman kan nagaan doet de leeftijd van de kamerbewoners er niet toe of er al dan niet een onttrekkingsvergunning nodig is. Iedereen die een woning met 3 verhuurbare kamers verhuurt aan 3 of meer bewoners heeft sinds de aanscherping van het beleid een onttrekkingsvergunning nodig. Het selectiecriterium is naar het oordeel van de ombudsman dan ook beperkt. Waarbij opgemerkt wordt dat het onderscheid in leeftijd raakt aan het non-discriminatie-beginsel.

De ombudsman merkt in dit kader op dat de gemeente vanuit de BAG-inventarisatie jongerenhuisvesting wel panden met 3 bewoners zonder leeftijdsbegrenzing heeft geselecteerd om te onderzoeken. Dit vanwege het feit dat er drie of meer personen met verschillende achternamen op dit adres stonden ingeschreven. De gemeente heeft dus wel de mogelijkheid om een ruimere selectie te maken.

een advertentie

Volgens de 'Wijziging beleidsregels' worden eigenaren van panden die niet per brief zijn aangeschreven via een advertentie opgeroepen een vergunningaanvraag te doen. Verzoeksters ouders hadden eventueel via deze weg op de hoogte kunnen zijn van het aangescherpte beleid en de termijn waarbinnen zij een aanvraag moesten indienen. Verzoekster stelt dat haar ouders de krant 'spellen' en

³ 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.

⁴ 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.

⁵ 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.

⁶ Volgens de website van DUO kun je tot de 30ste studiefinanciering aanvragen. En heb je studiefinanciering en je wordt 30 dan loopt die gewoon door. Uiteindelijk heeft men recht op 4 jaar studiefinanciering (<https://duo.nl/particulier/studiefinanciering/voorwaarden.jsp>).

⁷ In het rapport 'Studentenonderzoek 2017' van het Nibud van september 2017 geeft het Nibud aan onderzoek te hebben gedaan naar voltijd hbo- en wo-studenten van 16 – 30 jaar. Deze groep is volgens het Nibud representatief voor alle voltijdstudenten in Nederland wat betreft leeftijd, geslacht en opleidingsrichting (hbo/wo).

ook zij zelf volgt de berichtgeving in de lokale media. Zij hebben niets over een eventueel beleidswijziging gelezen.

Volgens de Dikke van Dale is de betekenis van het woord advertentie als volgt.

ad-ver-ten-tie (de, v, meervoud: *advertenties*)

1 aankondiging of aanprijzing in een krant, een tijdschrift, op internet enz.: *een paginagrote advertentie; een advertentie plaatsen*

De combinatie van de begrippen 'advertentie' en 'oproepen' duidt op een actieve handeling van de gemeente. Dat zij met een aankondiging mensen gaat aansporen om actie te ondernemen. Daarin leest de ombudsman dat de gemeente de intentie heeft om mensen niet buiten de boot te laten vallen. In dat kader begrijpt de ombudsman de brief (het selectie criterium daargelaten) als gebaar van coulance. Want uiteindelijk probeert de gemeente met een advertentie een ieder te bereiken die door het aangescherpte beleid een onttrekkingsvergunning moet aanvragen.

Op de vraag van de ombudsman waar de gemeente de bewuste advertentie heeft geplaatst, meldt de gemeente dat dit in 2015 op de gemeentelijke website is gebeurd. De gemeente stelt hiermee aan haar wettelijke publicatieplicht te hebben voldaan en daarmee rechtmatig te hebben gehandeld. Inzicht wat die publicatie heeft ingehouden heeft de gemeente de ombudsman niet gegeven. Gaat het om de openbaarmaking (publicatie volgens de Dikke van Dale) van de gewijzigde beleidsregels of betreft het de advertentie die in de bewuste beleidsregels uitdrukkelijk is toegezegd en waarin eigenaren van panden die niet zijn aangeschreven worden opgeroepen om een vergunningaanvraag te doen. En als het de in de beleidsregels genoemde advertentie betreft, geeft de gemeente in elk geval geen inzicht waar de advertentie op de gemeentelijke website is geplaatst en hoe vaak dat is gebeurd.

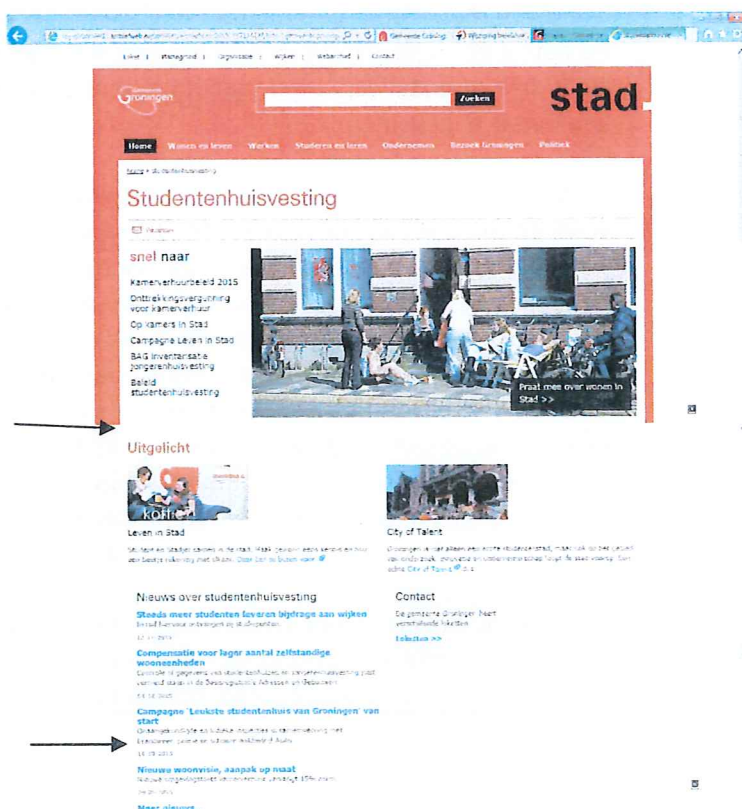
De ombudsman heeft de gemeentelijke website geraadpleegd om de bewuste advertentie te kunnen achterhalen.

In de zogenaamde Stadsberichten van 2015 heeft zij geen advertentie gevonden waarin eigenaren van panden die niet zijn aangeschreven uitdrukkelijk worden opgeroepen om vóór 1 juli 2017 een (beperkte) onttrekkingsvergunning aan te vragen.

Via de gemeentelijke website kwam de ombudsman via de webpagina's home – wonen en leven – wonen terecht op de webpagina 'studentenhuisvesting' met onder andere nieuws over studentenhuisvesting. Op deze pagina zag de ombudsman verschillende nieuwsberichten uit 2015, echter geen advertentie waarin eigenaren die woningen verhuren aan drie personen vanwege aanscherping van het beleid worden opgeroepen om vóór 1 juli 2017 een vergunningaanvraag te doen.

Wel trof de ombudsman een op de webpagina 'studentenhuisvesting' een link naar kamerverhuurbeleid 2015 aan. Op deze webpagina (laatst gewijzigd op 3 juli 2015) las de ombudsman de volgende informatie.

Kamerverhuurbeleid 2015.



De gemeente meldt het volgende: *Per 1 juli 2015 is de huisvestingsverordening gewijzigd. In de huisvestingsverordening wordt de 15%-norm vervangen door een omgevingstoets op vergunningen voor het onttrekken, samenvoegen en splitsen van woningen en voor woningvormen (bouwkundig splitsen). Nadere informatie volgt spoedig. Bekijk alvast voor meer informatie de bijgevoegde beleidsregels.*

Ook uit deze publicatie blijkt niet dat er iets verandert voor eigenaren die hun woning met 3 kamers verhuren aan 3 personen waardoor ze op zoek zouden (moeten) gaan naar meer informatie. Ze worden in elk geval niet opgeroepen om een onttrekkingsvergunning aan te vragen.

Als men op de link 'bijgevoegde beleidsregels' klikt, komt men in het document 'beleidsregels onttrekkingsvergunningen woningvorming Huisvestingsverordening 2015' terecht. Als men vervolgens het document door scrolt komt men bij pagina 4 terecht bij het kopje 'overgangsregeling bepalen 15% en vergunnen bestaande situaties drie bewoners en drie kamers'. Daar kan men de informatie lezen die in dit rapport bovenaan pagina 3 is weergegeven. Zoals dat de gemeente via een advertentie eigenaren van panden zal oproepen om een vergunningaanvraag te doen. Deze publicatie is dus niet de advertentie waar de gewijzigde beleidsregels verwijzen en waarin een oproep wordt gedaan.

Verder kan men via de gemeentelijke website (home – bouwen en wonen) terecht komen op de webpagina 'kamerverhuur'. Ook op deze pagina heeft de ombudsman geen advertentie met een oproep gezien. Via deze pagina komt men terecht op de webpagina's 'Onttrekkingsvergunning voor kamerverhuur aanvragen', 'Voorwaarden voor kamerverhuur' en 'Beleid jongerenhuisvesting'. Ook op deze pagina's heeft de ombudsman geen advertentie aangetroffen.

De ombudsman stelt vast dat de gemeente de in de beleidsregels toegezegde advertentie niet heeft overlegd en dat de ombudsman de genoemde advertentie die volgens de gemeente op haar website is geplaatst niet heeft kunnen traceren. Weliswaar vond de ombudsman een publicatie van de beleidsregels, maar dat is niet hetzelfde als de advertentie die in die beleidsregels is toegezegd. Er is geen sprake van een uitdrukkelijke oproep aan de eigenaren van panden die niet zijn aangeschreven om vóór 1 juli 2017 een (beperkte) onttrekkingsvergunning aan te vragen. In haar reactie op het verslag van bevindingen herhaalt de gemeente dat de nieuwe regelgeving volgens wettelijke voorschriften is gepubliceerd en dat er in verschillende media aandacht is geweest voor het veranderende beleid. Deze mededeling geeft echter nog steeds geen inzicht of de publicatie de toegezegde advertentie betrof en zo ja, wat die inhoud en waar die is geplaatst. Op basis van de verkregen informatie ontstaat de indruk dat de toegezegde advertentie/oproep niet is geplaatst en de gemeente haar afspraken niet is nagekomen.

De ombudsman wijst de gemeente er nogmaals op dat betrokkenen van niets weten. In hun beleving voldoen zij netjes aan de regels. Met dat idee bezoeken zij de gemeentelijke website. Mocht er een verandering in hun rechten gaan plaatsvinden dan hoort dat op een makkelijk toegankelijke/voor hen logische plaats op de website te worden gemeld, zoals de Stadsberichten. Eventueel op de webpagina 'studentenhuisvesting' onder 'nieuws over studentenhuisvesting'. Dat de gemeente een voor betrokkenen belangrijke advertentie/oproep op haar website plaatst, hoeft niet onbehoorlijk te zijn, maar dan moet die voor nietsvermoedende betrokkenen wel eenvoudig te vinden zijn.

En gelet op de overgangstermijn van 2 jaar, de gevolgen voor de eigenaren als zij niet binnen die 2 jaar reageren en gevolgen voor hun 3^{de} huurder die bij het ontbreken van een onttrekkingsvergunning uit zijn/haar kamer gezet moeten worden, had de advertentie bij herhaling geplaatst moeten worden. Van dit alles is de ombudsman niet gebleken.

Gelet op de bovenstaande bevindingen heeft de gemeente niet conform de behoorlijkheidsnormen goede informatieverstrekking, fair play en gelijke behandeling gehandeld. De gemeente heeft jegens verzoekster dan ook onbehoorlijk gehandeld.

conclusie

De ombudsman constateert dat de gebrekkige informatieverstrekking tot gevolg heeft dat verzoeksters ouders niet zoals is vastgelegd op de hoogte zijn gesteld van de beleidswijziging en zijn opgeroepen om vóór 1 juli 2017 een onttrekkingsvergunning aan te vragen. Dit is voor de ombudsman aanleiding voor het doen van een aanbeveling om verzoeksters ouders alsnog in de gelegenheid te stellen een aanvraag voor een (beperkte) onttrekkingsvergunning in te dienen en hen daarbij niet de door de gemeente gestelde fatale termijn van 1 juli 2017 tegen te werpen. De ombudsman merkt in dit kader op dat onduidelijk blijft waarom er niet alsnog een vergunning kan worden verleend voor een situatie die eerder voldeed en verder ook nu lijkt te voldoen aan de nieuwe vereisten.

belangenafweging

Verzoekster stelt dat het beleid in oktober 2017 weer is aangepast.

Aanvragen tot onttrekkingsvergunningen in straten met meer dan 15% onttrekkingsvergunningen worden geweigerd tenzij:

Een woning zodanig direct is ingesloten door onttrokken panden voor onzelfstandige woonruimte dat het alleen voor een zeer onredelijke lage prijs kan worden verkocht, kan het college een onttrekkingsvergunning verlenen voor het gebruik als onzelfstandig woningpand of voor woonruimtevorming ondanks het bereiken van de 15% en de omgevingstoets geen overwegend argument voor weigering oplevert.

Verzoekster stelt dat het pand van haar ouders hieraan voldoet. Zonder vergunning is de woning 20 tot 25% minder waard. Zij vindt het onterecht dat de gemeente geen onttrekkingsvergunning verleent omdat de woning niet helemaal is ingesloten.

De gemeente herhaalt dat de woning inderdaad niet volledig is ingesloten door onttrokken panden zodat voor deze woning niet geldt dat de enige optie nog kamerverhuur is.

De ombudsman constateert dat de regeling niet zegt dat de woning volledig moet zijn ingesloten. De woning moet 'zodanig direct zijn ingesloten' dat het alleen voor een zeer onredelijke lage prijs kan worden verkocht. Er moet dus een directe relatie zijn tussen het 'zodanig direct ingesloten zijn' door onttrokken panden en de waarde van de woning. Of dat het geval is blijkt niet uit de reactie van de gemeente.

Echter ook niet uit de reactie van verzoekster. Dat het pand volgens verzoekster zonder vergunning minder waard is, wil namelijk niet zeggen dat 'het alleen voor een zeer onredelijke prijs' kan worden verkocht. Het gaat erom wat de waarde is van het pand zonder ingesloten te zijn en de waarde van het pand nu het ingesloten is. Verzoeksters ouders zullen het verzoek dus nader moeten onderbouwen.

Naar aanleiding van het verslag van bevindingen meldt verzoekster dat een makelaar de bovenwoning heeft bezichtigd en een waardeoordeel heeft gegeven. Zonder onttrekkingsvergunning is de waarde volgens hem € 40.000,- minder. De vraag is echter niet wat de woning waard is met of zonder onttrekkingsvergunning. Van belang is wat de waarde van de woning (zonder onttrekkingsvergunning) is als die wel of niet is ingesloten door panden met een onttrekkingsvergunning.

Of die nadere onderbouwing nodig is, is echter afhankelijk van de reactie van de gemeente op de aanbeveling van de ombudsman.

1871
1872
1873
1874
1875
1876
1877
1878
1879
1880
1881
1882
1883
1884
1885
1886
1887
1888
1889
1890
1891
1892
1893
1894
1895
1896
1897
1898
1899
1900