

Onderwerp Klachten behandeld door de Ombudsman over
regelgeving kamerverhuur

Steller Kirsten Tiggelaar

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 8525

Bijlage(n)

Ons kenmerk



Datum 24-04-2019

Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

In de raadscommissie Ruimte en Wonen van 3 april 2019 hebben wij u toegezegd informatie te geven over de klachten die de Ombudsman heeft behandeld over de gewijzigde regelgeving ten aanzien van kamerverhuur. In deze brief informeren wij u hierover.

Aanscherping beleid jongerenhuisvesting/kamerverhuur

In 2015 hebben wij besloten ons kamerverhuurbeleid aan te scherpen naar aanleiding van geluiden van bewoners uit de buurten en wijken dat het hoge aandeel kamerverhuur in deze wijken voor aantasting van de leefbaarheid leidden. Voor 1 juli 2015 waren voor woningen met 3 verhuurbare kamers die verhuurd werden aan 3 personen geen onttrekkingsvergunningen nodig. Na 1 juli 2015 moeten eigenaren van kamerverhuurpanden ook voor deze woningen over een onttrekkingsvergunning beschikken.

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. We hebben eigenaren bij de wijziging van de regels twee jaar de tijd gegeven om een beperkte onttrekkingsvergunning aan te vragen. Bovendien is besloten om de vergunning legesvrij te maken. Hierdoor wilden we het zo makkelijk mogelijk maken voor eigenaren om een onttrekkingsvergunning aan te vragen.

Een aantal eigenaren heeft echter niet op tijd een vergunning aangevraagd. Dit kan verschillende oorzaken hebben, maar de meeste eigenaren geven aan dat zij geen brief hebben ontvangen, waardoor zij niet op de hoogte waren

van de gewijzigde regelgeving. Een aantal eigenaren heeft vervolgens besloten het aantal verhuurbare kamers terug te brengen, waardoor ze niet meer onder vergunningsplicht vallen of hebben de woning te koop aangeboden. Sommige eigenaren van kamerverhuurpanden hebben alsnog een onttrekkingsvergunning aangevraagd en deze hebben wij geweigerd. Hiertegen hebben zij bezwaar ingediend. Een aantal eigenaren hebben zich naar aanleiding van onze handhavingsacties tot de Ombudsman gewend.

Klachten Ombudsman

Op dit moment zijn 6 klachten behandeld door de Ombudsman. De verzoekers hebben zich tot de Ombudsman gewend omdat zij van mening zijn dat zij door de gemeente op de hoogte hadden moeten worden gesteld dat de regels gingen wijzigen. De verzoekers hebben geen brief ontvangen en in de krant of op de gemeentelijke website geen advertentie gezien. In alle gevallen is de Ombudsman van mening dat de gemeente in gebreke is gebleven om de verzoekers te informeren over de benodigde onttrekkingsvergunning en de tot 1 juli 2017 geldende overgangsregeling.

De Ombudsman is van mening dat de selectie waarop de eigenaren van kamerverhuurpanden zijn geselecteerd te beperkt was. Daarnaast heeft hij geconcludeerd dat de gemeente bij de aanscherping van het beleid uitdrukkelijk heeft toegezegd dat eigenaren die niet zijn aangeschreven via een advertentie worden opgeroepen om een vergunningaanvraag te doen. De advertentie die wij hebben geplaatst, is naar het oordeel van de Ombudsman niet de in de beleidsregels aangekondigde advertentie. Hierdoor is de Ombudsman van mening dat de gemeente niet volgens de behoorlijkheidsnormen goede informatieverstrekking, fair play en gelijke behandeling heeft gehandeld. De Ombudsman heeft de klachten gegrond verklaard.

Verstuurde brieven/selectie criterium

In onze beleidsregels hebben wij vastgelegd dat op 1 juli 2015 een uitdraai wordt gemaakt van het Basisregister Personen (BRP). Ook wordt een controle uitdraai gemaakt op 1 mei 2015. Het BRP houdt niet bij waar studenten wonen, waardoor het lastig is om deze groep specifiek te benaderen dus hebben wij op leeftijd geselecteerd. Alle woningen waarin volgens die lijsten drie bewoners met een leeftijd tussen 18 en 25 jaar met verschillende achternamen worden in beginsel geacht een onzelfstandig bewoond pand te zijn. Als extra service hebben we de eigenaren van deze panden een brief gestuurd over de wijzigingen in het beleid. De leeftijd is bewust gekozen omdat we hiermee 95% van de kamerverhuurpanden in beeld zouden krijgen. Indien we geen leeftijdscriterium hadden gesteld of de leeftijden ruimer hadden genomen, krijgen we een enorme vervuiling in de lijst en daardoor zou een onoverzichtelijk beeld ontstaan.

Omdat niet uitgesloten kon worden dat we alle huiseigenaren die in aanmerking kwamen voor de overgangsregeling zouden bereiken, hebben we de termijn voor de overgangsregeling ruim gehouden, namelijk twee jaar.

Wij vinden het spijtig dat we niet alle eigenaren van kamerverhuurpanden per brief hebben kunnen bereiken. Bij toekomstige beleidswijzigingen gaan we daarom per situatie beoordelen of, naast wat we wettelijk verplicht zijn, het versturen van persoonlijke brieven als extra service uitvoerbaar is. Daarnaast willen wij in ieder geval de nadruk gaan leggen op advertenties in huis-aan-huisbladen en de website van betere informatie voorzien zodat deze informatie ook eenvoudiger is te vinden. We moeten ons echter ook realiseren dat er altijd een risico is dat mensen berichtgeving missen en we nooit volledige garantie hebben dat we iedereen hebben geïnformeerd.

Informatieverstrekking

In onze beleidsregels is vastgelegd dat wij eigenaren van panden die wel onzelfstandig worden bewoond door drie bewoners in drie ruimten die zijn gemist in de lijst via een advertentie oproepen om een aanvraag te doen. Wij hebben onze beleidsregels gepubliceerd via Overheid.nl. Daarnaast 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. Maar ook als we de informatie in de advertentie uitgebreider hadden weergegeven, was de kans groot dat we nog een deel van de eigenaren hadden gemist omdat ze niet binnen de gemeente Groningen wonen.

Regelgeving is aan verandering onderhevig en daarom is het van belang dat eigenaren van panden in de gemeente Groningen om daarvan op de hoogte te blijven. 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 eindrapporten gaven ons geen nieuwe argumenten of inzichten waardoor wij onze opstelling wijzigen. Wij kunnen de redenering en conclusie op zich volgen, maar wij hebben rechtmatig gehandeld. We hebben voldaan aan onze publicatieplicht. We hebben als extra service eigenaren van panden aangeschreven, waarvan wij vermoedden dat ze onder de vergunningplicht zouden vallen. Daarnaast hebben we eigenaren twee jaar de tijd gegeven om te reageren.

Aanbeveling Ombudsman

De Ombudsman heeft in alle gevallen ons in overweging gegeven om de verzoekers in de gelegenheid te stellen alsnog een aanvraag voor een onttrekkingsvergunning in te dienen en daarbij niet de door ons gestelde fatale termijn van 1 juli 2017 tegen te werpen.

Deze aanbeveling hebben wij niet overgenomen. Als wij voor de deze eigenaren van de kamerverhuurpanden een uitzondering maken, schept dit een precedentwerking naar andere eigenaren die ook niet voor 1 juli 2017 een aanvraag hebben ingediend. Als we de aanbeveling overnemen en de onttrekkingsvergunningen alsnog verlenen, ligt het in de lijn der verwachting dat we vele bezwaarzaken verwachten van eigenaren die ook niet voor 1 juli 2017 een aanvraag hebben ingediend en waar we inmiddels handhavend optreden. Daarnaast hebben we al een aantal handhavingsacties beëindigd en de eigenaren hebben het aantal bewoners teruggebracht. Hierop moeten wij dan ook terugkomen en de kans is aanwezig dat deze eigenaren schadeclaims gaan indienen. Bovendien moeten we ergens een grens stellen. We hebben bewust de termijn op 2 jaar gesteld zodat eigenaren ruim de tijd hebben gehad om zich op de hoogte te stellen van de wijziging.

In gevallen waar we handhavend optreden, bieden wij de eigenaren van kamerverhuurpanden ruim de tijd om een oplossing te vinden. Indien een eigenaar ervoor kiest om het aantal bewoners terug te brengen of de woning te verkopen, moet er voor de bewoner(s) vervangende huisvesting worden gezocht. Primair is de eigenaar/verhuurder hiervoor verantwoordelijk. We willen daarbij ten allen tijd voorkomen dat bewoners op straat komen te staan.

Algemene bezwaarschriftencommissie

De bezwaarschriftencommissie heeft reeds enkele zaken behandeld. Enkele eigenaren hebben na 1 juli 2017 een vergunning aangevraagd. Deze aanvragen hebben wij geweigerd en er is bezwaar ingediend. In de adviezen van de algemene bezwaarschriftencommissie is zij van mening dat het college niet verplicht is om burgers persoonlijk op de hoogte te brengen van dergelijke bekendmakingen. De commissie is het dan ook eens met het college dat de brieven die naar zoveel mogelijk eigenaren zijn gestuurd slechts een extra service betrof ten aanzien van het overgangsrecht en geen wettelijke verplichting. Dit zou anders zijn als het college alleen brieven had verstuurd als zijnde 'een andere wijze' van bekendmaken, zonder de bekendmaking in een van overheidswege uitgegeven blad of dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad. Deze uitspraak strookt met de door ons aangehouden lijn. Momenteel heeft de bezwaarschriftencommissie acht bezwaarschriften in behandeling over de wijzigingen in het beleid ten aanzien van onttrekkingsvergunningen. Drie daarvan zijn in behandeling bij de rechtbank. De behandeling van de bezwaarschriften wordt aangehouden totdat de rechter uitspraak heeft gedaan. Echter heeft een advocaat die twee indieners van bezwaren vertegenwoordigt, aangegeven dat hij niet wil dat de behandeling wordt aangehouden. In deze twee zaken doet de algemene bezwaarschriftencommissie wel uitspraak.

Wij vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
Peter den Oudsten

de secretaris,
Diana Starmans

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.