Van: Mieke Heeringa <mieke.heeringa@groningen.nl>
Verzonden: woensdag 30 oktober 2019 21:37
Aan: Annemarieke Weiland <annemarieke.weiland@groningen.nl>
CC: Roeland van der Schaaf <roeland.van.der.schaaf@groningen.nl>; Manon Hoiting <Manon.Hoiting@groningen.nl>; Michiel de Boer <jan.michiel.de.boer@groningen.nl>
Onderwerp: Mail ad raad beperkte hoger beroep onttrekkingsvergoeding n.a.v. toezegging

Geachte leden van de raad,

Zoals gisteravond tijdens de raad aan u toegezegd stuur ik u hierbij aanvullende informatie m.b.t. de rechtszaken rond beperkte onttrekkingsvergunningen. Het college heeft besloten om hoger beroep aan te tekenen tegen een uitspraak van de Rechtbank Noord Nederland in een beroepszaak van een belanghebbende van wie de aanvraag voor een beperkte onttrekkingsvergunning is geweigerd. Ik heb hierover in de commissievergadering van 2 oktober 2019 reeds een mededeling gedaan.

De aanleiding van de beroepzaak is de aanpassing van ons beleid in 2015. We hebben toen de vergunningplicht aangescherpt naar 3 bewoners / 3 kamers. Alle eigenaren die bij de invoering in 2015 al aan 3 bewoners verhuurden konden tussen 1 juli 2015 en 1 juli 2017 een beperkte onttrekkingsvergunning aanvragen. Een groot deel heeft dit gedaan, echter een klein deel heeft dit om verschillende redenen niet gedaan. Bij de eigenaren die na 1 juli 2017 nog een aanvraag voor een beperkte onttrekkingsvergunning hebben ingediend werd de aanvraag geweigerd. Een deel van de eigenaren heeft daarop bezwaar en beroep aangetekend. Er lopen nu 12 aangehouden bezwaarzaken, waarvan 3 beroepszaken. De eerste 2 beroepszaken gaan over hetzelfde punt. De laatste beroepszaak gaat om een buurman die op komt tegen de verleende beperkte onttrekkingsvergunning van zijn buren. De Rechtbank heeft nu in de eerste beroepszaak het beroep van de belanghebbende gegrond verklaard. De uitspraak betreft samengevat het volgende:

- in de huisvestingsverordening had moeten staan “omzetten” i.p.v. “onttrekken”. Hierin gaat de rechter met ons mee dat duidelijk is dat omzetten wordt bedoeld;
- in de huisvestingsverordening had naast “omzetten” ook “omgezet houden” moeten staan. Aangezien dit laatste niet is opgenomen hebben de betreffende eigenaren geen vergunning nodig, want de woning was volgens de rechtbank al omgezet naar kamerverhuur voordat de regeling van kracht werd. Oftewel: het omzetten naar kamerverhuur met 3 personen is al ingezet voordat deze verboden werd;

Zoals u weet hebben we daarop geanticipeerd door bij de vaststelling van uw raad in juni 2019 van de nieuwe geharmoniseerde huisvestingsverordening per 1 juli 2019 ook “omgezet houden” toe te voegen. Daarnaast heeft uw raad de bestaande huisvestingsverordening per 1 juli met terugwerkende kracht tot 1 juli 2015 gewijzigd. Beide wijzigingen heeft de rechter in bovenstaande uitspraak echter niet meer meegenomen omdat de advocaat van de tegenpartij niet wilde instemmen met het verzoek van ons om nieuwe stukken in te brengen na sluiting van het onderzoek door de rechtbank.

Omdat de rechtbank met terugwerkende kracht zowel de wijzigingen van de bestaande verordening als het bestaan van de nieuwe verordening niet in haar uitspraak heeft meegenomen, maakt dat niet helder is hoe in alle overige bestaande gevallen moet worden beslist in de lopende procedures. Ook is niet helder of, de gemeente gehouden is handhavend op te treden tegen de groep die na 1 juli 2019 de 3/3-situatie omgezet houdt. Deze onduidelijke situatie kan alleen definitief worden beslecht door een oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak. Verreweg de snelste manier om tot een dergelijke uitspraak te komen, is om hoger beroep in te stellen tegen de voorliggende uitspraak. Als we dit niet doen, zullen we eerst de overige bezwaarzaken moeten doorlopen, toetsend aan de nieuwe vergunningplicht per 1 juli 2019, en eventueel hoger beroep daarbij afwachten. Dat zal langer duren dan nu in hoger beroep te gaan in de voorliggende zaak.

Ondertussen hebben we ook de uitspraak in de tweede beroepszaak ontvangen. Deze volgt zoals verwacht de uitspraak van de Rechtbank in de eerste beroepszaak en heeft de wijziging van de huisvestingsverordening daarbij tevens niet meegenomen. Tot slot hebben we ook de uitspraak in de derde beroepszaak ontvangen. De Rechtbank heeft in deze laatste uitspraak de bestaande huisvestingsverordening per 1 juli met terugwerkende kracht tot 1 juli 2015 wel meegenomen en komt tot de conclusie dat ze deze wijziging niet bij haar beoordeling kan betrekken. Ze vindt dat het in strijd is met het rechtszekerheid beginsel. Wij vinden de motivering echter dusdanig minimaal en ook bestrijdbaar, waardoor we het hoger beroep willen voortzetten. De Rechtbank heeft in haar uitspraak verder ook in dit geval niet de *nieuwe* huisvestingsverordening per 1 juli 2019 betrokken. Daardoor is er nog steeds onduidelijkheid wat deze verordening betekent voor de gevallen die nu de 3/3 situatie omgezet houden. Het hoger beroep blijft daarom de snelste manier om definitief duidelijkheid te krijgen in al deze en dergelijke gevallen.

Wij hopen met ons besluit om hoger beroep aan te tekenen dat de afdeling bestuursrechtspraak voor de zomer van 2020 een uitspraak zal doen in alle drie de zaken. Alle drie de zaken kunnen namelijk tegelijkertijd inhoudelijk door de afdeling bestuursrechtspraak worden behandeld. Dit betekent dat er geen aanvullende juridische kosten zullen zijn.

Wij hebben alle lopende handhavingszaken in afwachting van de uitspraak nu gepauzeerd. Zodra er nieuwe informatie is zal ik u hierover uiteraard zo spoedig mogelijk informeren.

Met vriendelijke groet,
Wethouder v.d. Schaaf