

## VRAGEN

door de leden van de raad gesteld overeenkomstig artikel 38 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen van de raad van de gemeente Groningen.

2009 – Nr. 28.

VRAGEN van de VVD van mevrouw H.J. van Mameren en mevrouw B.G. de Boer betreffende intrekken huurvergunning bij ernstige overlast.  
(Binnengekomen: 14 mei 2009)

In de commissie vergadering Ruimte en wonen van 15 april jongstleden heeft de VVD fractie aangegeven zich zorgen te maken over het intrekken van vergunningen ten gevolge van ernstige overlast. Wij hebben toen gevraagd naar de consequenties in relatie tot de huurbeschermingswet en bovendien zijn wij benieuwd hoe het intrekken van vergunningen leidt tot vermindering van de overlast. Ook in de raad hebben we het vervolgens aangeroerd, maar we hebben beide keren geen bevredigend antwoord gekregen, bovendien baart dit punt ons zorgen. Vandaar dat we het langs deze, ietwat ongebruikelijke weg, opnieuw bij u aankaarten.

Voor zover ons bekend heeft een verhuurder praktisch geen mogelijkheden om huurders de huur te ontzeggen op basis van overlast. Ook na het intrekken van de vergunning kunnen de veroorzakers van overlast niet zomaar uit hun kamer gezet worden. Wij zouden dan ook graag alsnog antwoord willen op onderstaande vragen.

1. Bent u het met de VVD fractie eens dat niet de verhuurder maar de huurder de veroorzaker is van overlast? Zo nee waarom niet?
2. Kunt u toelichten welke mogelijkheden eigenaren/verhuurders hebben om huurders uit de huur te ontzeggen bij herhaalde overlast klachten?
3. Kunt u ons uitleggen wat de consequenties zijn van het intrekken van de vergunning voor de huurders?
4. Kunt u ons uitleggen wat het intrekken van de vergunning bijdraagt aan het terugdringen van de overlast?

Het college beantwoordt de vragen als volgt:

Groningen, 2 juni 2009.

1. In Nederland is huurrecht geregeld in het Burgerlijk Wetboek. De verhuurder heeft als plicht het bieden van een rustig woongenot aan de huurder. De huurder van een woning (of dat nu een zelfstandige woning of een kamer is) heeft de plicht om zich als een goed huurder te gedragen. Daaronder valt ook de plicht om geen ernstige overlast te veroorzaken.
2. Als een huurder zich niet als een goed huurder gedraagt zoals onder 1 omschreven, kan de verhuurder de huurovereenkomst ontbinden op grond van wanprestatie. Daartoe moet de verhuurder een vordering tot beëindiging van de overeenkomst instellen bij de rechter. De rechter beslist dan of de huurover-

eenkomst inderdaad ontbonden moet worden en bepaalt ook de termijn waarop de huurovereenkomst zal eindigen.

Wanneer de overlastveroorzaker van een andere verhuurder huurt dan de omwonende die overlast ervaart, en de verhuurder doet niets om de overlast te laten ophouden, heeft de bewoner zelf de mogelijkheid om de verhuurder voor de rechter te dagen wegens "onrechtmatige daad". De verhuurder heeft namelijk de maatschappelijke plicht jegens omwonenden om alles te doen wat in zijn vermogen ligt om de overlast te beëindigen. Omwonenden kunnen dan aan de rechter verzoeken om de verhuurder maatregelen te laten nemen of, in het uiterste geval, de huurovereenkomst te ontbinden.

3. Naast vorenstaande civielrechtelijke mogelijkheden, hebben wij als gemeente invloed op het woon- en leefklimaat via de Huisvestingsverordening. Daarin (art. 28, lid 1 sub b) staat dat het college een verleende onttrekkingsvergunning kan intrekken of wijzigen, indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat handhaving van de vergunning zou leiden tot een ernstige verstoring van het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft.

Uiteraard gaan wij niet direct over tot intrekking van de vergunning. In eerste instantie is het aan de huurder en omwonende zelf om een oplossing te vinden voor het probleem. Als dat niet tot resultaat leidt, en bemiddelingspogingen van diverse instanties hebben ook geen effect opgeleverd, wijzen wij de verhuurder op zijn maatschappelijke plicht om de overlast van zijn huurder te beëindigen.

Indien wij uiteindelijk toch besluiten tot het intrekken van de vergunning, betekent dit dat de verhuurder de woning moet terugbrengen tot een situatie waarbij er geen onttrekkingsvergunning meer nodig is. Dit betekent over het algemeen dat er niet meer dan drie kamers mogen worden verhuurd. De verhuurder moet dan voor de huurders die overlast veroorzaken een civielrechtelijke procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst op grond van ernstige overlast opstarten. Het is ook in dit geval uiteindelijk aan de rechter om te bepalen of dit verzoek wordt toegewezen. Ook kan de verhuurder de exploitatie van het kamerverhuurpand staken.

Overigens zijn wij aan het verkennen of wij beleidsregels kunnen opstellen in welke gevallen wij over kunnen gaan tot het intrekken van de vergunning. Tot op heden zijn wij hier zeer terughoudend in geweest, omdat er wel sprake moet zijn van ernstige overlast.

4. Zie onder 3.