

Groningen, 17 januari 2024

Advies van de adviescommissie bezwaarschriften
aan het college van burgemeester en wethouders

Samenstelling van de commissie:

De heer 5.1.2e voorzitter

De heer 5.1.2e lid

Mevrouw 5.1.2e lid/secretaris

Bezwaarschriftnummer:

313632-2023

Indiener:

De heer 5.1.2e

Onderwerp:

Intrekking van de omzettingsvergunning voor het adres 5.1.2e

Datum van de hoorzitting:

11 januari 2024

Advies van de commissie:

Het bezwaar ongegrond verklaren en het bestreden besluit, met overname van de motivering uit dit advies, in stand laten

1. Inleiding

De adviescommissie bezwaarschriften brengt hierbij advies uit over het bezwaarschrift van de heer 5.1.2e (hierna: bezwaarde), door de gemeente ontvangen op 27 september 2023.

Het bezwaar is gericht tegen de beslissing van het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) van 7 september 2023 (hierna: het bestreden besluit). In dit besluit heeft het college de omzettingsvergunning ten behoeve van kamerverhuur voor het pand 5.1.2e ingetrokken.

De commissie heeft op 11 januari 2024 een hoorzitting gehouden, waar bezwaarde een toelichting op het bezwaar heeft gegeven. Namens het college was mevrouw 5.1.2e aanwezig. Mevrouw 5.1.2e was als toehoorder aanwezig. Van de hoorzitting is een geluidsopname gemaakt, die desgevraagd aan partijen kan worden verstrekt.

2. Feiten

In 2007 is voor het pand aan de 5.1.2e een omzettingsvergunning (destijds: onttrekkingsvergunning) verleend.

Op 15 augustus 2023 heeft bezwaarde telefonisch contact opgenomen met de gemeente met vragen over de omzettingsvergunning. Naar aanleiding van dit contact heeft de gemeente een administratieve controle uitgevoerd.

Op 16 augustus 2023 heeft het college bezwaarde op de hoogte gesteld van het voornemen om de omzettingsvergunning in te trekken, omdat er al sinds 2018 geen sprake meer is van kamergewijze bewoning. Bezwaarde is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen, maar heeft hier geen gebruik van gemaakt.

Op 7 september 2023 heeft het college het bestreden besluit verzonden.

Op 27 september 2023 heeft bezwaarde een bezwaarschrift ingediend.

Op 5 december 2023 heeft het college een verweerschrift ingediend.

Op 11 januari 2024 vond de hoorzitting plaats.

3. Wettelijk kader

Huisvestingswet 2014

Op grond van artikel 21, eerste lid onder c van de Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet) is het verboden om een woonruimte, behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie woonruimte en die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen gebied, zonder vergunning van burgemeester en wethouders van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden.

Huisvestingsverordening 2022

Op grond van artikel 20, eerste lid van de Huisvestingsverordening 2022 van de gemeente Groningen (hierna: de verordening) is het verbod als bedoeld in artikel 21 van de wet van toepassing op de woningvoorraad in de gemeente Groningen, met uitzondering van het grondgebied van de voormalige gemeente Ten Boer.

Op grond van artikel 20, tweede lid, onder c van de verordening geldt de vergunningplicht voor woonruimte die wordt omgezet of omgezet wordt gehouden ten behoeve van bewoning in onzelfstandige woonruimte waarbij minimaal drie bewoners in minimaal drie onzelfstandige woonruimten verblijven.

Artikel 23a, aanhef en onder c, van de verordening bepaalt dat een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden ingetrokken als een omgezette woonruimte op enige moment langer dan een jaar niet wordt gebruikt voor datgene waarvoor deze is omgezet.

4. Beoordeling van de zaak

De commissie is van oordeel dat het college de omzettingsvergunning voor het adres 5.1.2e terecht heeft ingetrokken. De commissie legt hierna uit hoe zij tot dit oordeel is gekomen.

Het college heeft aangegeven dat na een telefoongesprek van bezwaarde met een medewerker van de gemeente, een administratieve controle is gedaan naar de bewoning op dit adres. Hieruit is gebleken dat er tot en met februari 2018 vier personen stonden ingeschreven op het adres. Daarna hebben twee personen zich uitgeschreven. Sindsdien wonen dezelfde twee personen op dit adres en zijn daar twee minderjarige kinderen bijgekomen. Hieruit heeft het college geconcludeerd dat er na februari 2018 geen kamergewijze verhuur meer heeft plaatsgevonden. Als een omzettingsvergunning langer dan een jaar niet wordt gebruikt voor datgene waarvoor het is omgezet, kan de vergunning worden ingetrokken. Daar is volgens het college in dit geval sprake van, omdat er een huishouden woonachtig is op het adres en er geen sprake (meer) is van onzelfstandige bewoning (kamerverhuur).

Bezwaarde heeft aangegeven dat de woning voorheen van zijn ouders was en dat hij hier in zijn studententijd heeft gewoond, samen met andere studenten. Na zijn studie heeft hij de woning van zijn ouders gekocht en is hij hier samen met zijn partner gaan wonen. Zij wonen hier nu nog steeds, inmiddels met hun twee kinderen. Zij zijn van plan om te verhuizen en de woning aan de 5.1.2e te verhuren. Daarom hebben zij belang bij de omzettingsvergunning. Bezwaarde geeft aan dat hij een kamer in zijn pand als kantoorruimte heeft verhuurd aan zijn broer. Daarom heeft er volgens hem wel kamerverhuur plaatsgevonden. Hij kan hier desgewenst een huurcontract van overleggen.

De commissie overweegt dat het college bevoegd is om een omzettingsvergunning in te trekken als de woning op enig moment langer dan een jaar niet wordt gebruikt voor datgene waarvoor deze is omgezet. Een omzettingsvergunning (en voorheen onttrekkingsvergunning) wordt verleend ten behoeve van onzelfstandige woonruimte. Dat houdt (kort gezegd) in dat een woning kamergewijs wordt verhuurd (vaak aan studenten) en dat de bewoners de voorzieningen, zoals een badkamer en keuken, delen.

Een omzettingsvergunning wordt dus verleend ten behoeve van kamergewijze *bewoning*. Met het verhuren van een kantoorruimte wordt dan ook geen gebruik gemaakt van de omzettingsvergunning.

Uit de bewonershistorie en de verklaring van bezwaarde maakt de commissie op dat er tot en met februari 2018 sprake was van kamerverhuur. Sindsdien is er sprake van bewoning door een huishouden, en wordt de omzettingsvergunning dus niet meer gebruikt. Daarmee was het college bevoegd om de omzettingsvergunning in te trekken.

De commissie overweegt verder dat artikel 23a, aanhef en onder c, van de verordening een *kan*-bepaling is. Dat houdt in dat het college bevoegd, maar niet verplicht is om de vergunning in te trekken. Het college heeft de ruimte om hierin zelf een keuze te maken, maar moet die keuze wel motiveren. De commissie overweegt dat in het bestreden besluit die motivering ontbreekt. Dit gebrek heeft het college echter hersteld door het besluit nader te motiveren in het verweerschrift en ter zitting.

Het college heeft aangegeven dat er in de laatste jaren zeer terughoudend wordt omgegaan met het verlenen van omzettingsvergunningen, en dat op grond van het bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2 (HBW2) alleen nog ‘bestaande legale kamerverhuur’ toegestaan is. Er worden in principe geen nieuwe omzettingsvergunningen verleend. Dat heeft te maken met de schaarste op de woningmarkt. Niet alleen studenten, maar ook starters en jonge gezinnen ondervinden de gevolgen daarvan. Het college hecht daarom waarde aan het behouden van gezinswoningen. Door het niet langer verlenen van omzettingsvergunningen zorgt het college ervoor dat bestaande gezinswoningen als zodanig worden behouden en niet worden omgezet in studentenkamers. Nu deze woning al sinds 2018 als gezinswoning in gebruik is, vindt het college het belangrijk om deze gezinswoning als zodanig te behouden. De commissie kan deze motivering van het college volgen.

Bezwaarde heeft verder nog aangegeven dat hij het vervelend vindt dat zijn vergunning is ingetrokken naar aanleiding van zijn telefoongesprek met de gemeente. Hij heeft het idee dat de gemeente alleen maar in actie is gekomen omdat hij heeft gebeld. Het college heeft ter zitting echter aangegeven dat er actief wordt gekeken naar omzettingsvergunningen die kunnen worden ingetrokken, omdat ze niet meer als kamerverhuurpand in gebruik zijn. Er zijn al een heel aantal vergunningen ingetrokken, maar de lijst met adressen is lang en daarom neemt dit tijd in beslag. Uiteindelijk had het college ook bezwaarde aangeschreven, omdat de inschrijvingen op het adres duiden op een huishouden.

5. Advies

De commissie adviseert het college van burgemeester en wethouders om het bestreden besluit, met overneming van bovenstaande motivering, in stand te laten en het bezwaar van de heer 5.1.2e ongegrond te verklaren.

De adviescommissie bezwaarschriften,

voorzitter

5.1.2e

secretaris

5.1.2e