

Groningen, 19 maart 2024

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

Samenstelling van de commissie:

Dhr. 5.1.2e voorzitter

Dhr. 5.1.2e lid

Mevr. 5.1.2e lid/secretaris

Bezwaarschriftnr.:

334024-2023

Indiener:

Vivet Beheer B.V.

Gemachtigde: mevrouw 5.1.2e – Yspeert Advocaten

Onderwerp:

Bezwaar tegen afgewezen onttrekkingsvergunning ten behoeve van kamerverhuur
voor 5.1.2e

Datum van de hoorzitting:

8 februari 2024

Advies van de commissie:

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

Bijlage

Boeterapport d.d. 23 maart 2023

1. Inleiding

Hierbij brengt de adviescommissie bezwaarschriften advies uit over het bezwaarschrift van mevrouw **5.1.2e** (hierna: gemachtigde) namens Vivet Beheer B.V. (hierna: bezwaarde). Het bezwaar is gericht tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) van 12 september 2023, waarin de aanvraag voor een onttrekkingsvergunning ten behoeve van kamerverhuur voor **5.1.2e** te Groningen is afgewezen.

Het bezwaar voldoet aan de ontvankelijkheidsvereisten, die zijn genoemd in de artikelen 6:5, 6:9, 7:1 en 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht. De commissie kan daarom toekomen aan een inhoudelijke beoordeling van het bezwaar.

2. Feiten

Op 23 maart 2023 heeft een toezichthouder van de gemeente Groningen een inspectie uitgevoerd op het adres **5.1.2e** te Groningen, ter controle op de naleving van de bepalingen gesteld bij en krachtens de Huisvestingsverordening. Hiervan is een rapport opgemaakt. Voor de inhoud van dit advies verwijst de commissie naar de bijlage.

Tijdens deze inspectie heeft de inspecteur geconstateerd dat het pand vier verhuurbare kamers telt en onzelfstandig (dit wil zeggen kamergewijs) bewoond wordt door vier personen.

Op 27 maart 2024 heeft het college bezwaarde per brief op de hoogte gesteld van het voornemen een bestuurlijke boete op te leggen.

Daarnaast heeft het college op 27 maart 2024 een vooraankondiging bestuursrechtelijke maatregelen verzonden. In deze vooraankondiging verzoekt het college bezwaarde de overtreding te beëindigen vóór 23 juli 2023.

De heer **5.1.2e** heeft namens bezwaarde op 6 april 2023 een zienswijze ingediend in het kader van de voorgenomen bestuurlijke boete.

Op 1 mei 2023 heeft het college aan bezwaarde een bestuurlijke boete opgelegd van € 10.000,-

Bezwaarde heeft tegen dit besluit bezwaar ingediend. De adviescommissie bezwaarschriften heeft op 3 november 2023 een hoorzitting gehouden. Het advies van de commissie is op 4 december 2023 aan gemachtigde toegezonden. Het college heeft nog geen beslissing op het bezwaar genomen.

Ten aanzien van de bestuursrechtelijke maatregel is het college op 7 april 2023 akkoord gegaan met een eenmalige verlenging van de termijn tot 1 september 2023.

Op 3 augustus 2023 is namens bezwaarde per e-mail een verzoek ingediend om medewerking voor een aanvraag onttrekkingsvergunning voor het adres **5.1.2e**. Als bijlagen zijn toegevoegd een uittreksel Gemeente Groningen Basisregistratie Personen uit de jaren 2013, 2014 en 2015 alsmede een overzicht van huurcontracten van bewoners over de afgelopen jaren.

Op 11 september 2023 is namens bezwaarde middels het aanvraagformulier een aanvraag onttrekkingsvergunning ingediend voor het adres **5.1.2e**

Op 12 september 2023 heeft het college de gevraagde onttrekkingsvergunning geweigerd.

Gemachtigde heeft op 16 oktober 2023 namens bezwaarde een pro-forma bezwaar ingediend. De gronden van het bezwaar zijn op 4 december 2023 ingediend.

Het college heeft op 10 januari 2024 een verweerschrift ingediend.

De commissie heeft op 8 februari 2024 een hoorzitting gehouden, waar mevrouw **5.1.2e** een toelichting op het bezwaar heeft gegeven. Namens Vivet Beheer B.V. waren ook de heer **5.1.2e** en de heer **5.1.2e** aanwezig. De heer **5.1.2e** nam aan de hoorzitting deel via MS-Teams. Namens het college waren mevrouw **5.1.2e** en de heer **5.1.2e** aanwezig. Van de hoorzitting is een geluidsopname gemaakt, die desgevraagd aan partijen kan worden verstrekt.

De commissie heeft gemachtigde na de hoorzitting in de gelegenheid gesteld aanvullende stukken aan te leveren. Deze aanvullende stukken zijn door de commissie ontvangen op 13 februari 2024

De commissie heeft het college in de gelegenheid gesteld op deze stukken te reageren. Het college heeft op 16 februari 2024 een reactie ingediend, die per e-mail van 19 februari 2024 ter kennisname naar gemachtigde is verzonden.

De commissie heeft op 28 februari 2024 ter volledigheid van het advies bij gemachtigde een plattegrond van de woning **5.1.2e** opgevraagd. Gemachtigde heeft deze plattegrond op 12 maart 2024 aangeleverd.

2. Inhoud bezwaar

Gemachtigde heeft in het bezwaarschrift en tijdens de zitting (kort samengevat) aangegeven dat aan bezwaarde naar aanleiding van een controle door een toezichthouder op basis van de Huisvestingsverordening een bestuurlijke boete is opgelegd van € 10.000,-. Bezwaarde heeft niet alleen bezwaar ingediend tegen de opgelegde boete, maar ook een omzettingsvergunning aangevraagd om de situatie in het pand te legaliseren conform de Huisvestingsverordening. Deze aanvraag is bij besluit van 12 september 2023 afgewezen. Het college stelt zich in de motivering van het besluit op het standpunt dat vóór 1 juli 2015 geen sprake was van een zogenaamde “3/3-situatie”. Gemachtigde heeft in het bezwaarschrift en tijdens de zitting (kort samengevat) aangevoerd dat er op 1 juli 2015 sprake was van een 3/3-situatie, waarmee zij aanspraak wil maken op het overgangsrecht van de Huisvestingsverordening 2015, mede gelet op een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) van 29 juli 2020 (zie ECLI:NL:RVS:2020:1818). Gemachtigde stuurt met het bezwaarschrift een aantal stukken mee, en heeft later op 13 februari 2024 nog aanvullende stukken ingediend.

3. Wettelijk kader

Vergunningplicht 4/3 situaties

Ingevolge artikel 24, eerste lid, onder c, Huisvestingsverordening 2011, is het verboden om zonder een onttrekkingsvergunning van het college een woonruimte, aangewezen in artikel 2, lid 3 van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.

In artikel 2, derde lid, onder b, wordt in geval van omzetting van woonruimte bedoeld: woonruimte met of geschikt te maken voor vier of meer verblijfsruimten, waarin (ongeacht de duur van het verblijf) aan drie of meer personen (al dan niet tegen betaling) onzelfstandige woonruimte wordt verschaft.

Invoeren vergunningplicht 3/3-situaties in 2015

Ingevolge artikel 21, eerste lid, onder c, Huisvestingswet 2014 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.

Op grond van artikel 20, tweede lid Huisvestingsverordening 2015 geldt de vergunningplicht voor woningen die worden onttrokken aan de zelfstandige woningvoorraad ten behoeve van bewoning als onzelfstandige woonruimte waarin minimaal drie bewoners in minimaal drie onzelfstandige woonruimten verblijven.

Met de invoering van de Huisvestingsverordening 2015 werd dus een vergunningplicht ingevoerd voor het omzetten van panden naar een 3/3-situatie. Voor deze panden gold vóór 1 juli 2015 nog geen vergunningplicht op grond van de Huisvestingsverordening 2011. Met deze wijziging van de Huisvestingsverordening heeft de gemeente tevens beoogd om een vergunningplicht in te voeren voor het ‘omgezet houden’ van dergelijke woningen.

Het overgangsrecht van de Huisvestingsverordening 2015 (met ingang van 12 april 2017) luidde als volgt:

“Artikel II Overgangsrecht

A. Woningen die al in gebruik waren voor onzelfstandige bewoning en door de invoering van deze verordening vergunningplichtig zijn geworden komen tot 1 juli 2017 in aanmerking voor een vergunning op basis van het overgangsrecht. De omgevingstoets wordt dan niet uitgevoerd en er worden geen leges in rekening gebracht. Wel wordt het aantal bewoners gemaximeerd op het bestaande aantal van drie bewoners. Alleen in het geval er op 1 juli 2015 kamers kleiner dan 7,5 m² feitelijk werden bewoond, tellen deze bewoners ook mee voor het maximaal toelaatbare aantal bewoners. Maximaal twee maanden leegstand wordt geaccepteerd als overgangsperiode tussen twee huurders. De eigenaar van de woning moet dit aantonen.

B (...)”

Uitspraak afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) en consequenties daarvan

Met een uitspraak van 29 juli 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:1818) heeft de AbRvS een uitspraak van de rechtbank Noord-Nederland (ECLI:NL:RBNNE:2019:4384) bevestigd waarbij is vastgesteld dat er op grond van de Huisvestingsverordening 2015, zoals die gold met ingang van 1 juli 2015, geen vergunningsplicht gold voor het omgezet houden van woningen ten behoeve van bewoning als onzelfstandige woonruimte waarin minimaal drie bewoners in minimaal drie verhuurbare kamers verblijven. Daarbij heeft de AbRvS in rechtsoverweging 7 van de uitspraak opgemerkt dat, als de betreffende verhuurder vóór 1 juli 2017 onder het overgangsrecht een vergunning had aangevraagd – daargelaten de vraag of hij dat wel of niet gedaan heeft- hij die had verkregen, het in dat geval in de rede ligt dat het college deze verhuurder alsnog een vergunning verleent voor het omgezet houden van zijn woning in drie onzelfstandige woonruimten.

Het college heeft aan de uitspraak van de AbRvS de consequentie verbonden dat aan eigenaren van bestaande 3/3-panden (d.w.z. die vóór 1 juli 2015 een pand kamergewijs verhuurden aan drie bewoners in drie kamers) alsnog een omzettingsvergunning wordt verleend voor het omgezet houden van hun pand. Dit is op 23 september 2020 door de wethouder aan de raad medegedeeld (nr. 69 Mededelingen, politiek Vragenuur 23 september 2020):

“Ten aanzien van de uitspraak van de Raad van State over de invoering van de beperkte onttrekkingsvergunning zijn er vragen gesteld over de gevolgen

- De groep van circa 140 bekende dossiers inclusief de nog aangehouden bezwaarmakers ontvangen van ons een brief,*
- Circa 60 eigenaren die op basis van onze gegevens voor 1 juli 2015 een 3/3 situatie (3 bewoners/3 kamers) hadden krijgen van ons in de brief de mededeling dat ze alsnog een vergunning krijgen en ontvangen daarmee ook meteen de vergunning;*
- De overige circa 80 eigenaren krijgen van ons bericht dat ze op basis van onze gegevens niet in aanmerking komen voor een vergunning, maar als ze met bewijzen komen waaruit blijkt dat ze voor 1 juli 2015 een 3/3 situatie hadden, ze alsnog een vergunning krijgen (specifieke/bijzondere gevallen zullen we waar nodig ook telefonisch benaderen),*
- Mochten er eigenaren zijn die niet bij ons bekend zijn die er achter komen dat ze een vergunning nodig hebben dan kunnen deze eigenaren contact met de gemeente opnemen en wordt, wanneer eigenaren kunnen aantonen/blijkt dat ze recht hebben op een vergunning, deze met de hardheidsclausule vergund*
- Het gaat hier om bestaande situaties dus er komt geen nieuwe kamerverhuur bij ”*

Relevante huidige regelgeving

Ingevolge artikel 23, onder a, van de Huisvestingsverordening 2022 kan een onttrekkingsvergunning worden geweigerd als naar het oordeel van het college het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste, wijkverbetering en leefbaarheid groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang.

Op grond van artikel 43 van de Huisvestingsverordening 2022 kan het college in bijzondere gevallen die bij de totstandkoming van de feitelijke situatie vóór 1 juli 2019 legaal waren, een vergunning verlenen.

5. Beoordeling van de zaak

De commissie ziet zich voor de vraag gesteld of het college de vergunning op goede gronden heeft geweigerd. Gelet op het beroep van gemachtigde op het overgangsrecht, dient de commissie vast te stellen of bezwaarde inderdaad een beroep op het overgangsrecht toekomt. Het antwoord op deze vraag is tweeledig. Enerzijds is voor een beroep op het overgangsrecht van belang dat het gaat om een bestaand 3/3-pand. Dit wil zeggen dat het van belang is vast te stellen of het pand aan de voorwaarden voor een 3/3-situatie voldoet. Anderzijds is het van belang dat de eigenaar van het pand een beroep kan doen op de toezegging van de wethouder. Partijen verschillen over beide kwesties van mening. De commissie zal hierop in het navolgende ingaan.

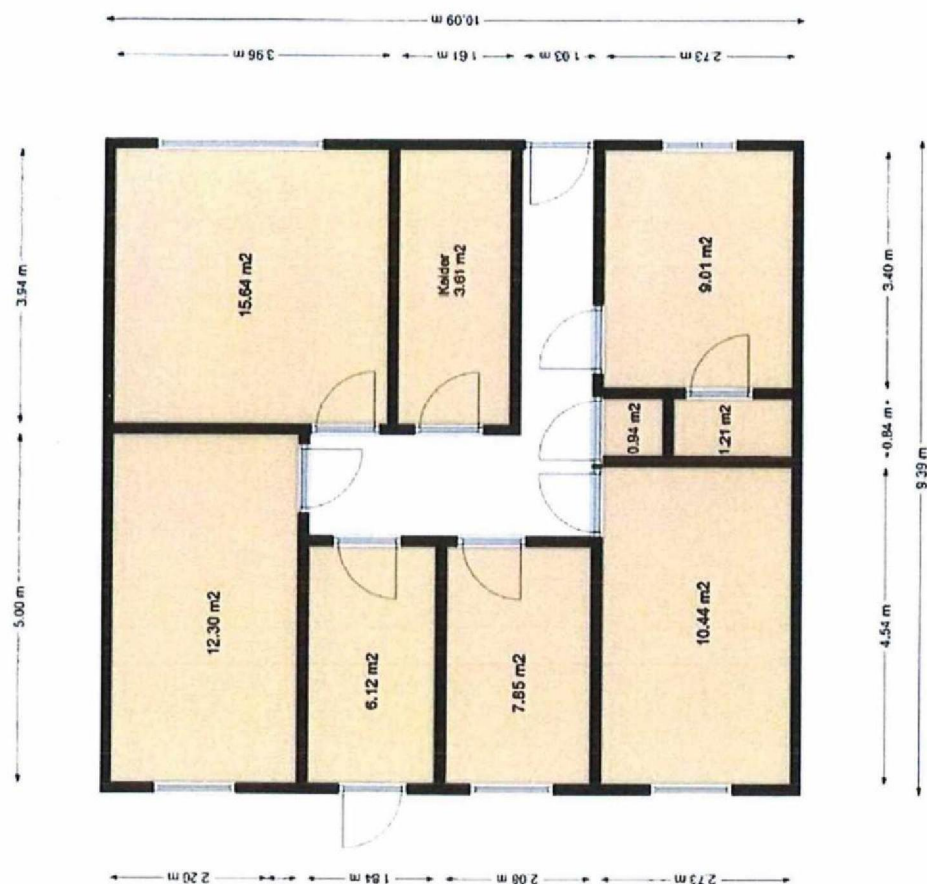
Was er op de peildatum sprake van een 3/3-situatie?

Het college stelt zich op het standpunt dat er in het pand 5.1.2e geen sprake is van een 3/3-situatie, omdat tijdens de inspectie op 23 maart 2023 door de toezichthouder geconstateerd is dat het een woning betreft met vier onzelfstandige kamers.

Uit het overgangsrecht volgt dat de aanvrager moet aantonen dat er sprake was van een 3/3-situatie op de peildatum. Ter onderbouwing van haar standpunt heeft gemachtigde een aantal stukken overlegd, waaronder huurovereenkomsten en afschriften van de financiële administratie. Gemachtigde stelt dat uit de door haar aangeleverde stukken blijkt dat het pand in ieder geval sinds 15 maart 2013 aan drie verschillende bewoners wordt verhuurd. Tijdens de hoorzitting is daarnaast door gemachtigde meermaals aangegeven dat er drie verhuurbare kamers en een gemeenschappelijke woonkamer in de woning aanwezig zijn. Deze gemeenschappelijke woonkamer zou later (in de periode vanaf 1 mei 2020) verhuurd zijn als kamer.

De commissie constateert dat er uit het boeterapport volgt dat zich in de woning vier *verhuurde* kamers bevinden, waarvan eentje voorzien van een douche (foto's 1,2,4,5 en 10). Daarnaast is er een toilet (foto 3), keuken (foto 6), kelder (foto 8) en een gezamenlijke woonkamer (foto 9) geconstateerd. Bij de woning hoort ook een tuin (foto's 7 en 11). Gelet op hetgeen verhandeld is ter zitting heeft de commissie op 28 februari 2024 ter volledigheid van het advies bij gemachtigde een plattegrond opgevraagd. Gemachtigde heeft deze plattegrond op 12 maart 2024 aangeleverd (zie afbeelding 1). De situatie zoals weergegeven op de plattegrond komt overeen met de situatie zoals beschreven in het boeterapport.

De commissie merkt daarnaast op dat de eigenaar van het pand tijdens de hoorzitting heeft verklaard dat het pand nooit verbouwd is. De commissie ziet daarom geen reden aan te nemen dat de woning 5.1.2e er op de peildatum bouwkundig gezien anders uit heeft gezien, dan wel een andere indeling/minder verblijfsruimten heeft gehad.



Afbeelding 1: plattegrond 5.1.2e

De commissie is echter niet van oordeel dat alle *verhuurde* kamers aangemerkt moeten worden als *verhuurbare* kamers. De commissie leest in het boeterapport dat kamer 1 voorzien is van een douche, die wordt gebruikt door alle bewoners. Uit het boeterapport blijkt dat er in het pand 5.1.2e door de inspecteur geen andere badkamer of douche geconstateerd is. Dit volgt eveneens uit de aangeleverde plattegrond. Dit betekent dat alle medebewoners die gebruik willen maken van de douche, door kamer 1 moeten lopen om de douche te kunnen bereiken. De bewoner van deze kamer heeft dus niet het exclusieve gebruiksrecht van deze kamer. Dit wil zeggen dat de bewoner van kamer 1 zich niet in deze kamer terug kan trekken of de kamer kan afsluiten, zonder 'last te hebben' van medebewoners, doordat zij alleen via die kamer toegang hebben tot deze gemeenschappelijke ruimte, zijnde de douche. De commissie is dan ook van mening dat deze kamer, gelet op het voorgaande, niet meegeteld kan worden als verblijfsruimte, dan wel verhuurbare kamer.

Verder merkt de commissie op dat de ruimte die ten tijde van de inspectie in gebruik was als gemeenschappelijke woonkamer, wél als *verhuurbare* kamer meegeteld moet worden. Het enkele gebruik van deze kamer als gemeenschappelijke ruimte, maakt niet dat deze kamer niet meer verhuurbaar is. Gemachtigde heeft dit tijdens de hoorzitting tevens onderkend door te kennen te geven dat de gemeenschappelijke woonkamer op enig moment verhuurd is als kamer.

Gelet op het voorgaande is de commissie van oordeel dat er in totaal vier verhuurbare kamers in de woning 5.1.2e aanwezig waren – en nog steeds zijn. Naar de volgorde van het boeterapport gaat het dan om kamers twee tot en met vier en de woonkamer. Daarmee constateert de commissie dat de woning 5.1.2e op de peildatum zonder vergunning was omgezet. Die situatie was (en is) illegaal. Vóór de invoering van de Huisvestingsverordening 2015 was het namelijk ook al verboden om zonder vergunning van het college een woonruimte in onzelfstandige woonruimte om te zetten (4/3-situaties). Daarmee constateert de commissie dat er op de peildatum sprake was van een overtrekking. Hoewel gemachtigde aanvullende stukken heeft aangeleverd om te bewijzen dat er op de peildatum drie bewoners (in drie onzelfstandige kamers) in de woning 5.1.2e woonachtig waren, komt de commissie aan de beoordeling hiervan gelet op het voorgaande niet toe.

Nu de commissie het aannemelijk vindt dat de woning 5.1.2e op de peildatum al illegaal was omgezet, meent zij dat er geen sprake kan zijn van een situatie die valt onder het overgangsrecht. Het overgangsrecht ziet namelijk op situaties die vóór de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening 2015 legaal waren, en met de invoering daarvan vergunningplichtig zijn geworden (de 3/3-situaties). De woning aan de 5.1.2e was op de peildatum niet een woning met drie kamers die aan drie studenten werd verhuurd, maar een woning met vier kamers. De situatie in de woning 5.1.2e valt niet onder het overgangsrecht, en is niet de situatie waarvan de wethouder in zijn “Mededeling” heeft aangegeven deze alsnog te willen vergunnen door middel van de hardheidsclausule.

Kon bezwaarde überhaupt een beroep doen op het overgangsrecht?

Het college heeft verder aangegeven dat – als er al sprake zou zijn van een 3/3-situatie op de peildatum – het aan bezwaarde alsnog geen omzettingsvergunning zou verlenen op grond van de hardheidsclausule. De reden daarvoor is dat bezwaarde pas op 13 mei 2019 eigenaar is geworden van de woning 5.1.2e. De “Mededeling” van de wethouder – naar aanleiding waarvan alsnog omzettingsvergunningen worden verleend – is gericht op *eigenaren* wiens pand op legale wijze was omgezet, maar buiten hun toedoen bij de beoordeling van de Huisvestingsverordening 2019 als “nieuw geval” zouden worden aangemerkt. De bescherming die de wethouder heeft geboden met deze “Mededeling” ziet specifiek op de *eigenaren*. Aangezien bezwaarde op de peildatum geen eigenaar was, ziet deze bescherming niet op haar, aldus het college.

De commissie overweegt dat in de “Mededeling” van de wethouder inderdaad wordt gesproken over “eigenaren”. In de “Mededeling” wordt onder meer het volgende aangegeven: “*Mochten er eigenaren zijn die niet bij ons bekend zijn die er achter komen dat ze een vergunning nodig hebben dan kunnen deze eigenaren contact met de gemeente opnemen en wordt, wanneer eigenaren kunnen aantonen/blijkt dat ze recht hebben op een vergunning, deze met de hardheidsclausule vergund*”. De commissie gaat ervan uit dat hiermee eigenaren worden bedoeld die sinds 1 juli 2015 legaal een pand omgezet hebben gehouden, maar om de één of andere reden tot het invoeren van de Huisvestingsverordening 2019 nooit als legale situatie zijn erkend. Aangezien er in de Huisvestingsverordening 2019 geen overgangsrecht is opgenomen voor panden die omgezet werden “gehouden”, zijn deze panden direct vergunningplichtig geworden. Zonder de “Mededeling” zouden de panden van deze eigenaren worden aangemerkt als nieuw geval en dus – gelet op het strenge beleid – waarschijnlijk niet in aanmerking komen voor een omzettingsvergunning. Dit terwijl diezelfde groep in de Huisvestingsverordening 2017 nog de

mogelijkheid had om door middel van een overgangstermijn een omzettingsvergunning te krijgen. Zonder de “Mededeling” zouden deze eigenaren buiten hun eigen toedoen het recht verliezen om hun kamerverhuurpand omgezet te houden

De vraag die voorligt is of een nieuwe eigenaar ook aanspraak kan maken op dezelfde bescherming. Met andere woorden of het in zo’n geval onwenselijk is dat deze eigenaar een omzettingsvergunning wordt onthouden. De commissie is het met het college eens dat deze vraag ontkennend moet worden beantwoord.

De commissie overweegt daartoe dat, hoewel een omzettingsvergunning zakelijke werking heeft (en dus kan worden overgedragen), bezwaarde zich in dit geval wil beroepen op een *aanspraak* op een omzettingsvergunning op grond van de “Mededeling”. Het wel of niet krijgen van een omzettingsvergunning is in dit geval gekoppeld aan de eigenaar wiens pand op legale wijze was omgezet, maar buiten zijn eigen toedoen, bij de beoordeling op grond van de Huisvestingsverordening 2019 als nieuw geval zou worden aangemerkt. Deze bescherming richt zich niet tot het pand maar juist tot de specifieke eigenaar.

De commissie overweegt verder dat bezwaarde zich, als redelijk denkend en handelend koper, bij de aankoop van het pand ervan had kunnen vergewissen dat voor het pand niet de noodzakelijke omzettingsvergunning was verleend. De commissie merkt op dat bezwaarde navraag had kunnen doen bij de gemeente, of de lijst met onttrokken adressen op de website van de gemeente had kunnen raadplegen. Bovendien merkt de commissie op dat bezwaarde op de hoogte had kunnen zijn van het strenge beleid van de gemeente, waarbij alleen in beperkte mate omzettingsvergunningen worden verleend. Op het moment van aankoop golden de “Beleidsregels onttrekkingsvergunningen ten behoeve van onzelfstandige woonruimte en woningvormingsvergunningen Huisvestingsverordening 2015”, waarin duidelijk wordt gesteld dat alleen in uitzonderlijke situaties onttrekkingsvergunningen worden verleend.

De commissie concludeert dat, ook als er wel sprake zou zijn van een 3/3-situatie op de peildatum, het college – terecht – geen omzettingsvergunning zou hebben verleend op grond van de hardheidsclausule.

Heeft het college de omzettingsvergunning terecht geweigerd?

Bezwaarde heeft aangevoerd dat het college niet heeft gemotiveerd waarom – als er géén sprake is van een situatie die valt onder het overgangsrecht – alsnog geen omzettingsvergunning kan worden verleend op basis van de huidige Huisvestingsverordening 2022. De commissie is het met bezwaarde eens dat dit in het primaire besluit niet is gemotiveerd. Het college heeft dit echter mondeling toegelicht ter zitting, waarmee de gebrekkige motivering in deze bezwaarprocedure kan worden hersteld.

Het college heeft toegelicht dat er in beginsel geen omzettingsvergunningen meer worden verleend ten behoeve van onzelfstandige woonruimte (zie ook de “Beleidsregels huisvestingsvergunning onttrekking onzelfstandige woonruimte en woningvorming 2019”, hierna: de Beleidsregels). De reden daarvoor is dat het omzetten van woningen ten koste gaat van goedkope woonruimte. Er zijn grote tekorten in het lage en middensegment van de markt. Het college wil de tekorten aan kleinere appartementen of studio’s verminderen door nieuwbouw, en de bestaande goedkopere woningvoorraad die geschikt is voor gezinsbewoning beschermen. Daarom wordt alleen in bijzondere omstandigheden nog een omzettingsvergunning verleend, bijvoorbeeld als een pand aan alle zijden wordt omsloten

door bestaande kamerverhuur. In dit geval ziet het college geen bijzondere omstandigheden om (alsnog) een omzettingsvergunning te verlenen. De commissie merkt in dit kader ten overvloede op dat de woning **5.1.2e** een benedenwoning betreft, die dus niet aan alle zijden omsloten wordt door bestaande kamerverhuur (immers, niet aan de onderzijde).

De commissie kan deze motivering van het college volgen. De woning aan de **5.1.2e** is geschikt voor bewoning door bijvoorbeeld starters of een gezin. Het beleid van de gemeente is erop gericht om zulke woningen te beschermen en niet om te zetten in kamerverhuur. De commissie ziet dan ook geen reden waarom het college van dit beleid zou moeten afwijken. De commissie is van oordeel dat het college de omzettingsvergunning terecht heeft geweigerd.

6. 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 bezwaarde ongegrond te verklaren.

De adviescommissie bezwaarschriften,

voorzitter

5.1.2e

secretaris

5.1.2e

Bijlage

VOORBLAD BOETERAPPORT

Overtreding van:

Artikel 20 lid 2 sub c
Huisvestingsverordening

Overtreder:

Vivet Beheer B.V.
Ubbo Emmiusingel 108
9711 BK GRONINGEN
KVK: 74293664

Kenmerk:

202302323

Datum overtreding:

23-3-2023

Plaats overtreding:

5.1.2e
9715JE Groningen

Inspecteur:

5.1.2e
Inspecteur Kamerverhuur
Gemeente Groningen

BOETERAPPORT

Op 23 maart 2023, omstreeks 11:25 uur, bevond ik, 5.1 5.1.2e

Toezichthouder Huisvestingsverordening 2022 als bedoeld in artikel 40 Huisvestingsverordening 2022, van de gemeente Groningen, standplaats Groningen, mij op 5.1.2e te Groningen.

Ik bevond mij daar ter inspectie op de naleving van de bepalingen gesteld bij en krachtens de Huisvestingsverordening. Uit een administratieve controle op het kantoor blijkt dat er voor het adres 5.1.2e te Groningen geen omzettingsvergunning is verleend.

Op 23 maart 2023 omstreeks 11:25 start ik mijn inspectie aan de 5.1.2e te Groningen. In de woning constateerde ik vijf aanwezige personen, waarvan 4 wonend op het adres 5.1.2e te Groningen. Drie van de vier personen staan ingeschreven op het adres namelijk, 5.1.2e. 5.1.2e Een persoon had zich nog niet ingeschreven op het adres namelijk 5.1.2e. 5.1.2e Vijfde aanwezige persoon was de vriendin van één van de bewoners. Aanwezigen verklaarden dat 5.1.2e hoofdhuurder is en een groepscontract heeft getekend met een huursom van +- €1850.00,-. Aan de aanwezige bewoners 5.1.2e heb ik kenbaar gemaakt wat de aard van mijn bezoek is en hebben ze mij toestemming gegeven de woning te inspecteren. Ik heb aangegeven ook foto's van de ruimten te maken, ze waren hiermee akkoord.

Wij hebben geconstateerd dat de indeling van de woning als volgt is:

Begane grond:

De begane grond bestaande uit een hal met direct aan de linkerkant een verhuurbare, ingerichte en verhuurde kamer die we in de bijlagen zullen aanduiden als Kamer 1 (foto 1). De kamer is voorzien van een tweepersoonsbed, kledingkast, twee ramen, en een douche die we in de bijlage zullen aanduiden als Douche (foto 2). De douche in deze kamer word gebruikt door alle bewoners.

Naast kamer 1 bevindt zich een toilet die we in de bijlagen zullen aanduiden als Toilet (foto 3). In het toilet geen bijzonder. De betegeling is wat verouderd.

Verderop naast het toilet aan de linkerkant van de hal bevindt zich een verhuurbare, ingerichte en verhuurde kamer die we in de bijlagen zullen aanduiden als Kamer 2 (foto 4). De kamer is voorzien van een tweepersoonsbed, Een kast met vakken ingericht als kledingkast, bureaustoel, bureau, groot raam met bruin grijze gordijnen.

Direct naast kamer 2 bevindt zich een verhuurbare, ingerichte en verhuurde kamer die we in de bijlagen zullen aanduiden als Kamer 3 (foto 5). De kamer is voorzien van een tweepersoonsbed, kledingkast, kledingrek, een wit bureau, een groene bureaustoel, openslaande deuren met daarvoor grijs/blauwe gordijnen.

Naast kamer 3 bevindt zich een keuken met een doorgang naar de tuin die we in de bijlagen zullen aanduiden als Keuken (foto 6). De keuken is voorzien van een vaatwasser met daarop een gaskookstel, een koel/vries combinatie, donker aanrechtblad met daaronder en boven kastjes en lades, een magnetron, keukenmachine en een deur naar de tuin. De tuin zullen we aanduiden in de bijlagen als Tuin (foto 7).

Tegenover kamer 3 en de keuken zit een voorraadkelder die we in de bijlagen zullen aanduiden als Kelder (foto 8). De kelder is voorzien van ingebouwde planken met daarop wat pannen en huishoudelijke voorraad, een koelkast, Gas en elektra voorzieningen en wat grofvuil.

Aan de rechterkant van de hal, direct naast de voorraadkelder bevindt zich de gezamenlijke woonkamer die we in het verslag zullen aanduiden als gezamenlijk woonkamer (foto 9). De gezamenlijk woonkamer is voorzien van een grijze tweepersoonshoekzitzje, een donkergrijze tweepersoons bank, een zwarte salontafel, televisie, televisiekast, eethoek en een vensterbank met alcoholische versnaperingen en planten.

Naast de keuken en kamer 3 bevindt zich een verhuurbare, ingerichte en verhuurde kamer die we in de bijlagen zullen aanduiden als Kamer 4 (foto 10). De kamer is voorzien van een tweepersoonsbed, bureau, designlamp, televisiemeubel, televisie, een pc en wat schilderijen aan de wand.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een tuin die we in de bijlagen zullen aanduiden als Tuin (foto 11). De tuin is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een schuur, tuinstoelen, zitbank, pallets en in het midden een boom.

Algemeen:

Op het adres aan de [5.1.2e] te Groningen staan 3 personen ingeschreven in de Basisregistratie Personen, echter blijkt tijdens de inspectie dat er 4 personen de woning betrekken. De bewoners verklaarden dat er één bewoner zich nog niet heeft ingeschreven namelijk [5.1.2e]

[5.1.2e]

Ingeschreven in de Basisregistratie personen staan:

- [5.1.2e]
- [5.1.2e]
- [5.1.2e]

De bewoners die we hebben gesproken verklaarden dat er een groepscontract is met een huursom van ongeveer €1850.00,-.

Uit vorenstaande blijkt dat de woning aan de [5.1.2e] zonder vergunning is omgezet en omgezet wordt gehouden. Dit is in strijd met het gestelde in artikel 20 lid 2 sub c Huisvestingsverordening en een beoefbare overtreding als bedoeld in artikel 41 Huisvestingsverordening.

Waarvan door mij op ambtsbelofte is opgemaakt, dit boeterapport dat ik tekende te Groningen, op 23 maart 2023.

De inspecteur,

[5.1 5.1.2e]

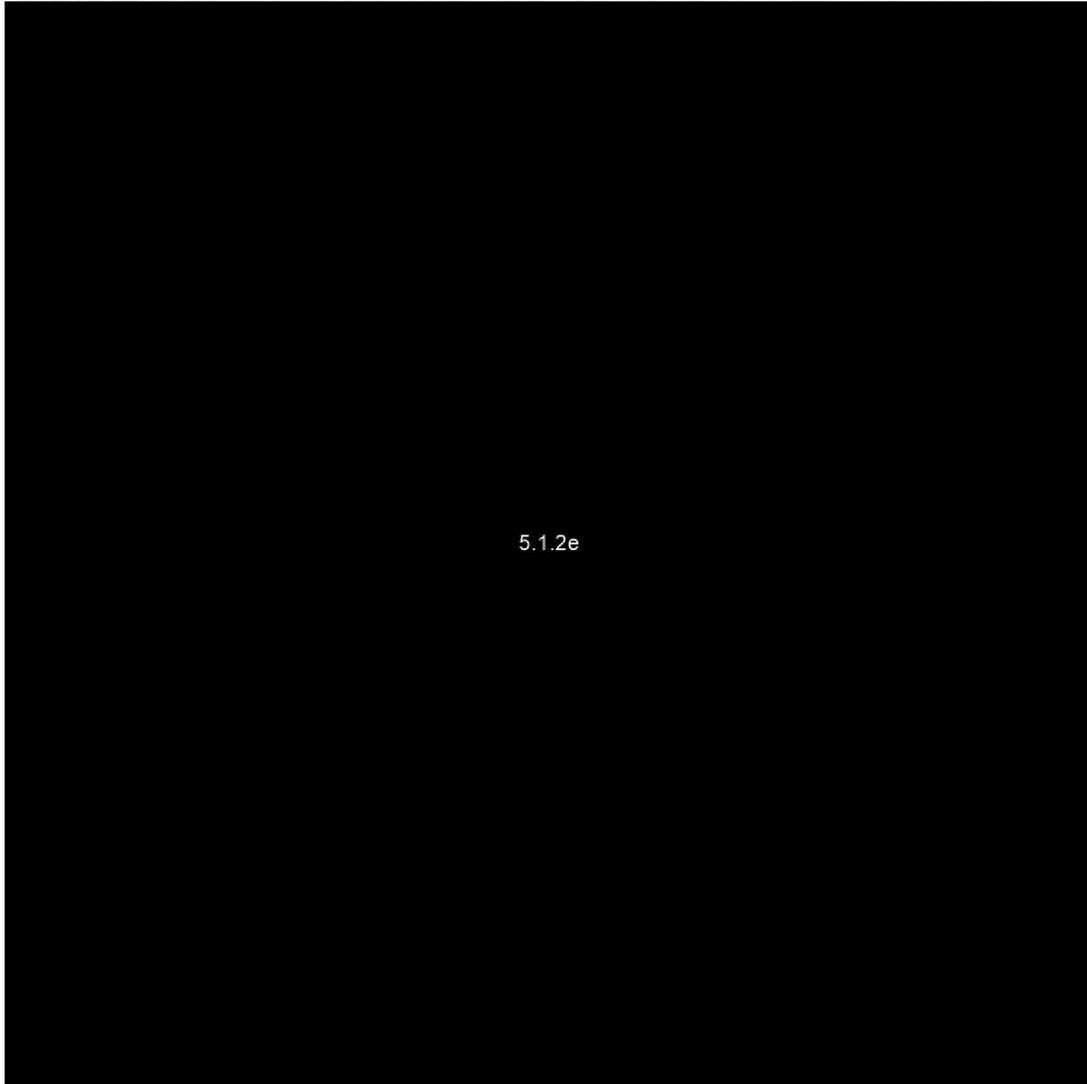
[5.1.2e]

5.1.2e

Bijlagen behorende bij inspectie:



Foto 2 Douche



5.1.2e

Foto 3 Kamer 2



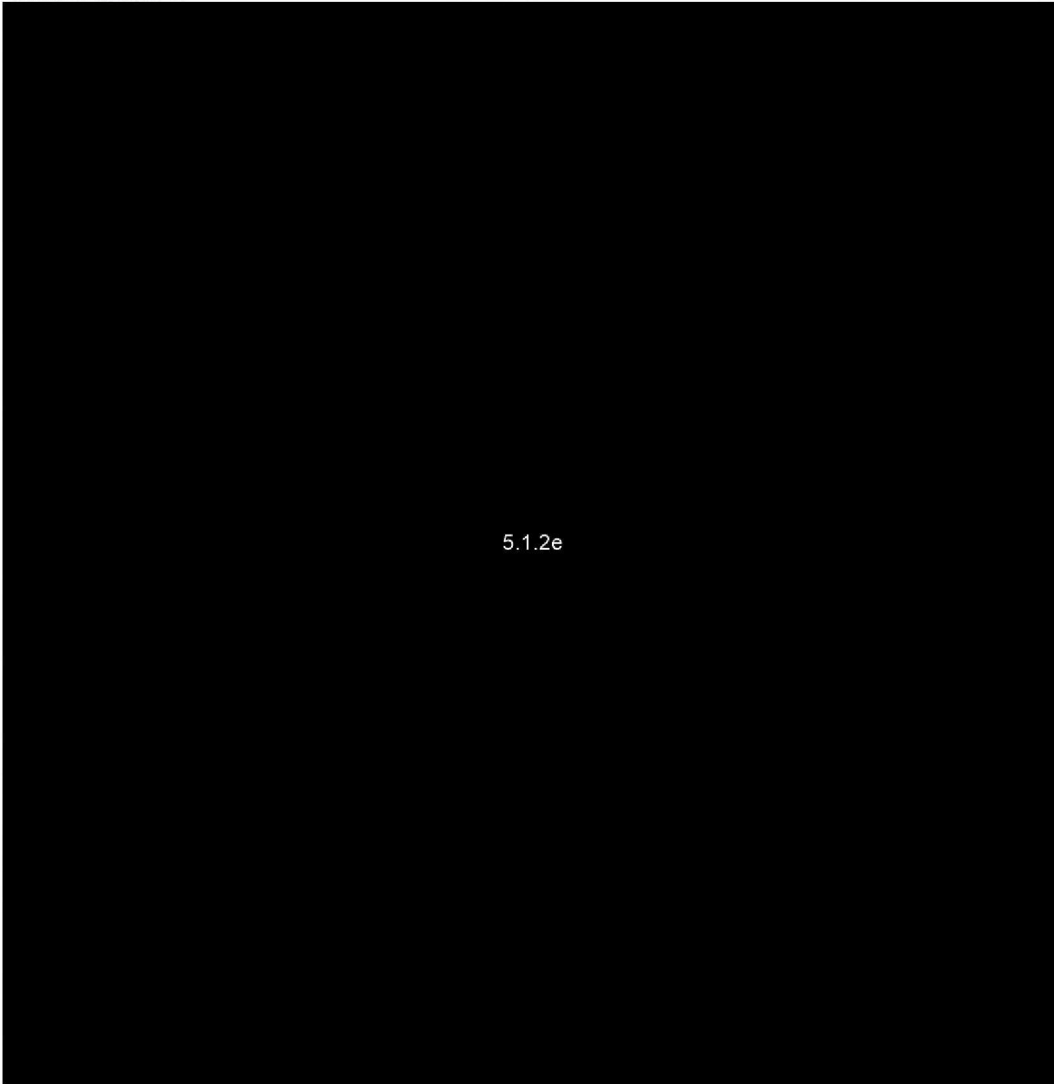
5.1.2e

Foto 4 Kamer 2



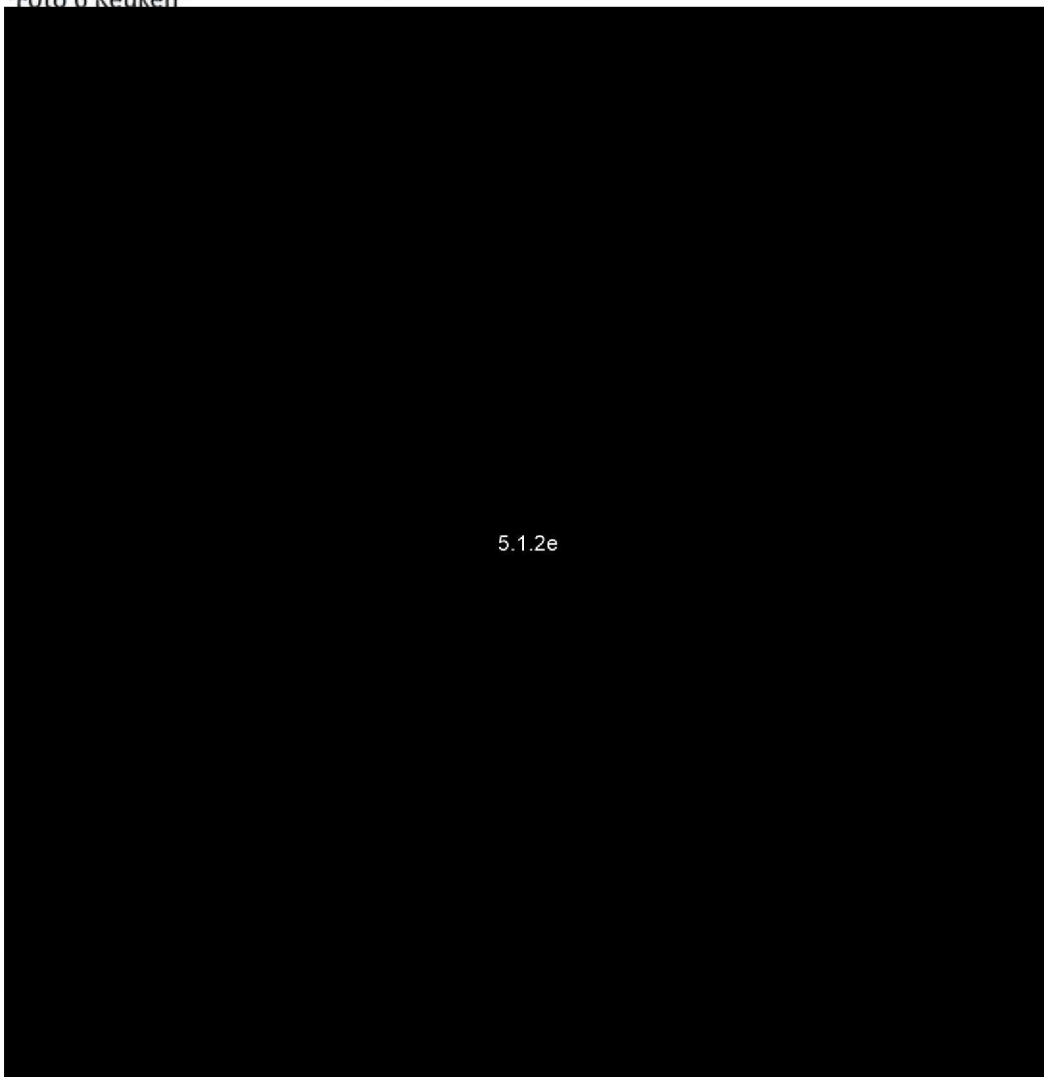
5.1.2e

Foto 5 Kamer 3



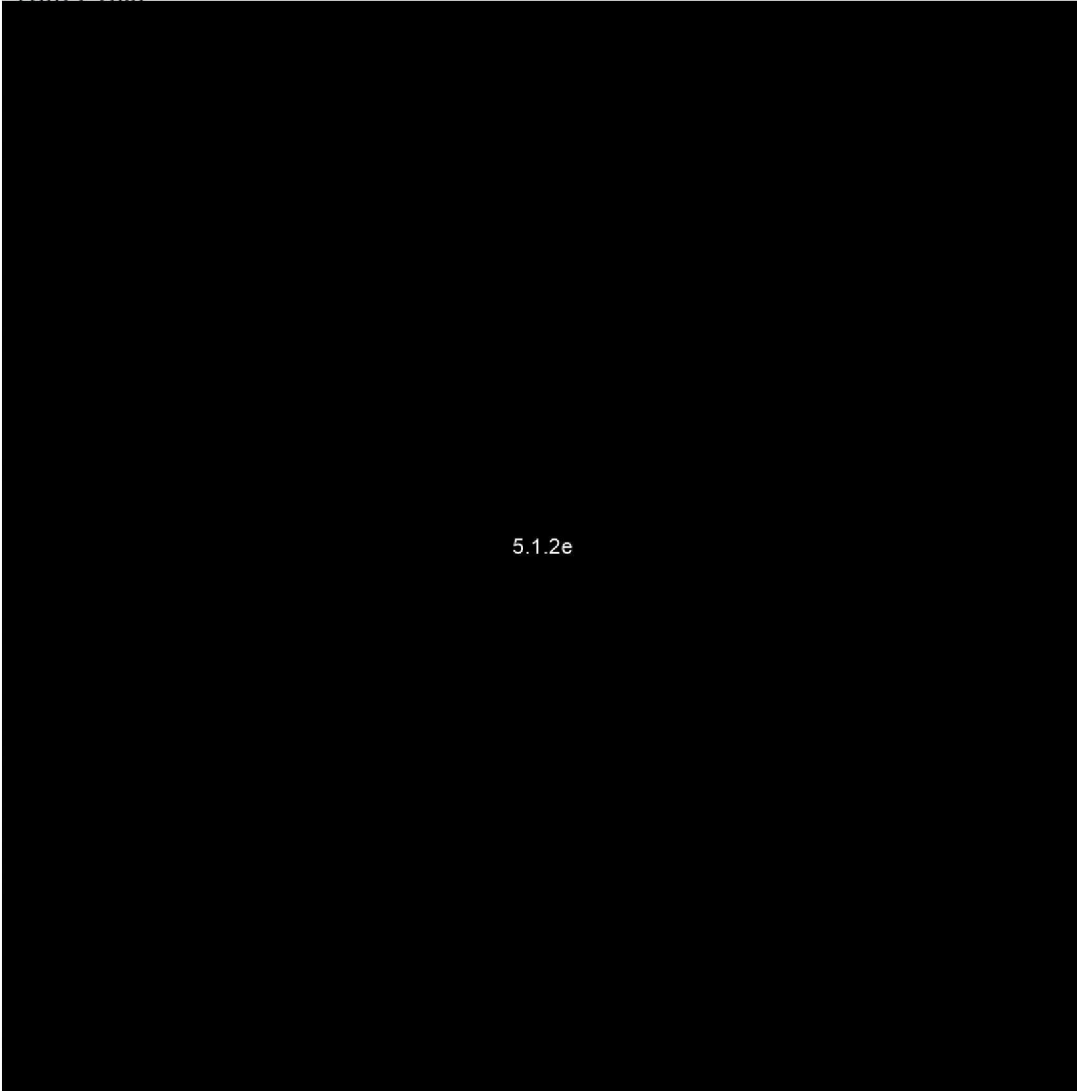
5.1.2e

Foto 6 Keuken



5.1.2e

Foto 7 Tuin



5.1.2e

Foto 8 Kelder



5.1.2e

Foto 9 Gezamenlijke woonkamer



5.1.2e

Foto 10 Kamer 4



5.1.2e

Foto 11 Tuin



5.1.2e