

Groningen, 6 februari 2024

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

Samenstelling van de commissie:

De heer [5.1.2e] voorzitter

Mevrouw [5.1.2e] lid

Mevrouw [5.1.2e] lid/secretaris

Bezwaarschriftnr.:

142747-2023

Indiener:

Bulten Vastgoed

Onderwerp:

Geweigerde omzettingsvergunning ten behoeve van kamerverhuur voor het adres
[5.1.2e]

Datum van de hoorzitting:

24 oktober 2023

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 Bulten Vastgoed (hierna: bezwaarde) van 12 april 2023.

Het bezwaar is gericht tegen de beslissing van het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) van 1 maart 2023.

De commissie heeft op 24 oktober 2023 een hoorzitting gehouden, waar de heer **5.1.2e** **5.1.2e** namens bezwaarde een toelichting op het bezwaar heeft gegeven. Namens het college waren mevrouw **5.1.2e** en mevrouw **5.1.2e** aanwezig. Van de hoorzitting is een geluidsopname gemaakt, die desgevraagd aan partijen kan worden verstrekt.

2. Feiten

Op 24 november 2022 heeft een inspectie plaatsgevonden op het adres **5.1.2e**. Daarbij is geconstateerd dat de woning zonder omzettingsvergunning onzelfstandig werd bewoond door drie personen in drie onzelfstandige woonruimten.

Op 25 november 2022 is een brief gestuurd aan bezwaarde met het verzoek om de overtreding ongedaan te maken.

Op 19 januari 2023 heeft bezwaarde een aanvraag gedaan voor een omzettingsvergunning op het adres **5.1.2e**.

Op 1 maart 2023 heeft het college het bestreden besluit genomen, waarin de aanvraag voor een omzettingsvergunning is geweigerd.

Op 28 maart 2023 is er een herinspectie geweest bij de woning, waarbij is geconstateerd dat de overtreding is beëindigd.

Op 12 april 2023 heeft bezwaarde een pro forma bezwaarschrift ingediend. Op 16 mei 2023 heeft hij de gronden aangevuld.

De hoorzitting over dit bezwaar was eerst gepland op 21 juli 2023 en daarna op 29 augustus 2023. De zitting is op verzoek van bezwaarde tweemaal uitgesteld, tot 24 oktober 2023. In de tussentijd is de behandeling van het bezwaar met instemming van beide partijen aangehouden.

Op 24 oktober 2023 vond de hoorzitting plaats. Tijdens de hoorzitting is afgesproken dat bezwaarde tot uiterlijk 1 december 2023 nadere stukken kon aanleveren, en dat het college vervolgens tot de tweede week van januari 2024 de tijd zou krijgen om hierop te reageren. Tot die tijd werd de behandeling van het bezwaar met instemming van beide partijen aangehouden.

De commissie heeft deze afspraken per brief van 24 oktober 2023 bevestigd. In deze brief heeft de commissie ook het college gevraagd informatie te sturen over de inschrijvingen in de Basisregistratie Personen (BRP) op de adressen **5.1.2e** en **5.1.2e**.

Op 26 oktober 2023 heeft het college een schriftelijke reactie ingediend met als bijlage de geanonimiseerde inschrijvingen in de BRP op de adressen 5.1.2e De commissie heeft deze doorgestuurd naar bezwaarde, zodat hij hier ook uiterlijk 1 december 2023 een reactie over kan indienen.

Op 30 november 2023 heeft bezwaarde een schriftelijke reactie met een aantal aanvullende stukken ingediend. Deze reactie heeft de commissie doorgestuurd naar het college, met het verzoek om uiterlijk 12 januari 2024 schriftelijk te reageren.

Op 10 januari 2024 heeft het college een schriftelijke reactie ingediend.

3. Inhoud bezwaar

Bezwaarde 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 hij 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). Bezwaarde geeft aan op 1 juli 2015 nog geen eigenaar te zijn geweest, waardoor het lastig is om dit aan te tonen. Bezwaarde stuurt met het bezwaarschrift een aantal stukken mee, en heeft later op 30 november 2023 nog aanvullende stukken ingediend.

4. Juridisch kader

Huidige regelgeving

Op grond van artikel 21, eerste lid onder c, van de 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, eerste lid, van de Huisvestingsverordening 2022 geldt het verbod als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 voor de woningvoorraad in de gemeente Groningen, met uitzondering van het grondgebied van de gemeente Ten Boer, zoals deze bestond voor de herindeling van 1 januari 2019.

Op grond van artikel 20, tweede lid onder c, van de Huisvestingsverordening 2022 geldt een 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.

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 voor 1 juli 2019 legaal waren, een vergunning verlenen.

Invoeren vergunningplicht 3/3-situaties in 2015

Op 1 juli 2015 is op grond van de Huisvestingsverordening 2015 een vergunningplicht ingevoerd voor het omzetten van woningen ten behoeve van bewoning als onzelfstandige woonruimte waarin minimaal drie bewoners in minimaal drie verhuurbare kamers verblijven. Met deze wijziging van de Huisvestingsverordening heeft de gemeente tevens beoogd om een vergunningplicht in te voeren voor het ‘omgezet houden’ van dergelijke woningen.

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. Op grond van artikel 2, derde lid onder b en artikel 24, eerste lid onder c van de Huisvestingsverordening 2011 gold wél een vergunningplicht voor het omzetten van woonruimten 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.

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 AbRvS en consequenties daarvan

Met een uitspraak 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.”*

5. Beoordeling van de zaak

De commissie ziet zich voor de vraag gesteld of het college de vergunning op goede gronden heeft geweigerd. De commissie zal eerst vaststellen of er in de woning

5.1.2e

op de peildatum 1 juli 2015 sprake was van een (legale) 3/3-situatie.

Was er sprake van een 3/3-situatie?

Uit het overgangsrecht volgt dat de aanvrager moet aantonen dat er sprake was van een 3/3-situatie op de peildatum. Bezwaarde heeft de volgende stukken overgelegd:

- Een aanslag van het Noordelijk Belastingkantoor van 31 maart 2022 voor het jaar 2022, waarin ‘kamerverhuur’ staat vermeld bij de 5.1.2e 2e
- Een taxatieverslag voor de WOZ-waardebepaling voor 1 januari 2019;
- Bezwaarde verwijst naar de tekening die bij de sloopmelding is gevoegd. Deze heeft het college als bijlage 10 bij het verweerschrift overgelegd;
- Een huurovereenkomst. In het begeleidend schrijven van 29 november 2023 geeft bezwaarde aan dat deze gold vanaf 18 mei 2013;
- Zeven verklaringen van personen die vanaf 1 september 2014 in het pand zouden hebben gewoond.

Het college heeft erop gewezen dat op de peildatum (1 juli 2015) slechts één persoon was ingeschreven op de 5.1.2e in de BRP. Pas in oktober 2015, toen het omzetten van een pand voor de verhuur aan drie personen al vergunningplichtig was, zijn hier drie personen ingeschreven. Bezwaarde heeft hierop aangegeven dat veel studenten zich niet op de juiste wijze inschrijven. Ter zitting heeft hij aangegeven dat de benedenwoning in verbinding stond met de bovenwoning, 5.1.2e (waar wel een omzettingsvergunning voor aanwezig is). Het hele pand werd aan studenten

verhuurd. Sommige bewoners zouden zich op nummer 5.1.2e hebben ingeschreven, terwijl ze op nummer 5.1.2e woonden. Na de hoorzitting heeft het college de inschrijvingen voor 5.1.2e 2e overgelegd. Hieruit blijkt dat er op de peildatum in totaal zeven personen op beide adressen stonden ingeschreven: één op 5.1.2e en zes op 5.1.2e

De commissie overweegt dat een aantal van de overgelegde stukken gedateerd zijn na de peildatum, en daarom geen informatie bieden over de feitelijke situatie op de peildatum. Het gaat onder meer om de aanslag van het Noordelijk Belastingkantoor en het taxatierapport voor de WOZ-waarde. Ook de huurovereenkomsten die bezwaarde heeft overgelegd geven geen informatie over de feitelijke bewoning op de peildatum. Hoewel bezwaarde in het begeleidend schrijven stelt dat de huurovereenkomsten golden vanaf mei 2013, is in het eerste document de datum weggelakt en staat in het document met als titel “huurovereenkomst woonruimte” dat deze ingaat op 1 oktober 2021 en loopt tot en met 30 september 2022. Een aantal verklaringen (op die van de heren 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e na) zien ook op de periode na de peildatum.

De commissie maakt uit de door bezwaarde overgelegde verklaringen van de heer 5.1.2e 5.1.2e en de heer 5.1.2e op dat het gehele pand (bestaande uit 5.1.2e en 19a) verhuurd is geweest aan een groep studenten. Zo staat in de verklaring van de heer 5.1.2e *“Hierbij verklaar ik dat ik op 1 september 2014 woonachtig was in het pand 5.1.2e te Groningen. Ik huurde daar een kamer en woonde samen met 8 andere bewoners. Het pand beschikte op dat moment over 9 kamers. Er waren 3 kamers op de begane grond gesitueerd en 6 kamers op de verdiepingen. Iedere kamer was toegankelijk vanaf de gang.”* Dit lijkt ook bevestigd te worden in de eerste (weliswaar ongedateerde) huurovereenkomst, waarin staat: “Er is vastgesteld dat sprake er is van verhuur van studentenwoning, bestaande uit twee adressen.” Bezwaarde stelt in zijn schriftelijke reactie van 29 november 2023 ook dat 5.1.2e gezamenlijk werden gebruikt voor kamerverhuur, en dat er drie personen op de begane grond (nummer 19) woonden. Op de foto’s die bij de inspectie van het pand zijn gemaakt, is te zien dat er een doorgang (een deur) aanwezig is tussen de gang van 5.1.2e en 5.1.2e. Dit wordt bevestigd in de verklaringen, die aangeven dat alle kamers toegankelijk waren vanaf de gang.

Het college heeft in haar reactie van 10 januari 2024 aangegeven dat de verklaringen alleen iets zeggen over de inrichting van het pand, en niet over de bewoning (hoeveel personen op welk adres woonden). Het college wijst er nogmaals op dat er slechts één persoon stond ingeschreven op nummer 5.1.2e

De commissie vindt het op basis van alle overgelegde stukken aannemelijk dat, zoals bezwaarde heeft gesteld, het pand (nummer 5.1.2e) op de peildatum in zijn geheel aan studenten werd verhuurd. Voor het samenvoegen van beide woningen is, voor zover bij de commissie bekend, géén vergunning verleend. Met de doorbraak in de hal zijn alle ruimtes in het pand (beneden en boven) via beide voordeuren bereikbaar, zoals ook in de verklaringen werd gesteld. Daarmee werden de woningen niet meer afzonderlijk bewoond, maar was er sprake van één groot studentenpand. De aanwezigheid van een deur in de hal maakt dat niet anders (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2012:BX4683, r.o. 2.5). Daarmee constateert de commissie dat de twee woningen 5.1.2e op de peildatum zonder vergunning waren samengevoegd. 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 samen te voegen

met een andere woonruimte (artikel 24, lid 1, onder c van de Huisvestingsverordening 2011). Daarmee constateert de commissie dat er op de peildatum sprake was van een overtreding.

Nu de commissie het aannemelijk vindt dat de woningen aan de 5.1.2e op de peildatum al illegaal waren samengevoegd, meent zij dat er geen sprake kan zijn van een situatie die valt onder het overgangsrecht. Ook niet als – zoals bezwaarde stelt – er drie kamers op de begane grond aan drie studenten zouden zijn verhuurd (wat overigens ook niet is aangetoond). 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 5.1.2e was op de peildatum niet een woning met drie kamers die aan drie studenten werden verhuurd. Er was immers sprake van één groot – illegaal samengevoegd – pand (bestaande uit 5.1.2e) dat feitelijk als één studentenhuus werd gebruikt. Die situatie valt niet onder het overgangsrecht, en dat 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 18 maart 2019 eigenaar is geworden van de panden 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 met het college eens dat die 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 van de woning 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. Zeker een professionele partij als bezwaarde had op de hoogte kunnen en moeten zijn van dit strenge beleid van de gemeente.

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 ter zitting 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 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. En 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.

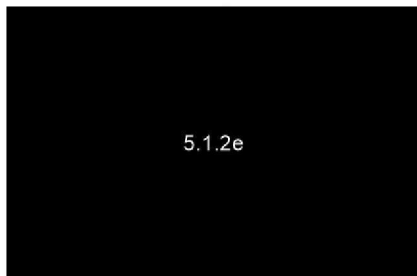
De commissie kan deze motivering van het college volgen. De woning aan de 5.1.2e is (zodra de doorbraak wordt dichtgezet) geschikt voor bewoning door bijvoorbeeld starters of een gezin. Het beleid van de gemeente is erop gericht om zulke woningen te beschermen en niet om te zetten in kamerverhuur. De 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 Bulten Vastgoed ongegrond te verklaren.

De adviescommissie bezwaarschriften,

voorzitter



secretaris

