

Groningen, 3 juni 2024

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

Samenstelling van de commissie:

Mevrouw [5.1.2e] voorzitter

De heer [5.1.2e] lid

Mevrouw [5.1.2e] lid/secretaris

Dossiernummers:

Bezwaar [5.1.2e] 51008-2024

Bezwaar [5.1.2e] 51024-2024

Bezwaar [5.1.2e] 51035-2024

Indiener:

Visser Vastgoed I B.V.

Onderwerp:

Drie besluiten, waarin de aanvragen voor omzettingsvergunningen met betrekking tot kamerverhuur voor de adressen [5.1.2e] zijn afgewezen.

Datum van de hoorzitting:

16 april 2024

Advies van de commissie:

- Voor [5.1.2e] (51008-2024) adviseert de commissie om het bezwaar gegrond te verklaren, het bestreden besluit te herroepen en met inachtneming van de informatie van bezwaarde over het aantal bewoners een nieuw besluit te nemen;
- Voor [5.1.2e] (51024-2024) adviseert de commissie om het bezwaar gegrond te verklaren, het bestreden besluit te herroepen en met inachtneming van de informatie van bezwaarde over het aantal bewoners een nieuw besluit te nemen;
- Voor [5.1.2e] (51035-2024) adviseert de commissie om het bezwaar ongegrond te verklaren en het bestreden besluit, met overname van de motivering in dit advies, in stand te laten.

1. Inleiding

De adviescommissie bezwaarschriften brengt hierbij advies uit over het bezwaarschrift van Visser Vastgoed I B.V. (hierna: bezwaarde). Het bezwaar is gericht tegen drie besluiten van het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) van 5 januari 2024. In deze besluiten zijn de aanvragen voor omzettingsvergunningen met betrekking tot kamerverhuur voor de adressen [5.1.2e] afgewezen (hierna: de bestreden besluiten).

Het pro forma bezwaarschrift is op 13 februari 2024 ingediend door de heer [5.1.2e] van PlasBossinade Advocaten N.V. De gronden van bezwaar zijn op 27 februari 2024 ingediend.

Op 27 maart 2024 heeft mevrouw [5.1.2e] namens bezwaarde aangegeven niet meer bijgestaan te worden door een gemachtigde in deze bezwaarprocedure.

De commissie heeft op 16 april 2024 een hoorzitting gehouden, waar mevrouw [5.1.2e] en de heer [5.1.2e] bezwaarde een toelichting op het bezwaar hebben gegeven. Namens het college was mevrouw [5.1.2e] aanwezig. Van de hoorzitting is bij wijze van verslag een geluidsopname gemaakt, die desgevraagd aan partijen kan worden verstrekt.

2. Feitenverloop

Op 15 november 2023 heeft het college een inspectie uitgevoerd aan [5.1.2e]. Daarbij is geconstateerd dat op dit adres drie kamers worden verhuurd aan drie personen.

Op 17 november 2023 heeft het college een brief verstuurd naar bezwaarde met het dringende verzoek om de illegale situatie te beëindigen. In deze brief is ook aangegeven dat het pand mogelijk in aanmerking komt voor een omzettingsvergunning op grond van overgangsrecht. Daarvoor kan een aanvraag worden ingediend.

Op 13 december 2023 heeft bezwaarde drie aanvragen ingediend voor omzettingsvergunningen, voor de adressen [5.1.2e].

Op 2 januari 2024 zijn de aanvragen aangevuld met huurcontracten van de betreffende adressen.

Op 5 januari 2024 heeft het college de bestreden besluiten verzonden.

Op 5 en 6 februari 2024 heeft bezwaarde contact gehad met de gemeente over de inschrijvingen op de drie adressen. Op 16 februari 2024 heeft er mailcontact geweest over een bezoek van de inspecteur. De inspecteur is nogmaals langs geweest, omdat er onduidelijkheid bestond over de kamerindeling.

Op 13 februari 2024 is het pro forma bezwaarschrift ingediend. De gronden volgden op 27 februari 2024.

Op 21 maart 2024 heeft het college een verweerschrift ingediend.

Op 16 april 2024 vond de hoorzitting plaats. Tijdens de hoorzitting is afgesproken dat zowel het college als bezwaarde de gelegenheid zouden krijgen om nadere stukken in te dienen. Voor wat betreft bezwaarde ging het om foto's, waaruit de situatie in de panden zou blijken. Voor het college ging het om stukken, bijvoorbeeld van (bouw)inspecties, waaruit de situatie ter plaatse zou blijken.

Op 17 april 2024 heeft bezwaarde foto's en filmpjes toegestuurd waarop de huidige indeling van 5.1.2e te zien is.

Het college heeft op 29 april 2024 een schriftelijke reactie ingediend, en oude bouwtekeningen uit het jaar 1939. Per mail heeft het college op diezelfde dag nog gereageerd op de reactie van bezwaarde van 17 april 2024.

Op 3 mei 2023 heeft bezwaarde gereageerd op de stukken van het college. Daarbij heeft bezwaarde nog een aantal stukken ingediend, waaronder een plattegrond uit 1986 en krantenberichten uit 1939 en 1981.

Het college heeft op 6 mei 2024 aangegeven geen behoefte te hebben om een nadere reactie in te dienen.

Op 13 mei 2023 heeft de commissie bezwaarde per mail gevraagd of er stukken zijn waaruit blijkt dat er – zoals bezwaarde heeft gesteld – in 2018 werkzaamheden hebben plaatsgevonden op 5.1.2e. Bezwaarde heeft diezelfde dag nog een kopie gestuurd van een factuur van de aannemer.

Het college heeft op 14 mei 2024 desgevraagd aangegeven het niet nodig te vinden om hierop te reageren.

3. Wettelijk 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 2021 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 (een '3/3-situatie'). 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 werd verschaft (een '3/4-situatie').

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.”*

4. Beoordeling van de zaak

De commissie zal beoordelen of het college de gevraagde omzettingsvergunningen voor 5.1.2e terecht heeft geweigerd. De commissie zal hieronder eerst een korte beschouwing geven over de indeling van het pand. Daarna zal de commissie per adres de standpunten van het college en bezwaarde uiteenzetten en vervolgens het oordeel van de commissie hierover geven.

Korte beschouwing over de indeling van het pand

De commissie overweegt dat, gelet op hetgeen in het wettelijk kader uiteen is gezet, van belang is wat de situatie was in de woningen op 1 juli 2015. Dat is immers de peildatum om te bepalen of aanspraak kan worden gemaakt op het overgangsrecht. Er zijn een aantal stukken overgelegd, die iets zeggen over de indeling pand door de jaren heen. De commissie vat dit als volgt samen.

Op dit moment bevindt zich op de begane grond van het pand, op het adres 5.1.2e, een winkel. Boven de winkel, op de eerste verdieping, bevindt zich de woning met het adres 5.1.2e 5.1.2e beslaat de tweede verdieping en 5.1.2e de derde verdieping.

Uit de oude tekeningen uit 1939, die het college heeft overgelegd, blijkt dat er destijds sprake was van een winkelpand op de begane grond met een bovenwoning op de verdiepingen (op de eerste verdieping onder meer keuken en woonkamer, op de tweede

verdieping badkamer en slaapkamers). Aan de achterzijde van de eerste en tweede verdieping bevond zich het magazijn.

In het bouwplan van 1939 werden de eerste en tweede verdieping omgevormd tot verkoopruimte, met aan de achterzijde op de eerste verdieping een kantoor en op de tweede verdieping een magazijn. Ook komt in het plan de zolderverdieping voor, wat nu

5.1.2e

Bezwaarde heeft voorts tekeningen van een bouwplan uit 1986 ingediend, waarop blijkt dat op de eerste, tweede en derde verdieping die aparte woningen werden gecreëerd, met elk een woonkamer, keuken, badkamer en twee slaapkamers. Van deze verbouwing zijn geen stukken bekend bij de gemeente.

5.1.2e

In het aanvraagformulier voor de omzettingsvergunning is aangegeven dat er vier verhuurbare kamers zijn op de 5.1.2e. Het college heeft de gevraagde vergunning daarom geweigerd. Tijdens de bezwaarprocedure is gebleken dat bezwaarde voor 5.1.2e per abuis heeft ingevuld dat er vier verhuurbare kamers waren. Bezwaarde heeft toegelicht dat er in dit pand drie kamers zijn: één grote kamer en twee kleinere kamers. Dit wordt bevestigd op het beeldmateriaal dat bezwaarde na de zitting heeft overgelegd. In het verweerschrift geeft het college aan uit te gaan van de situatie die in het bezwaarschrift wordt geschetst. De commissie merkt op dat tussen partijen dus niet in geschil is dat er drie (verhuurbare) kamers zijn op het adres 5.1.2e.

Het college is echter van mening dat er desondanks geen sprake is van een situatie die onder het overgangsrecht valt. Zoals onder het wettelijk kader al aangegeven, was het vóór 1 juli 2015 al nodig (volgens de Huisvestingsverordening 2011) om een vergunning te hebben voor het omzetten van woonruimten met of geschikt te maken voor vier of meer verblijfsruimten, waarin aan drie of meer personen onzelfstandige woonruimte werd verschaft (een 3/4-situatie). Volgens het college was er op de peildatum 1 juli 2015 sprake van een woonruimte die geschikt te maken is voor vier verblijfsruimten. Het college verwijst daarvoor naar de Beleidsregels Huisvesting 2011. Daarin staat dat het ‘geschikt maken voor’ betrekking heeft op de woningen met een kamer en-suite, waarin zowel de kamer als de suite een toegang naar een verkeersruimte (bijvoorbeeld gang over overloop) heeft. Hierover staat in de Beleidsregels 2011: *“Door eenvoudige (bouwkundige) maatregelen kan een kamer en suite kamergewijs verhuurd worden aan twee personen, die elk een aparte kamer hebben. Deze eenvoudige maatregelen kunnen bijvoorbeeld het blinderen of dichtzetten (bevestigen muurplaten met schroeven) van de suitedeuren zijn. Om deze reden is een kamer en suite woning met daarin nog twee andere kamers vergunningplichtig. Alle andere woningen met daarin drie te verhuren gescheiden kamers voor onzelfstandige bewoning zijn niet vergunningplichtig. Het geschikt te maken voor heeft geen betrekking op grote kamers die door verbouw theoretisch kunnen worden opgedeeld in tweeën.”*

Het college geeft in het verweerschrift aan dat er twee ingangen zouden zijn vanaf de hal, en dat de ruimte daardoor makkelijk kan worden opgedeeld in tweeën, door het toevoegen van een wandje. In de reactie van het college van 26 april 2024 geeft het college aan dat uit de stukken van 1939 blijkt dat er sprake is geweest van een kamer en-suite. Daarom

was 5.1.2e volgens het college geschikt te maken voor 4 verblijfsruimten en dus al vergunningplichtig vóór 1 juli 2015.

Op 17 april 2024 heeft bezwaarde foto's en filmpjes ingediend. In de mail heeft bezwaarde het volgende aangegeven over de toegangsdeur naar de grote kamer: *“In de gronden van het bezwaar van PlasBossinade d.d. 27 februari 2024 is (afbeelding 2 bij onderdeel 14) een tekening gebruikt die wel door ons aangeleverd is maar recent is getekend door een bureau die de daadwerkelijke situatie niet heeft gecontroleerd. Deze persoon heeft op dezelfde plaats als bij 5.1.2e en 5.1.2e een deur ingetekend bij huisnummer 1.2 terwijl deze er niet is. Zoals ook blijkt uit de oorspronkelijke tekening (afbeelding 1 bij onderdeel 12. Alle 3 appartementen hadden bij aankoop door ons in 2003 dezelfde indeling. Afbeelding 2 heeft helaas verwarring gebracht vandaar de foto's om duidelijk te maken wat de feitelijke situatie is.”*

Het college heeft op 29 april 2024 per mail gereageerd op het beeldmateriaal dat door bezwaarden is overgelegd. Het college stelt hierin het volgende: *“Op de oude plattegrond uit 1939, zien wij 2 toegangsdeuren in de voorste kamer. Deze kamer had ook en-suite deuren. Op de plattegrond welke is opgenomen in het bezwaarschrift, situatie 2003, zien wij 1 grote voorste kamer met één toegangsdeur. Op de nieuwe plattegrond welke is opgenomen in het bezwaarschrift, situatie anno nu, zien wij 1 grote voorste kamer met twee toegangsdeuren. Dit blijkt niet juist te zijn, afgaande op de video, foto's en toelichting welke zijn ingediend door bezwaarde. **Conclusie:** nummer 2 heeft 1 grote voorste kamer aan de voorkant van de woning, met één toegangsdeur. Zowel in 2003 als anno nu.*

Hierbij wil ik dan ook de volgende zin in onze nadere reactie d.d. 29-04-2024: “Deze kamer (met de en-suite deur) had twee toegangsdeuren. Deze deuren zitten op dezelfde plaats als nu”, aanpassen naar: “Deze kamer (met de en-suite deur) had twee toegangsdeuren. De feitelijke situatie nu is dat deze kamer één toegangsdeur heeft”. Onze conclusie blijft hetzelfde als in onze nadere reactie d.d. 29-04-2024.”

In reactie op het college heeft bezwaarde per mail van 3 mei 2024 aangegeven dat er na de verbouwing in 1939 geen sprake meer is geweest van een kamer en-suite. De eerste verdieping maakte immers onderdeel uit van de winkel. Die winkel heeft er gezeten tot 1981. In 1986 is het pand verbouwd, waarna er één grote kamer aan de voorzijde van het pand zat met één toegangsdeur. De situatie op de tekeningen van 1986 is de situatie zoals bezwaarde het pand in 2003 heeft gekocht. Het college is in de gelegenheid gesteld om op de reactie (met stukken) van bezwaarde te reageren, maar heeft aangegeven geen verdere toevoegingen te hebben.

De commissie overweegt dat – gelet op het voorgaande – het college en bezwaarde het met elkaar eens lijken te zijn over de indeling van het pand op de peildatum. Het college stelt immers in de reactie van 29 april 2024 dat er één grote voorste kamer is aan de voorkant van de woning, met één toegangsdeur, zowel in 2003 anno nu. De commissie kan dan ook niet volgen waarom het college bij het standpunt blijft dat de woonruimte op de peildatum geschikt te maken was voor vier kamers. Op basis van de tekeningen uit 1986 en het beeldmateriaal van bezwaarde blijkt dat de grote kamer één toegangsdeur had, en heeft. Het is aannemelijk dat dit ook op 1 juli 2015 het geval was (en het college lijkt dit ook te onderkennen). Naar het oordeel van de commissie is daarom géén sprake van een ‘geschikt te maken voor’-situatie, zoals beschreven in de Beleidsregels 2011. In

die Beleidsregels wordt immers gesteld dat dit géén betrekking heeft op grote kamers die door verbouw theoretisch kunnen worden opgedeeld in tweeën. Die situatie is hier volgens de commissie aan de orde. Dat het pand ooit (lees: vóór 1939) een kamer en-suite had, maakt dat niet anders. Die situatie is in 1939 al ongedaan gemaakt toen de eerste verdieping werd omgebouwd tot winkelruimte.

De commissie is van mening dat bezwaarde aannemelijk heeft gemaakt dat de **5.1.2e** op de peildatum drie verhuurbare kamers had (de grootste kamer aan de voorzijde van het pand, en twee kleinere kamers). De commissie is van mening dat de motivering van het college voor deze weigering niet juist is. Het bezwaar over dit adres is naar het oordeel van de commissie dan ook gegrond.

5.1.2e

Over het adres **5.1.2e** geeft bezwaarde in de reactie van 3 mei 2024 het volgende aan: *“Huisnummer **5.1.2e** (2e verdieping) had dezelfde indeling als huisnummer **5.1.2e** maar in 2018 is de grote woonkamer gesplitst in 2 kamers elk voorzien van een eigen toegangsdeur. Naast het plaatsen van de wand is een kozijn en een deur geplaatst door een aannemer en heeft een installateur een extra lichtpunt/-schakelaar aangebracht. Een van deze ‘nieuwe’ kamers is sindsdien ingericht als Gemeenschappelijke Kamer zoals ook blijkt uit de foto’s en filmpjes; er is hier geen sprake van een 4e kamer voor een 4e persoon.”*

De commissie overweegt dat dit betekent dat er nu vier (verhuurbare) kamers zijn op dit adres. Voor de vraag over het overgangsrecht van toepassing is, moet beoordeeld worden wat de situatie was op de peildatum 1 juli 2015. Om die reden heeft de commissie op 13 mei 2024 aan bezwaarde gevraagd om stukken waaruit blijkt dat de wijzigingen (plaatsen van een wand en een extra deur) in 2018 hebben plaatsgevonden. Op diezelfde dag heeft bezwaarde een factuur van Bouwbedrijf Rotteveel BV toegestuurd.

In de reactie van 26 april 2024 maakt het college een vergelijking met de oude tekening uit 1939. Het college geeft aan dat er toen al twee toegangsdeuren waren. Door de aanwezigheid twee deuren was de woning volgens het college vóór de peildatum geschikt te maken voor vier kamers. Het college heeft vervolgens niet inhoudelijk gereageerd op de nadere stukken die door bezwaarde zijn ingediend.

De commissie volgt het standpunt van het college niet. De commissie overweegt daartoe ten eerste dat het college wederom verwijst naar de ‘bestaande situatie’ op de tekeningen van 1939. In de nieuwe situatie op die tekeningen bestond de tweede verdieping uit een verkoopruimte voorin het pand, en een magazijn achterin het pand. De twee deuren waar het college naar verwijst (overigens niet eens naar een kamer en een suite, maar naar een slaapkamer en badkamer), zijn in de nieuwe situatie van 1939 komen te vervallen. In de tekeningen van het bouwplan van 1986, die bezwaarde heeft overgelegd, is een grote kamer aan de voorzijde van het pand ingetekend met één toegangsdeur. Op het door bezwaard overgelegde filmpje is ook te zien dat de locatie van de keuken overeenkomt met de tekening uit 1986 en niet met de (zowel oude als nieuwe) situatie op de tekening van 1939, wat het aannemelijk maakt dat het bouwplan uit 1986 ook daadwerkelijk is gerealiseerd.

Bezwaarde stelt dat in 2018 de grote kamer aan de voorzijde is gesplitst en dat er toen een extra toegangsdeur is geplaatst. Op verzoek van de commissie heeft bezwaarde een

factuur ingediend. De factuur is van Bouwbedrijf Rotteveel BV en is gedateerd op 12 september 2018. Bovenaan de factuur staat: “Visser 5.1.2e Werkzaamheden tbv nieuwe kamerindeling.” Op de factuur staan onder meer materialen, zoals gipsplaten, isolatiemateriaal, een deur, een dorpel, een kozijn met bovenlicht (zoals ook te zien is op het filmpje van bezwaarde).

Gelet op het voorgaande vindt de commissie het aannemelijk dat de situatie op 1 juli 2015 overeenkomt met de door bezwaarde overgelegde tekening uit 1986, en dat er in 2018 een extra kamer is gecreëerd door een wand en een extra toegangsdeur te plaatsen. Dat betekent dat op 1 juli 2015 aan de voorzijde van het pand een grote kamer met één toegangsdeur was, en achterin nog twee slaapkamers. Dit komt overeen met de situatie op 1 juli 2015 op het adres 5.1.2e. De commissie heeft over dat adres al overwogen dat er in die situatie géén sprake is van een woning die ‘geschikt te maken is voor’ vier verblijfsruimten. De commissie is dan ook van mening dat het college ten onrechte heeft gesteld dat geen aanspraak kan worden gemaakt op het overgangsrecht, omdat het pand op de peildatum geschikt te maken was voor vier verblijfsruimten. Deze motivering kan volgens de commissie niet in stand blijven. Het bezwaar over dit adres is naar het oordeel van de commissie dan ook gegrond.

5.1.2e

De derde verdieping van het pand was oorspronkelijk de zolderverdieping. In de tekeningen van 1986, die door bezwaarde zijn overgelegd, is er sprake van een appartement met twee slaapkamers en een woonkamer. Uit de reactie van het college van 26 april 2024 blijkt dat in 1988 de eerste personen ingeschreven stonden op het adres

5.1.2e

Tussen partijen is niet in geschil dat het pand vier kamers heeft. De oorspronkelijke grote woonkamer aan de voorzijde van het pand is opgedeeld in twee kamers. Bezwaarde heeft in het bezwaarschrift en in de nadere reactie van 3 mei 2024 verklaard dat de grote kamer in 2007 in twee kamers is opgesplitst (door het plaatsen van een wand, een kozijn met deur en het maken van een extra lichtpunt). Bezwaarde heeft verklaard dat één van die kamers in gebruik is als gemeenschappelijke woonkamer, en dat de andere drie kamers kamergewijs worden verhuurd.

Het college heeft zich op het standpunt gesteld dat er, aangezien de grote kamer al in 2007 is opgesplitst, op de peildatum 1 juli 2015 vier verhuurbare kamers waren. Er was daarmee geen sprake van een 3/3-situatie, die onder het overgangsrecht zou kunnen vallen. Er was al sprake van een vergunningplichtige situatie vóór de peildatum. De commissie is dat met het college eens. Dat er altijd maar drie personen hebben gewoond op dit adres, zoals bezwaarde heeft gesteld, maakt dat niet anders. Het was immers op grond van de Huisvestingsverordening 2011 al verboden om zonder vergunning een woonruimte met vier kamers te verhuren aan drie bewoners (een 3/4-situatie).

Bezwaarde heeft aangevoerd dat de weigering van de omzettingsvergunning voor de huidige huurders zou betekenen dat zij op zoek moeten gaan naar vervangende woonruimte. Dit maakt dat zij niet langer kunnen wonen samenwonen met hun medehuurlers. Daarnaast brengt het (financiële) onzekerheid met zich mee. Bezwaarde wijst erop dat de huidige kamerverhuurmarkt schaars is en dat de huurprijzen hoog zijn.

Het college heeft gewezen op het huidige beleid, waarin wordt gesteld dat het college in beginsel geen medewerking verleent aan aanvragen voor omzettingsvergunningen ten behoeve van onzelfstandige bewoning. De reden daarvoor is de schaarste op de woningmarkt, wat invloed heeft op de leefbaarheid. De gemeente kiest ervoor om bij woningen die geschikt zijn voor starters of gezinnen niet om te zetten in studentenkamers. Voor studenten en/of eenpersoonshuishoudens zijn andere initiatieven beschikbaar (bijvoorbeeld nieuwbouwprojecten). Uit de Beleidsregels huisvestingsvergunning onttrekking onzelfstandige woonruimte en woningvorming 2019 blijkt dat alleen nog maar in bijzondere omstandigheden omzettingsvergunningen verleend. De commissie is niet gebleken dat de genoemde omstandigheden aan de orde zijn in dit geval. De woning lijkt geschikt te zijn voor bewoning door bijvoorbeeld starters. De commissie is van oordeel dat het college het belang van het behoud van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste, wijkverbetering en leefbaarheid, zwaarder heeft kunnen laten wegen dan het belang dat met omzetting is gediend.

Daar komt bij dat het college per mail op 29 april 2024 heeft aangegeven dat het college in de handhavingszaak die loopt op dit adres, op verzoek van bezwaarde een ruimere begunstigingstermijn heeft toegezegd. Het college geeft aan dat dit betekent dat de bewoning door drie personen uiterlijk 1 september 2024 beëindigd moet zijn. Dit kan feitelijk doordat één persoon de woning verlaat.

De commissie adviseert om het bezwaar met betrekking tot de **5.1.2e** ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.

Aantal bewoners **5.1.2e** **op de peildatum**

De commissie heeft hiervoor aangegeven dat aannemelijk is gemaakt door bezwaarde dat er op de peildatum 1 juli 2025 drie verhuurbare kamers waren. Om aanspraak te maken op het overgangsrecht, moet worden bepaald of er op de peildatum ook drie bewoners waren op die adressen (3/3-situatie).

Bezwaarde heeft hierover informatie aangeleverd bij het college. Het college heeft de stukken niet ingediend in deze bezwaarprocedure. Daarover zegt het college in het verweerschrift: *“Wij voegen de toegezonden huurcontracten nu niet bij dit verweerschrift, omdat dit naar onze mening op dit moment niet veel toevoegt. Bezwaarde dient het e.e.a. te verduidelijken over de bewoning vanaf 2015. Het staat voor ons momenteel niet vast dat er gedurende de jaren altijd sprake is geweest van drie bewoners. Mocht uw commissie van oordeel zijn dat er toch sprake is van een 3/3 situatie, heeft het onze voorkeur om dit -op uw aanwijzing gezamenlijk te bekijken met bezwaarde en de uitkomsten hiervan bij uw commissie neer te leggen.”*

Aangezien de commissie niet over de genoemde stukken, kan zij hierover niet adviseren. Tijdens de zitting heeft bezwaarde echter wel aangegeven dat de door het college genoemde onduidelijkheden te kunnen verklaren. De commissie adviseert het college daarom om in overleg te treden met bezwaarde over de huurcontracten. Het college heeft zelf al (terecht) opgemerkt dat (internationale) studenten zich niet altijd inschrijven in de gemeentelijke basisregistratie. Daarom is de informatie uit de huurcontracten met de uitleg van bezwaarde van belang.

De commissie adviseert het college om, met inachtneming van dit advies en de informatie en uitleg van bezwaarde, nieuwe besluiten te nemen op de aanvragen voor

omzettingsvergunningen voor de 5.1.2e Als op basis van de overgelegde informatie aannemelijk is dat er drie personen hebben gewoond op 5.1.2e zou het college volgens de commissie voor deze adressen alsnog een omzettingsvergunning moeten verlenen.

5. Advies

De commissie adviseert het college van burgemeester en wethouders als volgt:

- Voor 5.1.2e (51008-2024) adviseert de commissie om het bezwaar gegrond te verklaren, het bestreden besluit te herroepen en met inachtneming van de informatie van bezwaarde over het aantal bewoners een nieuw besluit te nemen;
- Voor 5.1.2e (51024-2024) adviseert de commissie om het bezwaar gegrond te verklaren, het bestreden besluit te herroepen en met inachtneming van de informatie van bezwaarde over het aantal bewoners een nieuw besluit te nemen;
- Voor 5.1.2e (51035-2024) adviseert de commissie om het bezwaar ongegrond te verklaren en het bestreden besluit, met overname van de motivering in dit advies, in stand te laten.

De adviescommissie bezwaarschriften,

voorzitter

5.1.2e

secretaris

5.1.2e