

Rapport Gemeentelijke Ombudsman

Controle tijdelijke verhuur

Dienst Wonen

9 september 2004
RA0409536

Samenvatting

Een woningbouwcorporatie vraagt in 2000 een vergunning voor tijdelijke verhuur aan bij de dienst Wonen Amsterdam voor een woning in verband met “vernieuwbouw”. Hieronder wordt verstaan de modernisering of verbetering van de woning die niet tijdens bewoning kan worden uitgevoerd. De vergunning wordt voor twee jaar verstrekt en de woning wordt tijdelijk verhuurd aan verzoekster.

In 2002 wordt de vergunning desgevraagd met een jaar verlengd. In 2003 moet verzoekster de woning na afloop van de tijdelijke verhuur verlaten. Zij stelt dat vernieuwbouw helemaal niet noodzakelijk is omdat de woning in uitstekende staat verkeert. Zij benadert de dienst Wonen en een inspectie door een buitendienstmedewerker bevestigt dat de woning in goede staat verkeert.

De dienst laat weten dat er op het moment van de aanvraag geen controle is uitgevoerd of vernieuwbouw noodzakelijk was. Hiervoor bestond geen aanleiding. Wel zal de dienst zijn werkwijze aanpassen. Zo zal er vaker (steekproefsgewijs) gecontroleerd worden. Tevens zullen plannen voor vernieuwbouw beter onderbouwd moeten worden. De werkinstructies worden door de dienst Wonen aangepast.

Oordeel

De onderzochte gedraging is niet behoorlijk, maar gecorrigeerd.



Verzoek

Het verzoek tot onderzoek is op 5 november 2003 schriftelijk ingediend en betreft *de Dienst Wonen*.

Het gevraagde onderzoek heeft betrekking op:

de procedure bij de verlening van een vergunning tijdelijke verhuur.

Bevindingen

Achtergrond van het verzoek

Op 11 september 2000 verleent de dienst Wonen, voor de duur van twee jaar, een vergunning "tijdelijke verhuur" voor een woning van een woningcorporatie. Bij de aanvraag geeft de corporatie aan dat dit is in verband met mogelijke sloop dan wel vernieuwbouw van de woning medio april 2001. Op 14 juni 2002 wordt de vergunning, op verzoek van de corporatie, met een jaar verlengd. Verzoekster huurt de betreffende woning van de corporatie vanaf 12 september 2000 op grond van een tijdelijk huurcontract. De corporatie zegt het tijdelijk huurcontract per 15 september 2003 op. Verzoekster is van mening dat de woning niet gerenoveerd hoeft te worden en dat de vergunning "tijdelijke verhuur" ten onrechte is verleend. Zij vraagt de dienst Wonen een onderzoek in te stellen. Op 13 oktober 2003 laat de dienst verzoekster schriftelijk weten dat, naar aanleiding van een buitendienstonderzoek, is gebleken dat de algemene bouwkundige staat van het appartement goed is en dat er sprake is van normale opknapkosten. De dienst stelt verder, dat op het moment van de aanvraag, geen twijfel bestond over de door de corporatie opgegeven reden voor de vergunning tijdelijke verhuur. Op 3 november 2003 wendt verzoekster zich tot de ombudsman.

Reactie van de dienst Wonen

De dienst Wonen gaat, krachtens een afspraak met de woningbouwcorporaties, bij een aanvraag van een vergunning tijdelijke verhuur af op de door de corporaties verstrekte gegevens. Dit is slechts anders indien er aanwijzingen zijn dat de gegevens niet juist zijn. In de onderliggende zaak was dit (op het moment van de aanvraag) niet het geval. Ook na de constatering van de buitendienst dat de algemene bouwkundige staat van de woning goed is, kan niet aannemelijk worden gemaakt dat de verhuurder destijds onjuist heeft gehandeld en dat de vergunning op onjuiste gronden is verleend. De looptijd van de vergunning is inmiddels verstreken. De dienst heeft op 10 december 2003 een afschrift van het buitendienstonderzoek doen toekomen aan verzoekster. De dienst is wel van mening dat dit voorval betekent dat de huidige werkwijze moet worden aangepast. Concreet betekent dit, dat er op het moment van aanvraag controle zal moeten plaatsvinden en dat vernieuwbouwplannen beter moeten worden aangetoond.

Reacties op bevindingen

Het resultaat van het onderzoek is als verslag van bevindingen naar verzoekster en naar de dienst Wonen gestuurd teneinde een nadere reactie mogelijk te maken. Zowel verzoekster als de dienst heeft hierop gereageerd. Voor zover van belang zijn de reacties in het rapport verwerkt.

Nadere ontwikkelingen



In haar jaarverslag van 2001 wijst de ombudsman er al op dat de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht moet worden bij de beoordeling van een aanvraag voor een vergunning tijdelijke verhuur. In haar jaarverslag 2003, gepubliceerd in mei 2004, besteedt de ombudsman aandacht aan de onderliggende zaak. In de bestuurlijke reactie hierop laat de wethouder Stedelijke Ontwikkeling en Waterbeheer weten dat de dienst Wonen op 15 april 2004 de uitvoeringsinstructies heeft aangepast. De corporaties moeten aannemelijk maken dat er een concreet plan voor sloop of renovatie is. Hierbij moeten documenten over de besluitvorming geleverd worden. Tevens moet duidelijk worden dat het plan zo ingrijpend is dat de bewoners uitgeplaatst moeten worden. Tot slot moet de corporatie bij de aanvraag aannemelijk maken dat het plan binnen de vergunningperiode uit te voeren is. De wethouder laat verder weten in het najaar 2004 met een notitie tijdelijke verhuur te komen.

Overwegingen

Het zorgvuldigheidsbeginsel, neergelegd in artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht, brengt onder meer met zich mee dat een beslissing van een gemeentelijke instelling zorgvuldig moet worden voorbereid. Een gemeentelijke instelling zal zonodig een onderzoek in moeten stellen om alle feiten en omstandigheden vast te stellen, alvorens een besluit wordt genomen. In het huurrecht zijn belangrijke rechtswaarborgen voor huurders neergelegd. Deze beschermen huurders tegen het eenzijdig beëindigen van huurovereenkomsten. In uitzonderingsgevallen kan inbreuk gemaakt worden op de huurbescherming. Op grond van de Leegstandswet kan de gemeente, ter voorkoming van onnodige leegstand, een vergunning tijdelijke verhuur afgeven. Een woning kan dan tijdelijk verhuurd worden waarbij een aantal dwingendrechtelijke huurbeschermingsbepalingen buiten toepassing blijft. Teneinde huurders te beschermen tegen willekeurige inbreuken op de huurbescherming dient de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht te worden bij de vergunningverlening. Vast staat dat de dienst bij de aanvraag slechts is afgegaan op de door de woningcorporatie verstrekte gegevens. De dienst heeft nagelaten een behoorlijk onderzoek in te stellen en heeft hiermee in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel gehandeld.

In haar jaarverslag van 2001 wijst de ombudsman er al op dat de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht moet worden bij de beoordeling van een aanvraag voor een vergunning tijdelijke verhuur. Zij neemt dan ook met instemming kennis van het feit dat de dienst Wonen de uitvoeringsinstructies zodanig heeft aangepast dat de controle verbeterd zal worden.

Oordeel

De onderzochte gedraging is niet behoorlijk, maar gecorrigeerd.