

Rapport Gemeentelijke Ombudsman

Overlast door illegale kamerverhuur Gemeente Almere Dienst Stadsbeheer

30 maart 2010
RAI049642

Samenvatting

Een echtpaar ondervindt overlast van de verhuur van de naastgelegen woning aan zes à zeven personen in wisselende samenstelling. Sprake is van intimidatie, geluidsoverlast en mogelijk een brandgevaarlijke situatie. Wanneer het kamerbemiddelingsbedrijf geen gehoor geeft, stuurt het echtpaar de gemeente een brief. Hierin schetst het echtpaar de problemen en vraagt het de gemeente advies om tot een oplossing te komen. De gemeente beantwoordt de brief niet maar legt deze terzijde. Hierop wendt het echtpaar zich tot de ombudsman.

Uit onderzoek van de ombudsman blijkt dat de gemeente de brief niet heeft beantwoord, omdat geen beleid bestaat op het gebied van optreden tegen kamerverhuur. Daarnaast is sprake van onderbezetting op de afdeling. Inmiddels is de gemeente alsnog handhavend opgetreden, met als gevolg dat het kamerbemiddelingsbedrijf heeft toegezegd dat de woning zal worden verhuurd aan een gezin.

De ombudsman overweegt dat Almere heeft miskend dat verzoekers in de eerste plaats optreden van de overheid tegen een gevaarlijke situatie wensten. Die situatie was weliswaar het gevolg van kamerverhuur, maar het ging verzoekers niet om het gedrag van de *verhuurder* maar om dat van de *huurders*.

De reactie van de gemeente is in dit verband niet begrijpelijk. De gemeente heeft in dit geval nagelaten wat zij had dienen te doen: optreden bij overlast en onveiligheid. Hierdoor is in strijd met het vereiste van rechtszekerheid gehandeld.

Oordeel

De onderzochte gedraging is onbehoorlijk.

Verzoek

Het verzoek tot onderzoek is op 31 mei 2009 schriftelijk ingediend en betreft *gemeente Almere, Dienst Stadsbeheer*.

Bevindingen

aanleiding

Verzoekers bewonen een koopwoning. Vanaf september 2007 verhuurt de eigenaar van de naastgelegen woning zijn woning aan zes à zeven personen tegelijk, in wisselende samenstelling. Hij heeft hiertoe een kamerbemiddelingsbureau ingeschakeld. Verzoekers hebben last van deze verhuur; de huurders stellen zich regelmatig intimiderend op, zorgen voor geluidsoverlast en zijn niet aanspreekbaar op hun gedrag. Daarnaast vrezen verzoekers dat de situatie brandgevaarlijk is en zou de politie tijdens een inval wapens hebben gevonden in de woning. Verzoekers uitwonende kinderen komen zo min mogelijk bij hen over de vloer, omdat ze er niet rustig kunnen slapen of studeren. Verzoekers maken zich bovendien zorgen over de waarde en verkoopbaarheid van het huis.

Verzoekers hebben het kamerbemiddelingsbureau diverse brieven gestuurd. Ook hebben zij zich bij brief van 29 maart 2008 tot de gemeente gewend. Verzoekers wijzen in deze brief op de overlast, de gevaarlijke situatie en vragen onder andere of de eigenaar over de benodigde vergunningen beschikt. De brief wordt niet beantwoord. Op 17 mei 2008 en daarna mailen zij naar brandweer@almere.nl (Gemeentelijke Ombudsman: dit adres was op dat moment niet meer in gebruik). Wanneer geen van de berichten wordt beantwoord, wenden verzoekers zich tot de ombudsman.

behandeling van de klacht door de gemeente

De ombudsman oordeelt dat het niet van verzoekers gevergd kan worden de voorliggende klachtenprocedure te doorlopen en neemt de zaak in onderzoek.

klachtomschrijving

Het onderzoek van de ombudsman richt zich op:

- de behandeling van een verzoek tot handhaving.

reactie van de gemeente

De dienst deelt de ombudsman (onder meer) het volgende mee.

ten aanzien van de situatie van verzoekers

Toen de gemeente verzoekers brief ontving, bestond geen beleid ten aanzien van kamerverhuur. De brief is aangemerkt als een gewone melding inzake kamerverhuur en niet als een handhavingverzoek. In afwachting van de ontwikkeling van beleid zijn alle meldingen tot de zomer van 2009 terzijde gelegd. Hierover zijn veel melders geïnformeerd, maar verzoekers niet. De gemeente biedt excuses aan voor het niet beantwoorden van de brief. Ook was en is sprake van onderbezetting op de afdeling Handhaving vanwege een grote vraag naar en klein aanbod van geschikt personeel. De onderbezetting heeft een achterstallige werkvoorraad opgeleverd en heeft invloed op de prioriteitstelling van de afdeling.

Het kamerbemiddelingsbureau heeft toegezegd dat de kamerverhuur in de woning naast verzoekers zal worden beëindigd. De woning zal aan een gezin worden verhuurd. Het aantal bewoners is teruggebracht. Momenteel wonen drie mensen in het huis, die geen gezin vormen. De gemeente zal blijven controleren op beëindiging van de kamerverhuur. Zo nodig zal gehandhaafd worden, via een dwangsom van € 10.000,-. Over de situatie vindt overleg met verzoekers plaats.

Ten aanzien van handhaving in het algemeen

In het najaar van 2009 is ambtelijk overleg gestart over toekomstig kamerverhuurbeleid. Ook onderzoekt de gemeente onder andere via gegevens uit de Gemeentelijke Basisadministratie wat de omvang is van de kamerverhuur in de gemeente. De gemeente schat dat in driehonderd tot vijfhonderd woningen in Almere sprake is van volledige kamerverhuur.

De gemeente heeft de bewuste keuze gemaakt om met name op te treden bij overlast en onveiligheid. Vanwege het gebrek aan alternatieve woonruimte wordt niet gehandhaafd wanneer alleen sprake is van strijd met het bestemmingsplan. Hiervan is sprake wanneer een woning wordt bewoond door mensen die geen gezin vormen. Daarnaast heeft de gemeente de ambitie om hogescholen en mogelijk een universiteit aan te trekken. Zolang beleidskeuzes over kamerverhuur en grootschalige bouw van woningen voor eenpersoonshuishoudens uitblijven, worden meldingen van kamerverhuur op deze manier behandeld. Iedere melder wordt hierover (vanaf nu) geïnformeerd.

reacties op bevindingen

Het resultaat van het onderzoek is als verslag van bevindingen naar verzoekers en naar de Dienst Stadsbeheer gestuurd teneinde een nadere reactie mogelijk te maken. Hiervan hebben zowel verzoekers als de dienst gebruik gemaakt. De reacties zijn, voor zover relevant, in het bovenstaande verwerkt.

Beoordeling

De ombudsman oordeelt of het bestuursorgaan zich in de door hem onderzochte aangelegenheid behoorlijk heeft gedragen ¹.

Behoorlijkheidsvereisten

Indien naar het oordeel van de ombudsman de gedraging niet behoorlijk is, vermeldt hij in het in het rapport welk vereiste van behoorlijkheid is geschonden ². In dit onderzoek toetst hij de gedragingen aan het vereiste van rechtszekerheid.

¹ artikel 9:27 lid 1 Algemene wet bestuursrecht

² artikel 9:36 lid 2 Algemene wet bestuursrecht

Overwegingen

Onderdeel van het rechtszekerheidsvereiste is het vertrouwensbeginsel. Dit houdt in dat een bestuursorgaan gerechtvaardigde verwachtingen van burgers en organisaties jegens de overheid nakomt.

In dit geval betekent dit, dat de burger mag verwachten dat de overheid, indien die hierin een rol heeft, adequaat optreedt naar aanleiding van meldingen van overlast en ervoor zorgt dat de overlast wordt beëindigd. Dit geldt uiteraard ook ten aanzien van situaties waarin sprake is van strijd met het bestemmingplan. In het oog dient te worden gehouden dat, waar een burger een beroep doet op de overheid om beschermd te worden tegen activiteiten van een andere burger, voortvarend en effectief optreden geboden is om escalatie te voorkomen.

Gebleken is dat de gemeente eind maart 2008 van verzoekers een verzoek tot handhaving heeft ontvangen, maar het verzoek als “gewone melding inzake kamerverhuur” terzijde heeft gelegd. Voorts heeft de gemeente nagelaten om verzoekers hierover te informeren. Als reden daarvoor wijst Almere op het ontbreken van beleid en de onderbezetting van de afdeling.

De ombudsman overweegt dat Almere heeft miskend dat verzoekers in de eerste plaats optreden van de overheid tegen een gevaarlijke situatie wensten. Die situatie was weliswaar het gevolg van kamerverhuur, maar het ging verzoekers niet om het gedrag van de *verhuurder* maar om dat van de *huurders*.

De reactie van de gemeente is in dit verband niet begrijpelijk. De gemeente heeft in dit geval precies nagelaten wat zij had dienen te doen: optreden bij overlast en onveiligheid.

De dienst heeft hierdoor in strijd met het vereiste van rechtszekerheid gehandeld.

Oordeel

De onderzochte gedragingen is onbehoorlijk.