

Rapport Gemeentelijke Ombudsman

Verhuurder gemangeld

Gemeente Amsterdam

Dienst Wonen, Zorg en Samenleven

20 april 2011
RAI10434

Samenvatting

Al 50 jaar verhuurt een vrouw een sociale huurwoning. Via een brief van de Dienst Wonen Zorg en Samenleven (WZS) komt ze erachter dat de huurster sinds vijf maanden niet meer in de woning woont en dat er twee andere mensen staan ingeschreven op het adres, die niet bij naam worden genoemd. De dienst vraagt de vrouw de woning leeg te melden en binnen vier weken een nieuwe huurder voor te dragen voor een huisvestingvergunning. Nadat de onderhuurders door inspanningen van de advocaat van de vrouw zijn vertrokken, informeert de advocaat de dienst over de renovatieplannen. WZS accepteert de renovatiemelding niet, omdat bij een buitendienstonderzoek zou zijn geconstateerd dat de woning nog bewoond wordt. Tevens laat de dienst weten dat de renovatietermijn van negen maanden al bijna is verlopen. De advocaat kan dit misverstand niet telefonisch rechtzetten, en WZS raadt hem aan een zienswijze in te dienen. Daarom schrijft hij de dienst dat de woning echt leeg is en de renovatie niet eerder kon beginnen. Hierop geeft de dienst alsnog een termijn om de woning op te knappen.

Vast staat dat de dienst de renovatiemelding onterecht niet heeft geaccepteerd en bij het geven van een renovatietermijn geen rekening heeft gehouden met het feit dat de vrouw nog niet kon beginnen met de verbouwing. De dienst had ofwel de vrouw direct moeten aanschrijven, ofwel de renovatietermijn uit zichzelf moeten verlengen met de tijd dat de dienst met de aanschrijving heeft gewacht. Nu dit is nagelaten heeft de dienst gehandeld in strijd met de vereiste van redelijkheid.

Daarnaast blijkt dat de dienst niet zo flexibel is om dat naar aanleiding van een telefoontje van de advocaat op te lossen, maar verwijst naar de procedure. De dienst had het telefonisch bericht aan moeten nemen. Nu dit is nagelaten heeft de dienst gehandeld in strijd met het vereiste van fair play.

Oordeel

De onderzochte gedragingen zijn in strijd met de vereisten van redelijkheid en fair play

Aanbeveling

De ombudsman verzoekt de wethouder Wonen te onderzoeken of het mogelijk is om, in het kader van de handhaving van de huisvestingsverordening, de persoonsgegevens uit de Gemeentelijke Basisadministratie van een bewoner aan de particuliere verhuurder van de betreffende woning te verstrekken.

Verzoek

Het verzoek tot onderzoek is op 29 oktober 2010 ingediend en betreft de *gemeente Amsterdam, Dienst Wonen, Zorg en Samenleven (WZS)*.

Tegelijkertijd met dit rapport brengt te de ombudsman nog vier rapporten uit, waarvan een algemeen rapport over het de handhaving van de huisvestingsverordening door WZS (RAI10432) en drie rapporten (RAI10433, RAI10435 en RAI10436) naar aanleiding van concrete klachten.

Bevindingen

inleiding

De Huisvestingswet heeft tot doel een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte en beoogt in het bijzonder dat mensen met een laag inkomen in aanmerking kunnen komen voor een betaalbare huurwoning. Op grond van de Huisvestingswet is de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010 vastgesteld (hierna: 'de huisvestingsverordening' of 'de verordening').

De huisvestingsverordening wijst de woonruimte (de zogenaamde sociale huurwoningen) aan, die alleen mag worden verhuurd als daarvoor een huisvestingsvergunning is afgegeven. De verordening stelt ook de criteria waaraan een huishouden moet voldoen om voor een huisvestingsvergunning in aanmerking te komen. De wet en de verordening verbieden zowel het in gebruik geven als het in gebruik nemen van een sociale huurwoning zonder huisvestingsvergunning. Van het beschikbaar komen van een sociale huurwoning moet binnen vijf dagen melding worden gedaan bij de gemeente en binnen vier weken moet een passend huishouden worden voorgedragen.

Woningcorporaties voorzien in Amsterdam in het grootste deel van de sociale huurwoningen. Daarnaast zijn er in Amsterdam relatief veel sociale huurwoningen in bezit bij particulieren.

In Amsterdam is de Dienst Wonen Zorg en Samenleven belast met het verlenen van huisvestingsvergunningen en het toezicht op de naleving van de wet en de verordening. De dienst kan daarbij handhavinginstrumenten inzetten zoals het opleggen van een last onder dwangsom. De dienst legt bijvoorbeeld de last op om binnen een bepaalde termijn een huurder voor te dragen op aan een huiseigenaar. Indien de eigenaar dat niet doet moet hij een geldbedrag, de dwangsom, aan de gemeente voldoen.

aanleiding

Verzoekster is eigenaar van een sociale huurwoning in Amsterdam. Op 31 januari 2010 laat de laatste hoofdbewoonster met een huisvestingsvergunning zich van dit adres uitschrijven bij de Gemeentelijke Basisadministratie persoonsgegevens (GBA). Zij heeft dan vijftig jaar in de woning gewoond. Na uitschrijving van de hoofdbewoonster blijven twee personen, die verzoekster niet kent, op dit adres wonen. Voor geen van deze personen is een huisvestingsvergunning verleend. De hoofdbewoonster heeft de huurovereenkomst voor de woning niet opgezegd en is de huurpenningen ook na 31 januari 2010 blijven betalen.

Met deze situatie raakt verzoekster bekend door een brief van de dienst van 22 juli 2010. Hierin schrijft de dienst haar aan om binnen vier weken (dus op uiterlijk 18 augustus 2010) de woning

beschikbaar te melden en de bewoners als huishouden voor te dragen. De brief vermeldt niet wie er nog in de woning staan ingeschreven. De eigenaar moet dus zelf achterhalen wie hij tot ontruiming moet aanschrijven.

In reactie hierop bericht de gemachtigde van verzoekster op 26 juli 2010 per e-mail dat de woning niet beschikbaar gemeld wordt, zolang deze niet leeg is gekomen en dat de huurster en de achtergebleven bewoners tot ontruiming zijn aangeschreven en zo nodig een procedure tot ontruiming bij de kantonrechter zal worden gestart.

In antwoord hierop bericht WZS op 9 augustus 2010 per e-mail dat de woning beschikbaar moet worden gemeld vanwege het vertrek van de hoofdbewoonster, ook als de woning blijkt te worden bewoond, en stelt hiertoe een nieuwe termijn tot 15 september 2010.

Op 5 september 2010 worden de sleutels van de woning bij de beheerder ingeleverd. Verzoekster doet bij WZS melding, gedateerd 16 september 2010, dat de woning gerenoveerd zal worden. De buitendienst van WZS rapporteert op 4 oktober 2010 dat de woning waarschijnlijk leeg is en dat de renovatie nog moet beginnen.

In een vooraankondiging opleggen last onder dwangsom van 14 oktober 2010 bericht de dienst verzoekster dat de renovatiemelding niet in behandeling kan worden genomen, omdat de woning bewoond wordt. Daarbij wijst de dienst erop dat de renovatietermijn bijna verstreken is. WZS sommeert verzoekster om binnen vier weken een einde te maken aan de illegale bewoning, de woning beschikbaar te melden en een huishouden voor te dragen, bij gebreke waarvan een last onder dwangsom zal worden opgelegd.

De gemachtigde van verzoekster belt met de dienst om aan te geven dat de woning wel degelijk ontruimd is en de vooraankondiging een misslag moet zijn. Een medewerker van de dienst raadt de gemachtigde van verzoekster aan een zienswijze in te dienen. Bij brief van 19 oktober 2010 dient de gemachtigde de volgende zienswijze in. Het was verzoekster niet eerder bekend dat de hoofdbewoonster was vertrokken dan door de brief van WZS van 22 juli 2010. De woning moest toen nog ontruimd worden door de twee overgebleven bewoners. Daartoe is onmiddellijk actie ondernomen, wat erin heeft geresulteerd dat de woning per 5 september 2010 leeg kwam. De woning is vijftig jaar bewoond geweest en moet eerst gerenoveerd worden voordat deze weer kan worden verhuurd. Hierop verstrekt WZS bij brief van 16 november 2010 alsnog een termijn voor renovatie tot 1 augustus 2011.

klachtomschrijving

Het onderzoek van de ombudsman richt zich op:

- het aanschrijven van de eigenaar om de woning na vertrek van de vergunninghoudster leeg te melden en een nieuwe huurder voor te dragen;
- het aankondigen van het opleggen van een last onder dwangsom.

reactie van de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven

Het heeft in deze zaak langer geduurd dan normaal voordat de eerste brief uitging. Normaliter wordt drie maanden gewacht in verband met frictieleegstand. De meeste zaken lossen zich in deze periode vanzelf op. Het heeft in dit geval drie maanden langer geduurd, omdat de dienst in die periode overging op een uitgebreidere vooranalyse op basis van bestandvergelijking.

De renovatietermijn, die standaard op negen maanden wordt gesteld, gaat in op het moment dat de laatste hoofdbewoner bij de GBA is uitgeschreven. In dit geval had de renovatietermijn langer

moeten zijn, omdat de woning zonder medeweten van de eigenaresse was onderverhuurd. Dat is niet goed gegaan

De dienst mag geen persoonsgegevens van de achtergebleven onderhuurders verstrekken op grond van de geheimhoudingsplicht die de Dienst Persoons- en Geo-informatie aan WZS heeft opgelegd om de GBA te mogen gebruiken.

De vooraankondiging last onder dwangsom van 14 oktober 2010, waarmee de renovatiemelding werd geweigerd, had niet uit behoren te gaan, omdat uit het buitendienstonderzoek was gebleken dat de woning leeg was. Dat de vooraankondiging toch zo is uitgegaan is waarschijnlijk veroorzaakt doordat de onderhuurders zich nog niet bij het GBA hadden laten uitschrijven. De werkwijze van de dienst is er evenwel juist op gericht om op basis van feiten te beslissen en niet de papieren werkelijkheid te volgen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is alsnog een termijn voor renovatie verleend.

De gemachtigde van verzoekster is waarschijnlijk bij het algemene telefonisch spreekuur van de dienst te woord gestaan en niet door de dossierbehandelaar. De gemachtigde is naar het indienen van een zienswijze verwezen omdat intern wordt gestuurd op schriftelijke communicatie op dossierniveau, zodat zaken vastliggen. De frustratie van de gemachtigde hierover is begrijpelijk.

hoorzitting

Op 31 januari 2011 heeft de ombudsman een hoorzitting gehouden. Daarbij was de gemachtigde van verzoekster aanwezig. Van de dienst waren de directeur, het hoofd handhaving en een senior handhavingmedewerker aanwezig. De ombudsman heeft de relevante informatie die uit deze hoorzitting is gekomen in zijn bevindingen opgenomen.

reacties op bevindingen

Het resultaat van het onderzoek is als verslag van bevindingen naar verzoekster en naar de dienst gestuurd om na te gaan of de feiten juist zijn weergegeven. Hiervan heeft WZS gebruik gemaakt.

Beoordeling

De ombudsman beoordeelt of het bestuursorgaan zich in de door hem onderzochte aanleggenheid behoorlijk heeft gedragen¹.

Behoorlijkheidsvereisten

Indien naar het oordeel van de ombudsman de gedraging niet behoorlijk is, vermeldt hij in het rapport welk vereiste van behoorlijkheid is geschonden². In dit onderzoek toetst hij de gedragingen aan het vereiste van voortvarend, het vereiste van redelijkheid, het fair-play vereiste en het motiveringsvereiste.

¹ artikel 9:27 lid 1 Algemene wet bestuursrecht

² artikel 9:36 lid 2 Algemene wet bestuursrecht

Overwegingen

aanschrijven verzoekster na vertrek laatste hoofdbewoonster

Het *redelijkheidsvereiste* houdt in dat het bestuursorgaan bij elk handelen (rechtshandelingen en feitelijke handelingen) alle relevante feiten en omstandigheden tegen elkaar afweegt. De uitkomst van die belangenafweging mag niet onredelijk zijn.

Vast staat dat de dienst zes maanden na het vertrek van de laatste hoofdbewoonster verzoekster voor het eerst heeft aangeschreven. De dienst wist dat verzoekster pas door die aanschrijving op de hoogte raakte van dit vertrek. Desondanks heeft de dienst in de vooraankondiging vastgehouden aan de standaard renovatietermijn van negen maanden gerekend vanaf het vertrek van de laatste hoofdbewoner.

De dienst had ofwel verzoekster meteen moeten aanschrijven, ofwel de renovatietermijn zelf moeten verlengen met de tijd dat de dienst met aanschrijving heeft gewacht. Nu dit is nagelaten heeft de dienst gehandeld in strijd met de vereiste van redelijkheid.

Vooraankondiging last onder dwangsom

Het *motiveringsvereiste* houdt in dat de motivering op de individuele zaak is toegesneden, feitelijk juist is, logisch voortvloeit uit het overheidshandelen en kenbaar is. De vooraankondiging is gebaseerd op de onjuiste grond dat de woning bewoond is, terwijl de buitendienst ter plaatse had vastgesteld dat de woning leeg was.

Gebleken is dat de dienst de renovatiemelding heeft geweigerd op de grond dat de woning nog bewoond zou zijn, terwijl verzoekster de woning, zoals zij had aangekondigd leeg had gemeld en ook de buitendienst had naar aanleiding van die melding geconstateerd dat de woning waarschijnlijk leeg was.

De dienst had bij de beoordeling van de renovatiemelding moet betrekken wat verzoekster had aangegeven te zullen doen en acht moeten slaan op de bevindingen van de buitendienst. Nu dit is nagelaten heeft de dienst gehandeld in strijd met het motiveringsvereiste.

Verwijzen naar zienswijzenprocedure

Het *fair play-vereiste* houdt in dat een bestuursorgaan de burger de mogelijkheid geeft zijn procedurele kansen te benutten. Hiertoe behoort ook dat de gemeente geen onnodige procedurele drempels opwerpt.

Gebleken is dat de gemachtigde van verzoekster zich telefonisch tot de dienst meldde om deze erop te wijzen dat de vooraankondiging op kennelijk onjuiste informatie was gebaseerd en dat de dienst hem daarvoor verwees naar het indienen van een zienswijze.

De dienst had het telefonisch bericht van de gemachtigde van verzoeker aan moeten nemen. Nu dit is nagelaten heeft de dienst gehandeld in strijd met het vereiste van fair play.

Oordeel

De onderzochte gedragingen zijn in strijd met de vereisten van redelijkheid, motivering en fair play.

Aanbeveling

De ombudsman verzoekt de wethouder Wonen te onderzoeken of het mogelijk is om, in het kader van de handhaving van de huisvestingsverordening, de persoonsgegevens uit de

Datum : 20 april 2011
Rapportnummer: RAI10434
Pagina : 7/7

Gemeentelijke Basisadministratie van een bewoner aan de particuliere verhuurder van de betreffende woning te verstrekken.