

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Fax 020 552 4022
www.centrum.amsterdam.nl



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Centrum

Sector Middelen
hoofdafdeling Bestuurlijke en Juridische Zaken

Retouradres: Middelen / BJZ, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Wijksteunpunt Wonen
Centrum, J. Wolfrat
Nieuwe Doelenstraat 55
1012 CP AMSTERDAM

| | |
|----------------|--|
| datum | 12 november 2009 |
| ons kenmerk | MID/BJZ 98-09-0060 en 98-09-0100 |
| uw kenmerk | swamenvoeging 16-08-0062 van 23-01-09 |
| afdeling | Bestuurlijke en Juridische Zaken / Bezwaarschriftencommissie |
| behandeld door | mw. mr. S.L. Koten |
| doorkiesnummer | 020 552 4742 |
| bijlage | diverse |
| onderwerp | beslissing op bezwaarschrift |
| inzake | Amstel 173 |

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van het ingediende bezwaarschrift, delen wij u mee dat wij in onze vergadering van 10 november 2009, overeenkomstig het advies van de Bezwaarschriftencommissie hebben besloten.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar bijgevoegd advies van de commissie. Wij hebben dit advies overgenomen en ten grondslag gelegd aan onze beslissing.

Ingevolge het bepaalde in art. 8:1 Awb kunt u tegen dit besluit beroep instellen bij de rechtbank. De termijn hiervoor bedraagt zes weken. Voor meer informatie verwijzen wij u naar bijgesloten informatieblad.

Hoogachtend,
het dagelijks bestuur
namens deze,
het hoofd van de afdeling Bestuurlijke en Juridische Zaken,

bg. 
mw. mr. K. van den Hurk

ADVIES van de bezwaarschriftencommissie naar aanleiding van de bezwaarschriften van het Wijksteunpunt Wonen Centrum en M. van Elburg en S. van Daalen-van Elburg, gericht tegen het besluit van 23 januari 2009 betreffende het verlenen van een vergunning voor het samenvoegen van de woningen op de tweede en derde verdieping van het pand Amstel 173.

Aan het dagelijks bestuur van het stadsdeel Centrum,

1. Inleiding

Op 10 september 2008 heeft de heer ir. A. Mans een vergunningaanvraag ingediend voor het samenvoegen van de woningen op de tweede en derde verdieping van het pand Amstel 173.

Bij besluit van 23 januari 2009 (BWT 16-08-0062) heeft u een vergunning tot samenvoeging verleend.

Op 4 maart 2009 heeft de heer J. Wolfrat van het Wijksteunpunt Wonen Centrum, mede namens M. van Elburg en S. van Daalen-van Elburg (hierna te noemen: bezwaarders) een pro forma bezwaarschrift ingediend. Op 8 april 2009 zijn de gronden van bezwaar aangevuld. Hierbij is het bezwaarschrift gesplitst in twee bezwaarschriften.

Bezwaarders zijn in de gelegenheid gesteld om tijdens de hoorzitting van de bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van 30 juni 2009 te worden gehoord. Het verslag van de hoorzitting is bijgevoegd. Op 21 juli 2009 heeft de commissie nog een aanvullende memo ontvangen.

2. De bezwaren

De bezwaren houden – kort samengevat en in essentie weergegeven – het volgende in.

Wijksteunpunt Wonen Centrum:

De vergunning heeft betrekking op het samenvoegen van de tweede en derde verdieping van het pand, maar zal niet leiden tot een fysieke samenvoeging. De woningen blijven volgens de aanvrager volledig zelfstandig in stand. Daarna worden ze gesplitst. De lichtere eisen van samenvoeging (met name vanwege het ontbreken van een samenvoegquotum) worden gebruikt om een sociale huurwoning na samenvoeging te kunnen splitsen. De sociale huurwoning verdwijnt op oneigenlijke gronden. Een aanvraag om splitsing kan niet gehonoreerd worden omdat het splitsingsquotum voor sociale huurwoningen al is vergeven. Na samenvoeging van de twee woningen ontstaat een woning met een maximaal redelijke huurprijs boven de liberalisatiegrens. De splitsing van een dergelijke woning in twee afzonderlijke appartementsrechten is dan niet afhankelijk van een quotum en kan zonder meer plaats vinden.

M. van Elburg en S. van Daalen – van Elburg:

Bezwaarders stellen dat sprake is van strijd met artikel 3.5, lid 2, sub a van de Partiële Huisvestingsverordening Amsterdam-Centrum 2007. De gezamenlijke woonruimten zijn na samenvoeging groter dan 70 m², namelijk minimaal 102 m². Ook is er strijd met artikel 3.5, lid 2, sub b van de verordening. De woning is groter dan 30 m². In artikel 3.5, lid 2, sub c van de verordening is bepaald dat een investering in het casco moet worden gedaan van tenminste 20% van de waarde volgens de WOZ van de woning die aan de eigen woning wordt toegevoegd. De samenvoeging is ten behoeve van de derde verdieping, dus is de WOZ waarde van deze verdieping uitgangspunt en niet de waarde van de tweede verdieping. Door vergunninghouder zijn onjuiste gegevens verstrekt. Bezwaarders zijn niet de toekomstige bewoners van de samen te voegen woonruimten. Tevens is vermeld dat de oppervlakte van de derde verdieping 27,9 m² bedraagt, maar de oppervlakte is ca. 50 m². De ingediende plattegrond van de woning op de derde verdieping klopt ook niet. Eén van de slaapvertrekken is bestempeld als berging van de eerste etage. Verder is vermeld dat hun huishouden uit drie personen bestaat, terwijl ze met z'n tweeën zijn. Dit is zo geformuleerd om aan de regels van de verordening te voldoen. Bezwaarders worden als huurders van een zelfstandige woonruimte huurders van een onzelfstandige woonruimte. De samenvoeging gebeurt met het oog op splitsing. Het is niet ondenkbaar dat bezwaarders straks een geliberaliseerde huur moeten betalen. De eigenaar is erop uit bezwaarders te laten vertrekken.

3. Toepasselijke wet- en regelgeving

In artikel 30, lid 1, sub b van de Huisvestingwet is bepaald dat het verboden is een woonruimte die behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening daartoe met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad aangewezen categorie, zonder vergunning van burgemeester en wethouders met andere woonruimte samen te voegen.

In artikel 3.1, lid 1 van de Partiële Regionale Huisvestingsverordening Amsterdam-Centrum 2007 (hierna: Huisvestingsverordening) is bepaald dat een vergunning wordt verleend, tenzij het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met het onttrekken aan de bestemming tot bewoning gediende belang en het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet door het stellen van voorwaarden en voorschriften voldoende kan worden gediend.

In artikel 3.5, lid 1 van de Huisvestingsverordening is bepaald dat voor het met andere woonruimte samenvoegen van woonruimte, met inachtneming van de belangenafweging als bedoeld in artikel 3.1, vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat reëel of financieel wordt gecompenseerd. In lid 2 is bepaald – voor zover van belang – dat voor samenvoeging van woonruimte waarbij één of beide samen te voegen woonruimten een WOZ-waarde of huurprijs lager dan de prijsgrens hebben, voor samenvoeging tegen financiële compensatie als criterium geldt, dat de aanvrager aantoont dat:

1. de gezamenlijke woonruimten na samenvoeging niet groter zijn dan 70 m²;
2. het huishouden waarvoor de samenvoeging wordt gevraagd kleiner woont dan:
 - 30 m² voor een huishouden van één of twee personen;
 - 40 m² voor een huishouden van meer dan twee personen.
3. de aanvrager een investering doet tot behoud, herstel en/of verbetering van het casco, inclusief BTW, van tenminste 20% van de waarde volgens de Wet waardering onroerende zaken van de woonruimte die aan de eigen woonruimte wordt toegevoegd.
4. de samenvoeging noodzakelijk is in verband met behoud en herstel, of met het oog op sloop ten behoeve van vervangende nieuwbouw.
5. de samenvoeging betrekking heeft op woonruimte van minder dan 30 m².

In lid 4 is bepaald dat voor samenvoeging van woonruimte met een WOZ-waarde of huurprijs lager dan de prijsgrens, met inachtneming van de belangenafweging als bedoeld in artikel 3.1, de vergunning kan worden geweigerd, als geen reële compensatie wordt geboden en niet wordt voldaan aan de criteria voor samenvoeging tegen financiële compensatie.

Ingevolge artikel 1:2, lid 1 van de Awb wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. In lid 3 is bepaald dat ten aanzien van rechtspersonen als hun belangen mede worden beschouwd de algemene en collectieve belangen die zij krachtens hun doelstellingen en blijkens hun feitelijke werkzaamheden in het bijzonder behartigen.

4. Ontvankelijkheid

Alvorens de bezwaarschriften inhoudelijk worden behandeld, dient beoordeeld te worden of de bezwaarschriften ontvankelijk zijn. De commissie overweegt daartoe het volgende.

Op 10 september 2008 is de aanvraag om vergunning voor het samenvoegen van de woningen op de tweede en derde verdieping van het pand Amstel 173 ingediend. Bij besluit van 23 januari 2009 is de vergunning tot samenvoeging verleend, onder de voorwaarde dat geïnvesteerd gaat worden in verbetering van het casco.

De commissie stelt vast dat vergunninghouder eigenaar van het pand is. Bezwaarden M. van Elburg en S. van Daalen–van Elburg huren de zolder (derde) etage. Dit betreft zelfstandige woonruimte. Tegelijkertijd met bezwaarden heeft de heer J. Wolfrat van het Wijksteunpunt Wonen Centrum een bezwaarschrift ingediend tegen de verleende vergunning tot samenvoeging.

Voor wat betreft de vraag of de bezwaarschriften ontvankelijk zijn, verwijst de commissie allereerst naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 juli 2009, LJN: BJ3390, zaaknummer: 200809460/1/H3. In deze uitspraak heeft de Afdeling o.a. overwogen dat 'voor de beoordeling of (appellante) als huurder belanghebbende is bij het besluit tot verlening van een vergunning tot samenvoeging, bepalend is in hoeverre de samenvoegingsvergunning van invloed is op de woonsituatie van appellante. De samenvoegingsvergunning voorziet in publiekrechtelijke toestemming om afzonderlijke woonruimten samen te voegen. De verleende vergunning eerbiedigt

evenwel het woonrecht van appellante en brengt geen wijziging in haar woonsituatie. Ook zijn aan de verlening van de vergunning geen voorwaarden gesteld die van invloed zijn op de feitelijke woonsituatie van appellante of de bescherming die zij als huurder geniet. In zoverre wordt zij door het verlenen van deze vergunning niet rechtstreeks in haar belang geraakt'.

Gelet op deze uitspraak is het van belang om vast te stellen in hoeverre de samenvoegingsvergunning van invloed is op de woonsituatie van de huurder. Waar in deze uitspraak werd geoordeeld dat de vergunning niet van invloed is op de woonsituatie, is de commissie van oordeel dat in de onderhavige situatie onmiskenbaar is dat de samenvoeging de woonsituatie van bezwaarde beïnvloedt. Ten behoeve van de samengevoegde woning zal een toegangsdeur geplaatst worden op de gang van de tweede etage. De zelfstandige woning van bezwaarde zal bovendien veranderen in een onzelfstandige woning. De commissie is van mening dat bezwaarden door het verlenen van de vergunning rechtstreeks in hun belang worden getroffen. De commissie adviseert u daarom het bezwaarschrift van M. van Elburg en S. van Daalen-van Elburg ontvankelijk te verklaren.

Blijkens artikel 2, lid 2 van de statuten van het Wijksteunpunt Wonen Centrum heeft de stichting – voor zover van belang - ten doel:

- a. het behartigen van de belangen van bewoners;
- b. het in stand houden van de voorraad goedkope huurwoningen van voldoende kwaliteit;

Voor wat betreft de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift van het Wijksteunpunt Wonen Centrum verwijst de commissie naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 januari 2009, 200803386/1. In deze uitspraak heeft de Afdeling geconstateerd dat het verlenen van de desbetreffende bouwvergunning mede tot gevolg heeft dat in de buurt De Pijp in Amsterdam negen sociale huurwoningen worden vervangen door zes vrije sector huurwoningen. Daardoor neemt de voorraad goedkope huurwoningen in het werkgebied van de Huurdersvereniging af. Gelet op het in artikel 2, onder b, van haar statuten omschreven belang dat de Huurdersvereniging beoogt te behartigen, is zij derhalve belanghebbende bij het in geding zijnde besluit.

In casu heeft het Wijksteunpunt Wonen Centrum in artikel 2, lid 2, onder b van haar statuten ook als belang gesteld 'het in stand houden van de voorraad goedkope huurwoningen van voldoende kwaliteit'. In casu wordt de sociale huurwoning op de derde verdieping samengevoegd met de woning op de tweede verdieping, hetgeen van invloed is op de voorraad goedkope huurwoningen. De commissie adviseert u om het Wijksteunpunt Wonen Centrum als belanghebbende bij het bestreden besluit aan te merken en het bezwaarschrift ontvankelijk te verklaren.

4. Overwegingen van de commissie

Bij besluit van 23 januari 2009 heeft u de vergunning tot samenvoeging van de woningen op de tweede en derde verdieping van het pand Amstel 173 verleend, onder de voorwaarde dat geïnvesteerd zal worden in verbetering van het casco.

De commissie overweegt dat u ingevolge artikel 3.1, lid 1 van de Huisvestingsverordening een vergunning tot samenvoeging moet verlenen, indien het met de samenvoeging gediende belang zwaarder weegt dan dat van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Daartoe dient u de betrokken belangen af te wegen. Als het met de samenvoeging gediende belang minder zwaar weegt dan dat van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en dit belang niet door het stellen van voorwaarden en voorschriften voldoende kan worden gediend, moet de vergunning geweigerd worden.

Uit bovenstaande artikelen vloeit voort dat allereerst een expliciete belangenafweging gemaakt dient te worden. Dit wordt bevestigd in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 januari 2009, 200805500/1. Bij de te verrichten belangenafweging dienen alle van belang zijnde belangen te worden geïnventariseerd en in de weging te worden betrokken. Bij de belangenafweging in het kader van de beslissing op een aanvraag om verlening van een vergunning tot samenvoeging dient ook onderzocht te worden of de leefbaarheid in de omgeving door de samenvoeging van de woonruimten in het gedrang komt.

De commissie stelt vast dat van een belangenafweging in het bestreden besluit geen sprake is. Het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad is door u niet beoordeeld en dit belang is dus ook niet afgewogen tegen het belang bij samenvoeging. In zoverre is het bestreden besluit dus onzorgvuldig tot stand gekomen.

In het kader van de nog te maken belangenafweging stelt de commissie vast dat door de samenvoeging de zelfstandige woonruimte op de derde verdieping komt te vervallen en dat de derde verdieping onzelfstandige woonruimte wordt. Dit is van invloed op het behoud c.q. de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

De commissie stelt verder vast dat is gebleken dat het belang bij samenvoeging is gelegen in de mogelijkheid tot splitsing van de woonruimte. Door vergunninghouder is niet weersproken dat de woningen in feite niet worden samengevoegd. Vergunninghouder heeft naast de aanvraag tot samenvoeging tevens een aanvraag tot splitsing ingediend. De commissie constateert met het Wijksteunpunt Wonen Centrum dat hiermee op een eenvoudige wijze de regels voor splitsing worden omzeild. Samenvoeging is immers mogelijk vanwege het ontbreken van een samenvoegquotum. Splitsing van een sociale huurwoning is niet mogelijk gelet op het quotum. Na samenvoeging kan de sociale huurwoning wel worden gesplitst omdat een woning boven de huurprijsgrens is ontstaan.

Verder is het naar het oordeel van de commissie in het kader van de te maken belangenafweging van betekenis dat de gevraagde vergunning in de praktijk niet uitvoerbaar is. In casu is immers sprake van civielrechtelijke belemmeringen. De derde verdieping betreft een verhuurde woonruimte en de huurders hebben verklaard dat zij niet met de gevraagde vergunning instemmen. Ook is er geen rechterlijk vonnis waarin een vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst is toegewezen. Het belang van de aanvrager kan dus niet prevaleren boven het belang van de volkshuisvesting.

Naar het oordeel van de commissie is verder op geen enkele wijze komen vast te staan dat het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad door het stellen van voorwaarden en voorschriften (financiële compensatie c.q. funderingsherstel) voldoende kan worden gediend. Temeer niet daar in dit geval tevens een aanvraag tot splitsing is ingediend en de financiële compensatie dus niet ten goede komt aan de woonruimtevoorraad.

Gelet op het bovenstaande adviseert de commissie u het besluit tot verlening van de vergunning tot samenvoeging te herroepen en in heroverweging de vergunning tot samenvoeging alsnog te weigeren.

5. Advies

De commissie adviseert u de ingediende bezwaarschriften ontvankelijk en gegrond te verklaren. Tevens adviseert de commissie u het bestreden besluit te herroepen en in heroverweging de vergunning tot samenvoeging alsnog te weigeren.

De bezwaarschriftencommissie,

dhr. mr. J.D. Tuijten, voorzitter



mw. mr. A.J. Nijenhuis, secretaris a.i.

Amsterdam, 5 november 2009