
ADVIES van de Adviescommissie Bezwaarschriften inzake het bezwaarschrift d.d. 27 juli 2011 van A. Gravestein, gericht tegen het besluit van 25 juli 2011 waarbij een woningonttrekkingsvergunning werd verleend voor het onttrekken van woonruimte aan de Ruysdaelstraat 77-89.

Amsterdam, 29 juni 2012

Aan het dagelijks bestuur van Stadsdeel Zuid,

1. Inleiding

1.1. Bij aanvraag ingediend d.d. 8 juni 2011 wordt door M. Verhulst van Vondel Vastgoed namens de eigenaren Sental Amsterdam B.V. en J.J.M. de Reijer een vergunning aangevraagd voor respectievelijk het onttrekken van de woonruimte op de adressen Ruysdaelstraat 77-83 en Ruysdaelstraat 85-89.

1.2. Bij besluit van 25 juli 2011 wordt de vergunning verleend onder voorwaarde van het creëren en feitelijk realiseren van veertig nieuwe wooneenheden, waarvan 24 op de betreffende locatie en 16 wooneenheden te realiseren aan de Brahmsstraat, de Van Ostadestraat en de Rustenburgerstraat.

1.3. Tegen het besluit wordt op 27 juli 2011 tijdig bezwaar gemaakt door de heer A. Gravestein, verder te noemen bezwaarde.

1.4. Ter hoorzitting van 17 februari 2012 heeft bezwaarde, bijgestaan door de heer E. de Jong van het Wijksteunpunt Wonen Oud Zuid, zijn bezwaarschrift mondeling toegelicht ten overstaan van de Adviescommissie Bezwaarschriften. Verder waren ter zitting aanwezig de heer mr. Th.M. van Gorsel namens het dagelijks bestuur van het stadsdeel en de heer J.J. Magielsen namens Vondel Vastgoed. Van de hoorzitting is een verslag opgemaakt dat onderdeel uitmaakt van dit advies.

2. Ontvankelijkheid

Alvorens inhoudelijk op de bezwaren te kunnen ingaan dient vastgesteld te worden of bezwaarde ontvankelijk is in zijn bezwaar, dat wil zeggen of hij als belanghebbende bij het besluit is aan te merken.

Artikel 1:2 eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) omschrijft het begrip belanghebbende als degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Een belang van een persoon is rechtstreeks bij een besluit betrokken als er sprake is van een eigen, objectief bepaalbaar, actueel en persoonlijk belang dat rechtstreeks bij het besluit betrokken is. Voor wat betreft het vereiste van het persoonlijk belang dient een persoon een belang te hebben bij het besluit waarmee hij zich in voldoende mate onderscheidt van willekeurige anderen.

Het bestreden besluit behelst een vergunning voor, onder meer, het onttrekken van de woonruimte aan de Ruysdaelstraat 89-3. Bezwaarde is de bewoner van die woning. In de uitspraken van 12 januari 2005 (zaaknr. 200403468/1) en 22 juli 2009 (zaaknr. 200809460/1) heeft de Afdeling een onderscheid gemaakt tussen het samenvoegen en onttrekken van woonruimte en overwogen dat de bewoonster van woonruimte waarvoor een vergunning was verleend voor het onttrekken van de woonruimte aan de bestemming tot wonen rechtstreeks in haar belangen werd getroffen, nu dit betrekking had op haar directe woonomgeving en gelet op de ruimtelijke gevolgen van die vergunningverlening.

Gezien de huidige jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is naar het oordeel van de commissie voor de vraag of huurders/bewoners als belanghebbende zijn aan te merken bij een besluit tot splitsing, samenvoeging of onttrekking van woonruimte, het criterium of de vergunning van invloed is op zijn woonsituatie en voor hem ruimtelijke gevolgen heeft.

Naar het oordeel van de commissie is de onderhavige vergunning van invloed op de woonsituatie van bezwaarde en heeft deze voor hem ruimtelijke gevolgen. Bezwaarde is dan ook als belanghebbende bij het besluit aan te merken, dus de commissie adviseert u bezwaarde in zijn bezwaar te ontvangen.

3. Relevante wet- en regelgeving

- Op grond van artikel 30 sub a van de Huisvestingswet is het verboden 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 aan de bestemming tot woning te onttrekken.
- In artikel 31 van de Huisvestingswet is opgenomen dat een vergunning als bedoeld in artikel 30 wordt verleend, tenzij het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan 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 27, lid 3 van de Regionale Huisvestingsverordening 2010 (hierna: de Huisvestingsverordening) is als woonruimte als bedoeld in artikel 30 van de Huisvestingswet, in de gemeente Amsterdam aangewezen: alle woonruimte ongeacht huur- of koopprijs.
- In gevolge artikel 28 van de Huisvestingsverordening is het verboden om woonruimte aangewezen in artikel 27, lid 3, zonder vergunning aan bestemming tot bewoning te onttrekken.
- Artikel 34 van de Huisvestingsverordening bepaalt dat in de onttrekkingsvergunning tenminste is opgenomen de verlangde financiële dan wel reële compensatie alsmede de mededeling dat binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden van de vergunning gebruik gemaakt moet worden.
- Ingevolge artikel 35, lid 2 van de Huisvestingsverordening wordt de vergunning verleend onder het stellen van voorwaarden indien het dagelijks bestuur van oordeel is dat het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking gediend belang.
- Sedert 1 januari 2010 gelden de Centraal stedelijke beleidsregels woningonttrekking, -samenvoeging en -omzetting, in werking getreden op 1 januari 2010, en de beleidsnota Woningonttrekking, -samenvoeging en -omzetting in de gebieden met hoge marktdruk; stadsdelen Centrum, Oud-Zuid, Zuideramstel: Regels ter uitvoering van Hoofdstuk 3 Afdeling I Paragraaf 3 van de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010.
- In artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht is bepaald dat het bestuursorgaan overeenkomstig de beleidsregel handelt, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

4. Bezwaren

Als grond van bezwaar is aangevoerd dat in de aanvraag ten onrechte wordt gesteld dat alle bij het besluit betrokken woningen zijn gekraakt, terwijl bezwaarde de woning op nummer 89-3 al 24 jaar huurt.

Ter hoorzitting zijn namens bezwaarde de gronden van het bezwaarschrift aangevuld en is betoogd dat de als reële compensatie aangeboden woonruimte op grond van de daaraan toe te kennen puntenwaardering woningen voor de vrije sector zijn en derhalve, gelet op het beleid van het stadsdeel met betrekking tot onttrekking en samenvoeging van woonruimte, niet als reële compensatie kunnen gelden voor het onttrekken van sociale huurwoningen.

5. Overwegingen van de commissie

5.1. Met betrekking tot de eerste grond van bezwaar, dat het aanvraagformulier onjuiste gegevens bevat, overweegt de commissie als volgt.

Op het aanvraagformulier onder punt 4. wordt op de vraag wat de namen en adressen zijn van de bewoners van de woonruimten waarop de aanvraag betrekking heeft door de aanvrager aangegeven dat de *“woningen allemaal gekraakt”* zijn. Dit in weerwil van het feit dat bezwaarde zijn woning op nummer 89-3 al 24 jaar huurt. Bezwaarde is van mening dat het verstrekken van verkeerde informatie een rol moet spelen bij de vraag of de vergunning verleend had kunnen worden.

De commissie stelt vast dat de aanvrager het aanvraagformulier heeft ondertekend en heeft verklaard het aanvraagformulier volledig naar waarheid te hebben ingevuld, hetgeen dus achteraf niet zo blijkt te zijn. De commissie is echter van oordeel dat bezwaarde hierdoor niet in zijn belangen is geschaad omdat dit geen factor is die bepalend is voor de vraag of de vergunning verleend kan worden of niet. Het feit dat bezwaarde huurder is van zijn woning die hij bewoont wordt ook door geen der partijen betwist. De commissie gaat er dan ook vanuit dat sprake is van een kennelijke vergissing of slordigheid, die niet tot de conclusie kan leiden dat de vergunning om die reden alsnog zou moeten worden geweigerd.

5.2. Ter hoorzitting is namens bezwaarde betoogd dat de als reële compensatie te realiseren woonruimte niet voldoet aan de beleidsregels die zijn neergelegd in de *Regels ter uitvoering van Hoofdstuk 3 Afdeling I Paragraf 3 van de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010*.

Op grond van punt 1. onder a. van die beleidsregels moet onder reëel compenseren worden verstaan: *“het aanbieden van een nieuwe aan de woningvoorraad toe te voegen woning, die gelijkwaardig is aan de te onttrekken woonruimte en gelegen is in het gebied met hoge marktdruk en die is aan te bieden in samenhang met het indienen van de aanvraag tot onttrekking, omzetting of samenvoeging, ter compensatie van het verlies aan de woonruimte die daarmee verloren zou gaan.”*

Op grond van 3.1 sub e. van de hierboven genoemde uitvoeringregels is de te realiseren woonruimte in ieder geval niet gelijkwaardig aan de te onttrekken, samen te voegen of om te zetten woonruimte, als de te realiseren woonruimte in oppervlakte meer dan 30% afwijkt van de te onttrekken, samen te voegen of om te zetten woonruimte, of een WOZ-waarde of huurprijs heeft hoger dan de prijsgrens, terwijl de woonruimte waarvoor onttrekking, samenvoeging of omzetting wordt gevraagd een WOZ-waarde of huurprijs heeft lager dan de prijsgrens. Tegelijkertijd is echter bepaald dat met inachtneming van de belangenafweging in het belang van de volkshuisvesting kan worden afgeweken van deze criteria.

Namens bezwaarde zijn twee puntentellingen overgelegd met betrekking tot de woningen aan de Ruysdaelstraat 77-1 en 83-1 waaruit volgt dat, tot 1 juli 2011, aan de woningen respectievelijk 162 en 160 punten moeten worden toegekend en derhalve boven de huurprijsgrens van 142 punten komen. Onder verwijzing naar die twee puntentellingen is namens bezwaarde met betrekking tot de veertig te creëren en feitelijk te realiseren woonruimten concreet betoogd dat de woningen genoemd onder 2 t/m 6 in het besluit allemaal boven de 142 punten komen, in plaats van 126 en 119 punten zoals in het bestreden besluit wordt gesteld. Dit geldt evenzeer ten aanzien van de woningen genoemd onder 20 t/m 24. aldus bezwaarde.

Daarnaast is namens bezwaarde gesteld dat de in het besluit genoemde woningen 25 t/m 40 in de Brahmsstraat 2, de Van Ostadestraat 193 en de Rustenburgerstraat 140 al sinds 1910 bestaande sociale huurwoningen zijn.

Bezwaarde stelt zich op het standpunt dat noch volgens de huidige onttrekkingsregels, noch volgens de beleidsregels uit 2008, deze 26 woningen als reële compensatie kunnen gelden.

Namens u is erkend dat 27 van de ter reële compensatie te realiseren woningen niet gelijkwaardig zijn aan de woningen die op grond van de verleende vergunning zullen worden onttrokken.

5.3. Voorafgaand aan de aanvraag van Vondel Vastgoed en het thans bestreden besluit heeft u, voorzover in casu relevant, in een besluit d.d. 24 november 2009 de intentie uitgesproken om medewerking te verlenen aan het realiseren van de projecten Ruysdaelstraat 77-89, Brahmsstraat 2, Rustenburgerstraat 140 en de Van Ostadestraat 191-193 en bent u ermee akkoord gegaan om de vijf extra woningen in het renovatieproject Van Ostadestraat 191-193, de zeven extra woningen in het

nieuwbouwproject Rustenburgerstraat 140 en de vier extra woningen in het renovatieproject Brahmsstraat 2 als compensatie te beschouwen voor de zestien te onttrekken woningen in de Ruysdaelstraat 77-89, waarvoor op de locatie geen woningen terugkomen.

5.4. De commissie heeft ter hoorzitting uitgesproken, nu het standpunt van bezwaarde niet zonder meer is weersproken en weerlegd, dat zij behoefte heeft aan een nader onderzoek naar de als reële compensatie aangeboden woonruimten en tevens behoefte heeft aan een antwoord op de vraag of, indien het standpunt van bezwaarde met betrekking tot de compenserende objecten door het dagelijks bestuur zou worden overgenomen, het dagelijks bestuur, met die wetenschap, destijds tot een ander besluit zou zijn gekomen.

5.5. In een nadere notitie d.d. 28 februari 2012 heeft u aangegeven dat de woningen weliswaar net boven de huurprijsgrens komen, maar dat dit geen reden is om het bezwaar met betrekking tot de compensatiewoningen te honoreren. Enerzijds omdat de afspraken over dit omvangrijke project al veel eerder zijn gemaakt en anderzijds omdat deze dertien woningen sinds de aanpassing van het Landelijk Huurprijzenbesluit Woonruimte per 1 oktober 2011 (de zogenoemde 25 Donnerpunten), op grond van de toetsing ex nunc in heroverweging, thans ook boven de huurprijsgrens zouden zijn gekomen.

5.6. Bezwaarde heeft in zijn schriftelijke reactie d.d. 12 maart 2012 betoogd dat u in de notitie het punt ontwijkt waar het om gaat en dat er geen inhoudelijk kritiek op de door bezwaarde overgelegde puntentellingen wordt geleverd, behalve dat er van te grote oppervlakten zou zijn uitgegaan. Bezwaarde wijst erop dat de woningoppervlakten waarvan in de puntentellingen is uitgegaan, in de onttrekkingsvergunning staan en door de eigenaar van de panden zelf zijn verstrekt. Als dat niet zou blijken te kloppen zou dat betekenen dat vergunninghouder bij de aanvraag op dit punt onjuiste informatie heeft verstrekt, aldus bezwaarde. Het dagelijks bestuur komt daarnaast niet met een eigen puntentelling en laat in het midden of de compensatiewoningen al dan niet boven de puntengrens komen. In ieder geval wordt niet aangetoond dat deze onder 143 punten liggen. Voorts betoogt bezwaarde dat de stelling van het dagelijks bestuur dat de puntentellingen er niet toe doen, omdat er sowieso geen sprake is van (voldoende) compensatie, er op neerkomt dat het dagelijks bestuur erkent dat de compensatie die in de onttrekkingsvergunning wordt genoemd feitelijk geen compensatie is. Uit de Verordening volgt naar het oordeel van bezwaarde dat de onttrokken woningen in principe reël gecompenseerd dienen te worden en dat anders financiële compensatie behoort te worden geboden. Dat het dagelijks bestuur ook financiële compensatie niet nodig acht bezwaarde onbegrijpelijk. Bezwaarde concludeert dat met het verlenen van de onttrekkingsvergunningen geen huisvestingsbelang wordt gediend.

5.7. Vergunninghouder heeft geen gebruik gemaakt van de gelegenheid om schriftelijk te reageren.

5.8. De commissie gaat uit van het volgende.

Op grond van de geldende beleidsregels kan voor onttrekking van woonruimte aan de bestemming bewoning, ongeacht WOZ-waarde of huurprijs, een vergunning worden verleend indien reël wordt gecompenseerd. Blijkens het bestreden besluit bent u ervan uitgegaan dat dertien van de veertig woningen die worden onttrokken, reël worden gecompenseerd. Ter zitting is namens u gesteld dat het in 2009 een politiek besluit is geweest om af te wijken van de beleidsregels.

De commissie stelt vast dat namens het dagelijks bestuur na de hoorzitting is erkend dat géén van de in de vergunning als reële compensatie vermelde woonruimten voldoet aan de daarvoor op grond van de beleidsregels geldende criteria. Het besluit is derhalve genomen op basis van achteraf onjuist gebleken informatie. Aldus wordt (nog verder) afgeweken van het beleid.

Volgens artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht kan een bestuursorgaan slechts afwijken van de eigen beleidsregels indien handelen overeenkomstig die regels voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Dat zich een dergelijke uitzonderingssituatie voordoet blijkt niet

uit het bestreden besluit, noch uit de namens het dagelijks bestuur ter zitting en in de brief van 28 februari 2012 gegeven toelichting. Dat klemt te meer nu is gebleken dat de aan het besluit ten grondslag liggende politieke intentieverklaring om de vergunning te verlenen is gebaseerd op onjuiste gegevens omtrent de aangeboden reële compensatie.

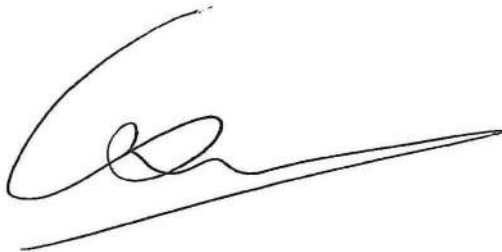
Indien niet reëel wordt gecompenseerd kan voor onttrekking van woonruimte met een WOZ-waarde of huurprijs gelijk aan of lager dan de prijsgrens, zoals hier het geval is, met inachtneming van de belangenafweging, een vergunning worden verleend onder de voorwaarde dat financieel wordt gecompenseerd, mits de aanvrager aantoont dat tenminste één van de in de vigerende beleidsnota *Woningonttrekking, – samenvoeging en – omzetting in de gebieden met hoge marktdruk; stadsdelen Centrum, Oud-Zuid, Zuideramstel* genoemde criteria van toepassing is. De commissie sluit niet uit dat in dit geval één van de criteria van toepassing is, bij voorbeeld het criterium genoemd onder d., dat inhoudt dat de onttrekking naar het oordeel van het dagelijks bestuur noodzakelijk is in verband met (...) het oog op sloop ten behoeve van vervangende nieuwbouw. .

Gezien het voorgaande is de commissie dan ook van oordeel dat het bestreden besluit in de huidige vorm niet in stand kan blijven en dat met inachtneming van de thans bekende feitelijke informatie dient te worden heroverwogen en deugdelijk gemotiveerd of de vergunning verleend moet worden, al dan niet onder de voorwaarde van deugdelijke reële compensatie of van financiële compensatie.

6. Advies

De commissie adviseert u om het bestreden besluit van 25 juli 2011 te heroverwegen met inachtneming van hetgeen hierboven - meer in het bijzonder onder 5.8. - is overwogen.

De Adviescommissie Bezwaarschriften,



Mevrouw mr. M.A.H. Verburgh (voorzitter)



mr. R.J.B. Mekenkamp (secretaris)