

ECLI	ECLI:NL:RVS:2005:AS2155
Datum uitspraak	12 januari 2005
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 24 september 2003, gecorrigeerd bij besluit van 30 september 2003, heeft het college van burgemeester en wethouders van Den Haag (hierna: het college) de Dienst Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Den Haag toestemming tot woningonttrekking verleend voor de woningen Turfmarkt 51 t/m 225 en 267 t/m 437 en Schedeldoekshaven 250 t/m 586, alle gelegen in het complex "Zwarte Madonna" (hierna: de Zwarte Madonna).

Volledige tekst

200403036/1.

Datum uitspraak: 12 januari 2005

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

L.Q. O., D.E. S., N.J. H., D. B., C.H. van Z., E.S. D., O.J. D., H.B.S. B., C. van K., I.M. M. en J.F.G. V., allen wonend te Den Haag,
appellanten,

tegen de uitspraak van de voorzieningenrechter van de rechtbank 's-Gravenhage van 9 maart 2004 in het geding tussen:

L.Q. O., D.E. S., N.J. H., D. B., C.H. van Z., A.A. K., E.S. D., O.J. D., H.B.S. B. en C. van K.

en

het college van burgemeester en wethouders van Den Haag.

1. Procesverloop

Bij besluit van 24 september 2003, gecorrigeerd bij besluit van 30 september 2003, heeft het college van burgemeester en wethouders van Den Haag (hierna: het college) de Dienst Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Den Haag toestemming tot woningonttrekking verleend voor de woningen Turfmarkt 51 t/m 225 en 267 t/m 437 en Schedeldoekshaven 250 t/m 586, alle gelegen in het complex "Zwarte Madonna" (hierna: de Zwarte Madonna).

Bij besluit van 10 februari 2004 heeft het college het daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 9 maart 2004, verzonden op 10 maart 2004, heeft de voorzieningenrechter van de rechtbank 's-Gravenhage (hierna: de voorzieningenrechter) het daartegen door twee eisers ingestelde beroep niet-ontvankelijk verklaard en het door overige eisers ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak hebben appellanten bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 13 april 2004, hoger beroep ingesteld. Deze brief is aangehecht.

Bij brief van 11 juni 2004 heeft het college van antwoord gediend.

Van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Den Haag is, hoewel daartoe in de gelegenheid gesteld, geen reactie ontvangen.

Na afloop van het vooronderzoek zijn nog stukken ontvangen van appellanten. Deze zijn in kopie aan de andere partijen toegezonden.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 18 oktober 2004, waar appellanten in persoon, vertegenwoordigd door L.Q. O., en het college, vertegenwoordigd door mr. E.C.M. Schippers, advocaat te Den Haag, en mr. R. Sakkee, ambtenaar van de gemeente, zijn verschenen.

2. Overwegingen

Het hoger beroep, voorzover ingesteld door I.M. M. en J.F.G. V.

2.1. Ingevolge artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan geen beroep worden ingesteld tegen een op bezwaar of in administratief beroep genomen besluit door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten geen bezwaar te hebben gemaakt of administratief beroep te hebben ingesteld tegen het oorspronkelijke besluit. Op grond van artikel 6:24, eerste lid, van de Awb is deze bepaling in hoger beroep van overeenkomstige toepassing.

Gesteld noch gebleken is dat I.M. M. en J.F.G. V. bezwaar hebben gemaakt tegen het primaire besluit en beroep hebben ingesteld tegen de beslissing op bezwaar. Niet valt in te zien op grond waarvan hen dat redelijkerwijs niet kan worden verweten. Derhalve staat artikel 6:13 van de Awb aan ontvankelijkheid in hoger beroep in de weg. Het hoger beroep, voorzover ingesteld door I.M. M. en J.F.G. V., dient derhalve niet-ontvankelijk te worden verklaard.

Het hoger beroep, voorzover ingesteld door C. van K.

2.2. De voorzieningenrechter heeft het beroep, voorzover ingesteld door C. van K., niet-ontvankelijk verklaard omdat hij geen bezwaar heeft gemaakt tegen de besluiten van 24 en 30 september 2003. Gesteld noch gebleken is, dat dit oordeel onjuist is. Het hoger beroep, voorzover ingesteld door C. van K., is derhalve ongegrond.

Het hoger beroep, voorzover ingesteld door L.Q. O., D.E. S., N.J. H., D. B., C.H. van Z., E.S. D., O.J. D., H.B.S. B., (hierna: appellanten)

2.3. Ingevolge artikel 30, eerste lid, aanhef en onder a, van de Huisvestingswet (hierna: de Huisvw) 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 bewoning te onttrekken, of voor een zodanig gedeelte aan die bestemming te onttrekken, dat die woonruimte daardoor niet langer geschikt is voor

bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is.

Ingevolge artikel 31 van de Huisvw wordt een vergunning als bedoeld in artikel 30, eerste lid, 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.

Ingevolge artikel 36, tweede lid, van de Huisvestingsverordening stadsgewest Haaglanden 1996 (hierna: de Verordening), voorzover hier van belang, verlenen burgemeester en wethouders de onttrekkingsvergunning indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

2.4. Voorop moet worden gesteld dat ingevolge artikel 31 van de Huisvw het toetsingskader bij de verlening van een vergunning tot woningonttrekking beperkt is tot een afweging van het met de onttrekking gediende belang tegen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gelet hierop heeft de voorzieningenrechter met juistheid overwogen dat hetgeen appellanten aanvoeren over hun persoonlijke belangen geen doel treft. Hetzelfde geldt voor het betoog van appellanten over het nog niet in rechte onaantastbaar zijn van het bestemmingsplan Wijnhavenkwartier, dat onder meer betrekking heeft op het gebied waarin de Zwarte Madonna is gelegen.

2.5. Appellanten betogen dat de voorzieningenrechter ten onrechte niet heeft onderkend dat het met de onttrekking gediende belang minder zwaarwegend is dan het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad en dat de belangenafweging ten gunste van laatstgenoemd belang had dienen uit te vallen. Zij voeren daartoe aan dat met de onttrekking wordt beoogd ruimte te maken voor nieuw te bouwen kantoren voor twee ministeries, terwijl zowel in de directe omgeving van de Zwarte Madonna als in de regio een overvloed aan (leegstaande) kantoorruimte beschikbaar is. Voorts voeren zij aan dat in het rapport "Inzicht in wonen in het stadsgewest Haaglanden" van september 2003, dat mede in opdracht van de gemeente Den Haag is opgesteld, wordt vastgesteld dat er in de regio een tekort is van 7.560 huurwoningen in diverse categorieën en dat uit dat rapport blijkt dat er een enorme vraag bestaat naar goede en betaalbare huurwoningen, zoals die van de Zwarte Madonna. Bij de stelling van het college dat in het centrum van Den Haag, waaronder op de locatie van de Zwarte Madonna, (ver)nieuwbouw van huurwoningen zal worden gepleegd, moet in aanmerking worden genomen dat er recent in het centrum van Den Haag nogal wat huurwoningen zijn gesloopt. Daarbij komt dat de terug te bouwen huurwoningen voor een deel tot andere categorieën behoren dan de woningen van de Zwarte Madonna, en dat deze woningen in kwaliteit voor de woningen van de Zwarte Madonna zullen onderdoen, aldus nog steeds appellanten.

2.6. Dit betoog slaagt niet. Ingevolge artikel 36 van de Verordening komt het college bij het afwegen van de bij de vergunningverlening betrokken belangen beoordelingsruimte toe. Gelet daarop heeft de voorzieningenrechter zich er terecht toe beperkt te toetsen of er grond is voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet groter is dan het met de onttrekking gediende belang. Aan het besluit de onttrekkingsvergunning te verlenen ligt de wens ten grondslag om in het centrumgebied tussen het Centraal Station en de binnenstad een economische en stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering tot stand te brengen. Met juistheid heeft de voorzieningenrechter

overwogen dat niet kan worden geoordeeld dat het college niet in redelijkheid tot deze beleidskeuze heeft kunnen komen. De vergunning ziet op de onttrekking van 235 goedkope huurwoningen en 101 middeldure woningen. Blijkens het aan het besluit op bezwaar ten grondslag gelegde advies en de brief van het college aan de gemeenteraad van 3 september 2002, heeft het college zich in verband met de onttrekking van deze woningen verplicht tot de bouw van 247 'gewone' sociale huurwoningen, waarvan 125 op het perceel van de Zwarte Madonna, 347 huurwoningen voor studenten en jongeren en 40-50 middeldure huurwoningen, alle in het centrum van Den Haag. Met de voorzieningenrechter is de Afdeling van oordeel dat, gelet hierop, niet kan worden staande gehouden dat het college de wens om het gebied waarin de Zwarte Madonna staat opnieuw in te richten niet in redelijkheid zwaarder heeft kunnen laten wegen dan het belang van het behoud van de woningvoorraad bij instandhouding van de Zwarte Madonna. Het aantal te onttrekken woningen en de omvang van de bouw waartoe het college zich verplicht heeft in aanmerking genomen, vormt de stelling dat ook elders in het centrum recent huurwoningen zijn gesloopt, onvoldoende grond om tot een ander oordeel te komen. Voorts heeft de voorzieningenrechter zich met juistheid op het standpunt gesteld dat ook de omstandigheid dat wellicht geen sprake is van volledige gelijkheid tussen de te onttrekken en de nieuw te bouwen woningen, niet noopt tot het oordeel dat de belangenafweging van het college anders had moeten uitvallen. Hetzelfde geldt voor het rapport waarop appellanten zich beroepen. Immers, nog daargelaten of dit rapport de conclusie rechtvaardigt dat er een enorme vraag bestaat naar huurwoningen zoals die van de Zwarte Madonna, het rapport betreft de woonbehoefte in het hele stadsgewest Haaglanden en voorziet niet in een uitsplitsing naar (delen van) gemeenten. Het biedt daarmee onvoldoende grond voor het oordeel dat het college niet tot verlening van de vergunning had mogen overgaan.

2.7. Het hoger beroep, voorzover ingesteld door de overige appellanten, is ongegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden bevestigd.

2.8. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het hoger beroep voorzover ingesteld door I.M. M. en J.F.G. V. niet-ontvankelijk;

II. bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. W. van den Brink, Voorzitter, en mr. P.A. Offers en mr. C.H.M. van Altena, Leden, in tegenwoordigheid van mr. M.J.M. Mathot, ambtenaar van Staat.

w.g. Van den Brink w.g. Mathot

Voorzitter ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 12 januari 2005