

ECLI	ECLI:NL:RVS:2011:BP9583
Datum uitspraak	30 maart 2011
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 26 mei 2008 heeft het college aan [appellant] vergunning verleend voor het samenvoegen van de woonruimten aan [locatie 1 en 2] te Utrecht onder de voorwaarde van een financiële compensatie ten bedrage van € 21.216,00.

Volledige tekst

201008115/1/H3.

Datum uitspraak: 30 maart 2011.

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellanten] (hierna: tezamen en in enkelvoud: [appellant]), wonend te Utrecht,

tegen de uitspraak van de rechtbank Utrecht van 27 juli 2010 in zaak nr. 09/1330 in het geding tussen:

[appellant]

en

het college van burgemeester en wethouders van Utrecht.

1. Procesverloop

Bij besluit van 26 mei 2008 heeft het college aan [appellant] vergunning verleend voor het samenvoegen van de woonruimten aan [locatie 1 en 2] te Utrecht onder de voorwaarde van een financiële compensatie ten bedrage van € 21.216,00.

Bij besluit van 1 april 2009 heeft het college het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 27 juli 2010, verzonden op dezelfde dag, heeft de rechtbank het door [appellant] daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft [appellant] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 19 augustus 2010, hoger beroep ingesteld. De gronden van het hoger beroep zijn aangevuld bij brief van 12 september 2010.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 7 maart 2011 waar [appellant], in persoon,

en het college, vertegenwoordigd door G. Sloote, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Ingevolge artikel 30, eerste lid, aanhef en onder b, van de Huisvestingswet (hierna: Hvw) 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 met andere woonruimte samen te voegen.

Ingevolge artikel 31 wordt zodanige vergunning 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 3.1.1 van de Regionale huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht, versie 1 januari 2008, (hierna: de Verordening) is het bepaalde in de hierna vermelde artikelen van toepassing op alle woonruimten.

Ingevolge artikel 3.1.2, aanhef en onder b, is het verboden om zonder vergunning woonruimte, aangewezen in artikel 3.1.1, met andere woonruimte samen te voegen.

Ingevolge artikel 3.1.4, eerste lid, verlenen burgemeester en wethouders de vergunning, indien naar hun oordeel het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang groter is dan dat van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

Ingevolge het tweede lid, wordt, indien burgemeester en wethouders hebben vastgesteld dat het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang minder zwaar weegt dan dat van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad, de vergunning verleend, indien aanvrager bereid is compensatie te bieden, als bedoeld in artikel 3.1.5 en wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders hiermee verband houdende voorwaarden en voorschriften.

Ingevolge artikel 3.1.5, eerste lid, moet compensatie worden geboden door het toevoegen aan de woningvoorraad van andere, vervangende woonruimte die naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardig is aan de te onttrekken woonruimte.

Ingevolge het derde lid, aanhef en onder c, is, indien en voor zover de compensatie als bedoeld in het eerste lid niet mogelijk is, de aanvrager een financiële bijdrage verschuldigd. Daarbij gelden de volgende prijzen per vierkante meter, peildatum 1 juli 2007, als een vergunning voor onbepaalde tijd wordt verleend: € 208 in geval van samenvoeging of omzetting van woonruimte.

2.2. Het college heeft aan het besluit van 1 april 2009 ten grondslag gelegd dat door het samenvoegen van de woningen [locatie 1 en 2], woonruimte wordt onttrokken aan de beschikbare woonruimtevoorraad. Het college heeft met het oog op de situatie op de woningmarkt in de gemeente tot uitgangspunt gekozen dat een groot belang toekomt aan het behoud van alle soorten woningen en dat alleen in bijzondere gevallen het belang dat met samenvoeging is gediend zwaarder weegt dan het belang van het behoud van de betrokken woning. Volgens het college weegt het belang dat met samenvoeging in dit geval is gediend niet zwaarder dan het belang van het behoud van twee afzonderlijke woningen. De woonruimte die verloren gaat dient dan ook gecompenseerd te worden, aldus het college.

2.3. [appellant] betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat in dit geval sprake is van samenvoeging van woonruimte in de zin van de verordening en dat de woonruimtevoorraad daardoor uit een woning minder dan daarvoor bestaat. Hij stelt dat de voordeur, brievenbus en aansluitingen voor water en elektriciteit in de woning [locatie 2] sinds de verbouwing op dezelfde plaats zijn gebleven en die woning daarom eenvoudig in oude staat kan worden teruggebracht. Het enige verschil tussen de situatie voor en na aankoop van de woning is volgens [appellant] dat [locatie 2] nu dezelfde eigenaar heeft als [locatie 1]. Weliswaar bevinden [locatie 1 en 2] zich naast elkaar, maar als een andere woning elders in Utrecht was aangekocht, was geen compensatievergoeding verschuldigd, aldus [appellant]. Volgens [appellant] maken beide woningen zowel juridisch als kadastraal nog steeds deel uit van de woonruimtevoorraad, zodat geen woonruimte verloren is gegaan. Voorts voert [appellant] aan dat de feitelijke grondslag waarop het besluit is gebaseerd tot gevolg zou moeten hebben dat de compensatievergoeding terug moet worden betaald wanneer de woningen in de toekomst weer als twee aparte woningen worden opgeleverd.

2.3.1. Het betoog faalt. Onder verwijzing naar de uitspraak van 30 juli 2003 in zaak nr. 200203397/1 overweegt de Afdeling dat voor het samenvoegen van twee woningen van belang is dat de woningen door samenvoeging niet meer afzonderlijk worden bewoond. Nu [appellant] een doorgang tussen de woningen [locatie 1 en 2] heeft gemaakt en de twee woningen tot één grote woning zijn gemaakt en deze door [appellant] ook als zodanig wordt bewoond, staat vast, dat de woningen niet meer afzonderlijk worden bewoond. Dat de voordeur, brievenbus en aansluitingen voor water en elektriciteit van de woonruimte [locatie 2] sinds de verbouwing op dezelfde plaats zijn gebleven en de woning daarom eenvoudig in oude staat kan worden teruggebracht, doet hieraan niet af. Ten aanzien van het betoog dat de compensatievergoeding niet verschuldigd is als [appellant] elders in Utrecht een tweede woning had gekocht, wordt opgemerkt dat in dat geval niet wordt samengevoegd als bedoeld in artikel 3.1.2 van de Verordening. Gelet op het vorenstaande heeft de rechtbank terecht overwogen dat in dit geval twee woonruimten zijn samengevoegd als bedoeld in artikel 3.1.2 van de Verordening. Uit de geschiedenis van totstandkoming van de Huisvestingswet (Kamerstukken II, 1987/88, 20 520, nr. 3, blz. 94) blijkt dat onder het onttrekken van woonruimte aan de woonruimtevoorraad ook de samenvoeging met andere woonruimte wordt verstaan.

De stelling dat de compensatievergoeding weer terug betaald moet worden als de twee woningen in de toekomst weer als aparte woningen worden opgeleverd behoeft geen bespreking, nu deze buiten de grondslag van het geding valt.

2.4. [appellant] betoogt voorts dat de rechtbank heeft miskend dat het college een onduidelijke en niet voldoende gemotiveerde belangenafweging heeft gemaakt. Hiertoe voert hij aan dat het college heeft nagelaten uiteen te zetten wat het belang van de volkshuisvesting inhoudt. Het college heeft dat belang niet gespecificeerd, maar slechts algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De rechtbank heeft volgens [appellant] niet onderkend dat het college het belang van de volkshuisvesting altijd laat prevaleren boven het belang van de vergunningaanvrager, zodat een belangenafweging geacht moet worden niet te hebben plaats gehad. [appellant] voert aan dat de woningen zich bevinden in een prijsklasseselement van de woningmarkt waar geen krapte of schaarste heerst. Het belang van de volkshuisvesting is volgens [appellant] niet geschaad als in dit geval een samenvoegingsvergunning zonder financiële compensatie wordt verleend.

2.4.1. Het betoog faalt. Ingevolge artikel 3.1.4 van de Verordening moet het college een samenvoegingsvergunning verlenen, indien het met de samenvoeging gediende belang

zwaarder weegt dan dat van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Het college heeft voor het maken van deze afweging in redelijkheid tot uitgangspunt kunnen kiezen dat het algemeen belang van behoud van de huidige woningvoorraad in beginsel prevaleert boven het individuele belang dat wordt gediend met, in dit geval, samenvoeging van woningen, tenzij sprake is van bijzondere omstandigheden, als een groot gezin of een gehandicapte, die tot een andere afweging moeten leiden. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking hetgeen het college in het kader van de voorliggende besluitvorming daaromtrent heeft aangevoerd. Het heeft erop gewezen dat het een groot belang toekent aan de doorstroming van goedkopere naar duurdere woningen op de huizenmarkt in Utrecht. Het samenvoegen van woningen zoals verzocht door [appellant] acht het college een ongewenste ontwikkeling, omdat dit die doorstroming op de woningmarkt bemoeilijkt. Hoewel de woningen van [appellant] zich volgens het college niet in het marktsegment van de sociale woningbouw bevinden, is doorstroming ook in de duurdere segmenten van de woningmarkt van belang omdat dit ruimte schept in de goedkopere sectoren. Hiertegenover staat slechts het belang van [appellant] bij een ruimere woning, aldus het college. Met de rechtbank is de Afdeling van oordeel dat de door het college bij de beoordeling van de vergunningaanvraag in dit geval gemaakte belangenafweging niet onredelijk is. Gelet op het belang van de doorstroming is er geen grond voor het oordeel dat het college het volkshuisvestingsbelang om de samenstelling van de woonruimtevoorraad te behouden niet in redelijkheid groter heeft mogen achten dan het met de samenvoeging gediende belang van [appellant] om met zijn gezin in een ruimere woning te wonen.

2.5. [appellant] betoogt ten slotte dat het college de hardheidsclausule zoals neergelegd in artikel 4.1 van de Verordening had moeten toepassen.

Deze eerst ter zitting van de Afdeling naar voren gebrachte hogerberoepsgrond dient wegens strijd met de goede procesorde buiten beschouwing te blijven.

2.6. Het hoger beroep is ongegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden bevestigd.

2.7. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. M. Vlasblom, voorzitter, en mr. A.W.M. Bijloos en mr. C.J. Borman, leden, in tegenwoordigheid van mr. P. Klein, ambtenaar van staat.

w.g. Vlasblom w.g. Klein
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 30 maart 2011.

312-637.