

ECLI	ECLI:NL:RVS:2012:BV9458
Datum uitspraak	21 maart 2012
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 15 december 2009 heeft het college een aanvraag van [appellant] om het pand aan de [locatie] te Hollum aan de woonbestemming te onttrekken afgewezen.

Volledige tekst

201104643/1/A3.

Datum uitspraak: 21 maart 2012

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], wonend te Hollum, gemeente Ameland,

tegen de uitspraak van de rechtbank Leeuwarden van 4 maart 2011 in zaak nr. 10/1507 in het geding tussen:

[appellant]

en

het college van burgemeester en wethouders van Ameland.

1. Procesverloop

Bij besluit van 15 december 2009 heeft het college een aanvraag van [appellant] om het pand aan de [locatie] te Hollum aan de woonbestemming te onttrekken afgewezen.

Bij besluit van 29 juni 2010 heeft het college, beslissend op het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar, dat besluit onder aanvulling en verbetering van de motivering gehandhaafd.

Bij uitspraak van 4 maart 2011, verzonden op 11 maart 2011, 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 april 2011, hoger beroep ingesteld. De gronden van het hoger beroep zijn aangevuld bij brief van 5 mei 2011.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 23 februari 2011, waar [appellant], bijgestaan door mr. A.H. van der Wal, advocaat te Leeuwarden, en het college,

vertegenwoordigd door R. Korvermaker, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Ingevolge artikel 2, eerste lid, van de Huisvestingswet stelt de gemeenteraad, indien het naar het oordeel van de gemeenteraad noodzakelijk is regelen te stellen met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van woonruimte als bedoeld in hoofdstuk II, of met betrekking tot wijzigingen van de woonruimtevoorraad als bedoeld in hoofdstuk III, een huisvestingsverordening vast.

Ingevolge artikel 30, eerste lid, aanhef en onder a, 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.

Ingevolge artikel 31 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 kan worden gediend.

Ingevolge artikel 32 bepaalt de gemeenteraad in de huisvestingsverordening ten minste de voorwaarden en voorschriften die burgemeester en wethouders in het belang van de voorziening in de behoefte aan woonruimte aan de vergunning, bedoeld in artikel 30, eerste lid, kunnen verbinden.

Ingevolge artikel 19, aanhef en onder a, van de Huisvestingsverordening 2005 van de gemeente Ameland is het verboden om zonder onttrekkingsvergunning een woonruimte, aangewezen in artikel 18, geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt in deze verordening verstaan het slopen of het gebruiken, in gebruik geven of doen gebruiken van een woonruimte voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden.

Ingevolge artikel 21, eerste lid, 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.

Ingevolge het vierde lid kunnen burgemeester en wethouders indien zij hebben vastgesteld dat het individuele belang van de aanvrager niet opweegt tegen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad, maar dat belang door het stellen van voorwaarden en voorschriften voldoende kan worden gediend, de gevraagde vergunning verlenen indien de vergunningaanvrager voldoende compensatie als bedoeld in artikel 22 biedt en overigens aan door burgemeester en wethouders gestelde voorwaarden en voorschriften voldoet.

Ingevolge artikel 22, eerste lid, kan 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 tweede lid kan compensatie worden geboden door het betalen van compensatiegeld. Daarbij geldt als tarief in geval van onttrekking aan de woonbestemming 12% van de WOZ waarde van de woonruimte.

Voor aanvragen die in het kader van de Huisvestingsverordening worden gedaan, hanteert het college de 'Beleidsregels behorende bij Huisvestingsverordening 2005 gemeente Ameland'.

Volgens artikel 1 moeten bij de beoordeling van een aanvraag om een onttrekkingsvergunning de belangen die de aanvrager bij zijn onttrekkingsaanvraag heeft aangevoerd worden afgezet tegen het gemeentelijk belang bij handhaving van de concrete woonruimte. Op Ameland is een tekort aan woonruimten en is nieuwbouw slechts zeer beperkt mogelijk. In zijn algemeenheid weegt het belang van het behoud van een woonruimte dus zeer zwaar. Daarnaast speelt het behoud van de leefbaarheid van de dorpen een belangrijke rol. Een eengezinswoning of appartement mag in beginsel niet worden onttrokken. Een uitzondering is slechts mogelijk als sprake is van zeer zwaarwegende belangen van de aanvrager. Compensatie is dan praktisch altijd een voorwaarde, aangezien de waarde van een eengezinswoning of appartement in de huidige woningmarkt zo groot is dat het volkshuisvestingsbelang in principe altijd zwaarder weegt dan het belang van de aanvrager.

2.2. [appellant] heeft een onttrekkingsvergunning dan wel een tijdelijke onttrekkingsvergunning aangevraagd, om zijn oude woning te kunnen verhuren aan recreanten. Deze woning staat al geruime tijd te koop en dit brengt dubbele lasten met zich. Volgens [appellant] is het onwaarschijnlijk dat hij deze woning snel verkoopt. Op basis van zijn hypotheekcontract is het niet toegestaan de woning te verhuren voor permanente woondoeleinden.

2.3. [appellant] betoogt allereerst dat de rechtbank heeft miskend dat het aan de afwijzing van zijn aanvraag ten grondslag gelegde artikel 21 van de Huisvestingsverordening in strijd is met artikel 31 van de Huisvestingswet. Hij voert daartoe aan dat artikel 21, eerste lid, van de Huisvestingsverordening de bewijslastverdeling omkeert ten opzichte van artikel 31 van de Huisvestingswet. Uit artikel 31 van de Huisvestingswet blijkt volgens hem dat zijn belang bij de onttrekking als zwaarder wegend voorop moet worden gesteld en het aan het college is om aan te tonen dat het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad in een concreet geval zwaarder weegt.

2.3.1. Anders dan [appellant] betoogt, behelst artikel 21, eerste lid, van de Huisvestingsverordening geen omkering van de bewijslast ten opzichte van artikel 31 van de Huisvestingswet. Ingevolge artikel 21, eerste lid, van de Huisvestingsverordening verlenen burgemeester en wethouders de onttrekkingsvergunning indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders het met de onttrekking gediende belang groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Hieruit volgt dat het college bij de weigering van een vergunning dient te motiveren waarom het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad zwaarder weegt dan het met de onttrekking gediende belang. Gelet hierop, valt niet in te zien dat bovengenoemde bepalingen naar inhoud en strekking wezenlijk van elkaar verschillen. Derhalve heeft de rechtbank terecht geen grond gezien voor het oordeel dat artikel 21 van de Huisvestingsverordening in strijd is met artikel 31 van de Huisvestingswet.

Het betoog faalt.

2.4. [appellant] betoogt voorts dat de rechtbank heeft miskend dat het college geen, althans geen evenwichtige, belangenafweging heeft verricht. Hij voert daartoe aan dat het door het college gevoerde beleid niet anders kan worden geduid dan dat de belangenafweging bij voorbaat in het voordeel van de woonruimtevoorraad uitvalt. Hiertoe verwijst [appellant] naar

de uitspraak van de Afdeling van 28 januari 2009 in zaak nr. 200805500/1.

Het college heeft volgens [appellant] niet in redelijkheid meer gewicht kunnen toekennen aan het algemene belang van de Huisvestingsverordening dan aan zijn belang bij een vergunning. Daartoe voert hij aan dat hij zeer zwaar getroffen wordt in zijn financiële belang, nu zijn woning al geruime tijd te koop staat en hij dubbele lasten draagt. Verder voert hij aan dat het college weliswaar stelt dat zich schaarste op de woningmarkt voordoet, maar verzuimd heeft ook maar een begin van bewijs daarvan over te leggen. Ditzelfde geldt voor de door het college gestelde gevolgen voor de leefbaarheid van dorpen en de door het college gestelde precedentwerking, aldus [appellant]. Hij stelt dat de leefbaarheid verband houdt met het feit of een woning wel of niet bewoond wordt. Nu door het afwijzen van zijn aanvraag zijn woning gedurende lange tijd leegstaat, levert dit een situatie op die het college juist wil voorkomen. De door het college gestelde precedentwerking bij het verlenen van een onttrekkingsvergunning is niet aan de orde, nu op Ameland niet eenzelfde woning met eenzelfde ligging in dezelfde prijsklasse is aan te wijzen, aldus [appellant].

2.4.1. Volgens de Beleidsregels weegt het belang van het behoud van woonruimte in zijn algemeenheid zwaar, gezien het tekort aan woonruimten en de beperkte mogelijkheden tot nieuwbouw op Ameland. De rechtbank heeft op goede gronden overwogen dat uit dit beleid weliswaar blijkt dat de mogelijkheid om voor een eengezinswoning een vergunning als bedoeld in artikel 30 van de Huisvestingswet te verkrijgen klein is, maar dat anders dan in de situatie die heeft geleid tot de uitspraak van de Afdeling van 28 januari 2009 niet kan worden gezegd dat de belangenafweging bij voorbaat in het voordeel van het behoud van de woonruimtevoorraad uitvalt.

De rechtbank heeft terecht geen grond gezien voor het oordeel dat het college niet in redelijkheid meer gewicht heeft kunnen toekennen aan het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad dan aan het belang van [appellant] bij het verkrijgen van een onttrekkingsvergunning. Daartoe wordt overwogen dat het college aannemelijk heeft gemaakt dat schaarste op de woningmarkt bestaat, zoals beschreven in de Beleidsregels. In dat verband wordt in aanmerking genomen dat het college erop heeft gewezen dat op de lijst van www.funda.nl slechts vijftien woningen op Ameland te koop worden aangeboden die permanent dienen te worden bewoond. Eveneens wordt in aanmerking genomen dat aannemelijk is dat op Ameland beperkte mogelijkheden tot nieuwbouw bestaan.

Bij de belangenafweging in het kader van de beslissing op een aanvraag om verlening van een onttrekkingsvergunning dient ook de leefbaarheid in de omgeving van de desbetreffende woonruimte te worden betrokken, nu de Huisvestingswet, zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 22 november 2006 in zaak nr. 200600355/1), mede die leefbaarheid beoogt te beschermen door regulering van de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Derhalve dient bij de beslissing op een aanvraag om verlening van een onttrekkingsvergunning ook te worden onderzocht of de leefbaarheid in de omgeving door de onttrekking van de woonruimte in het gedrang komt, hetgeen aanleiding kan geven tot weigering van de gevraagde vergunning. Het college heeft hieromtrent uiteengezet dat het een beleid voert dat gericht is op een duidelijke scheiding tussen recreatiegebieden en permanente bewoning. Zoals het college heeft toegelicht, brengt de vermenging van de functies wonen en recreëren spanningen met zich op sociaal en ruimtelijk gebied. Het college heeft zich in dat kader in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de recreatieve verhuur in de dorpen de leefbaarheid niet ten goede komt.

De rechtbank heeft voorts op goede gronden overwogen dat het college in aanmerking heeft mogen nemen dat [appellant] met de bouw van de desbetreffende woning op deze plaats het

risico heeft genomen dat de woning moeilijk verkoopbaar zou blijken, welk risico voor rekening van [appellant] dient te blijven. Dat het verkopen van de woning door de financiële crisis lastiger is, maakt dit niet anders, nu dit voor alle potentiële verkopers geldt. In dat kader heeft het college het standpunt in mogen nemen dat bij het verlenen van een onttrekkingsvergunning precedentwerking dreigt, aangezien ook voor woningen in een lagere prijsklasse financiële belangen een rol kunnen spelen.

Gezien het voorgaande heeft de rechtbank terecht geen grond gezien voor het oordeel dat het college geen, althans geen evenwichtige, belangenafweging heeft verricht.

Het betoog faalt.

2.5. [appellant] betoogt verder dat de rechtbank heeft miskend dat het college in strijd met artikel 31 van de Huisvestingswet heeft gehandeld door de aanvraag af te wijzen, hoewel hij financiële compensatie als bedoeld in artikel 22, tweede lid, van de Huisvestingsverordening wilde bieden.

2.5.1. Anders dan [appellant] betoogt, laat de Huisvestingsverordening, gelezen in verbinding met artikel 31 van de Huisvestingswet, aan het college ruimte om met financiële compensatie geen genoegen te nemen, wanneer het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad naar het oordeel van het college met compensatie niet voldoende kan worden gediend. De rechtbank heeft in het in beroep aangevoerde terecht geen grond gevonden voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat die situatie zich hier voordoet. Daartoe heeft de rechtbank met juistheid overwogen dat het college zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat, gelet op de specifieke situatie op de woningmarkt van Ameland en de beperkte mogelijkheden tot nieuwbouw, het feitelijk verlies van deze woning ten behoeve van permanente bewoning onvoldoende kan worden gecompenseerd met een financiële vergoeding. Derhalve heeft de rechtbank terecht geen grond gezien voor het oordeel dat het college in strijd met artikel 31 van de Huisvestingswet heeft gehandeld door de aanvraag van [appellant], ondanks dat hij financiële compensatie wilde bieden, af te wijzen.

Het betoog faalt.

2.6. [appellant] betoogt ten slotte dat de rechtbank heeft miskend dat het college niet in redelijkheid verlening van een tijdelijke onttrekkingsvergunning heeft kunnen weigeren. Hij voert daartoe aan dat een tijdelijke onttrekkingsvergunning tegemoet kan komen aan de bezwaren van het college. Bovendien is hij ook dan bereid om financiële compensatie te bieden, aldus [appellant].

2.6.1. Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen, is er geen grond voor het oordeel dat het college aan het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad niet in redelijkheid meer gewicht heeft kunnen toekennen dan aan het door [appellant] gestelde belang bij de verkrijging van een onttrekkingsvergunning. Gedurende de geldingstermijn van een tijdelijke onttrekkingsvergunning zou de woning niet beschikbaar zijn voor bewoning. Gelet hierop, heeft de rechtbank terecht overwogen dat het college zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat met een tijdelijke onttrekkingsvergunning het belang van het behoud van de woningvoorraad onvoldoende wordt gediend. Derhalve heeft de rechtbank evenzeer terecht geen grond gevonden voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat ook een tijdelijke onttrekkingsvergunning niet verleend kan worden.

Het betoog faalt.

2.7. Het hoger beroep 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:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. D.A.C. Slump, voorzitter, en mr. A. Hammerstein en mr. N. Verheij, leden, in tegenwoordigheid van mr. C. Sparreboom, ambtenaar van staat.

w.g. Slump w.g. Sparreboom
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 21 maart 2012

582-721.