

ECLI	ECLI:NL:RVS:2012:BY5138
Datum uitspraak	5 december 2012
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 26 februari 2010 heeft het college, voor zover thans van belang, een aanvaag van [appellanten] om verlening van een vergunning om de zelfstandige woonruimte aan de [locatie] te Utrecht om te zetten in onzelfstandige woonruimte toegewezen onder de voorwaarde van financiële compensatie.

Volledige tekst

201110184/1/A3.

Datum uitspraak: 5 december 2012

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellanten], wonend te Utrecht,

tegen de uitspraak van de rechtbank Utrecht van 12 augustus 2011 in zaak nr. 10/3216 in het geding tussen:

[appellanten]

en

het college van burgemeester en wethouders van Utrecht.

Procesverloop

Bij besluit van 26 februari 2010 heeft het college, voor zover thans van belang, een aanvaag van [appellanten] om verlening van een vergunning om de zelfstandige woonruimte aan de [locatie] te Utrecht om te zetten in onzelfstandige woonruimte toegewezen onder de voorwaarde van financiële compensatie.

Bij besluit van 17 augustus 2010 heeft het college het door [appellanten] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 12 augustus 2011, verzonden op dezelfde dag, heeft de rechtbank het door [appellanten] daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak hebben [appellanten] hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 15 augustus 2012, waar [appellanten], vertegenwoordigd door [appellant A], en het college, vertegenwoordigd door mr. H. P. de Keijzer, advocaat te Utrecht, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Ingevolge artikel 30, eerste lid, aanhef en onder c, 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 van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.

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 voldoende kan worden gediend.

Ingevolge artikel 3.1.2, aanhef en onder c, van de Regionale Huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht, versie 1 januari 2010 (hierna: de Huisvestingsverordening), is het verboden zonder vergunning een woonruimte, aangewezen in artikel 3.1.1, van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.

Ingevolge artikel 3.1.1 is het bepaalde in hoofdstuk 3 van toepassing op alle woonruimten.

Ingevolge artikel 3.1.3, eerste lid, aanhef en onder c, voor zover thans van belang, wordt de aanvraag van een vergunning ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat deze vergezeld van een compensatievoorstel.

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 de 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 de aanvrager, indien en voor zover de compensatie, als bedoeld in het eerste lid, niet mogelijk is, een financiële bijdrage verschuldigd. Daarbij geldt in geval van omzetting van woonruimte, als een vergunning voor onbepaalde tijd wordt verleend, een prijs van € 211,00 per vierkante meter.

Ingevolge artikel 4.1, eerste lid, zijn burgemeester en wethouders bevoegd in gevallen waarin toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

2. Tot 28 januari 2007 voerde het college het beleid dat, indien bij de beslissing op een aanvraag om verlening van een omzettingsvergunning de belangenafweging in het voordeel van de aanvrager uitviel, de aanvrager voor het verkrijgen van zodanige vergunning geen compensatie als bedoeld in artikel 3.1.5 van de Huisvestingsverordening behoeft te bieden.

Vanaf 28 januari 2007 wordt bij de behandeling van aanvragen om verlening van een omzettingsvergunning in voorkomende gevallen compensatie overeenkomstig de Huisvestingsverordening verlangd (hierna: het gewijzigde beleid).

3. Indien de belangenafweging bij een vergunningaanvraag in het nadeel van de aanvrager uitviel, kon deze in de periode van 4 maart 2009 tot 4 september 2009 in aanmerking komen voor toepassing van een door het college gehanteerde coulanceregeling. Hiervoor golden de volgende voorwaarden:

1. De aanvrager dient aan te tonen dat de situatie van kamerbewoning is ontstaan tussen 21 augustus 2001 en 27 januari 2007;

2. De aanvrager dient voor iedere kamer geldige huurcontracten te overhandigen van de huidige huurders;

3. De aanvrager dient aan te tonen dat de huidige huren van iedere kamer voldoen aan het puntensysteem voor kamerverhuur.

4. Aan het in beroep bestreden besluit heeft het college, voor zover thans van belang, ten grondslag gelegd dat het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad zwaarder weegt dan het belang van [appellanten], dat is gelegen in kamerverhuur. Omdat [appellanten] te kennen hebben gegeven bereid te zijn financiële compensatie te bieden, heeft het college onder die voorwaarde de aanvraag toegewezen. Omdat de aanvraag is ingediend na 4 september 2009, heeft het college geen toepassing gegeven aan de coulanceregeling.

5. Volgens [appellanten] heeft de rechtbank ten onrechte de coulanceregeling betrokken bij het oordeel dat het gewijzigde beleid niet onredelijk is, aangezien zij niet in aanmerking komen voor deze regeling. Bovendien heeft het college zich gebaseerd op onjuiste feiten en omstandigheden bij vaststelling van dat beleid, aldus [appellanten].

5.1. Indien aan de orde is de toetsing van de redelijkheid van de belangenafweging die aan door een bestuursorgaan vastgesteld beleid ten grondslag ligt, noopt de verhouding tussen bestuursorgaan en bestuursrechter tot terughoudendheid bij de bestuursrechter. Aan de bestuursrechter is dan slechts ter beoordeling of het bestuursorgaan bij afweging van de betrokken belangen in redelijkheid tot het beleid heeft kunnen komen.

5.2. Bij de vaststelling van het gewijzigde beleid heeft het college in aanmerking genomen dat uit onderzoek van de Universiteit Utrecht in 2007 is gebleken dat 75% van de studenten binnen drie maanden een kamer vindt. Volgens het college is deze positieve ontwikkeling onder meer het resultaat van nieuwbouw die op verschillende plaatsen in de stad is gerealiseerd. Zo heeft het college gewezen op de ontwikkeling van de citycampus MAX aan de Europalaan, waar ongeveer 1000 zelfstandige huur- en koop-eenheden zijn gerealiseerd voor zowel studenten als afgestudeerden en andere starters. Daarnaast heeft het college zich op het standpunt gesteld dat het kamertekort wordt teruggedrongen door bestaande panden, niet zijnde woningen, te herinrichten voor studentenhuisvesting. Voorts worden sloopwoningen tijdelijk verhuurd.

Zoals de Afdeling in haar uitspraak van heden (in zaak nr. 201110230/1/A3) heeft overwogen

is het college bij de vaststelling van het gewijzigde beleid uitgegaan van een verstoord evenwicht in de woningmarkt en een dreiging van verdere verstoring daarvan. Daarbij heeft het college in aanmerking genomen dat de wachtlijsten voor kamerverhuur ten behoeve van studenten langer zijn dan gewenst, evenals de wachttijd. Het college heeft daarbij echter ook betrokken dat degenen die zelfstandige woonruimte zoeken worden geconfronteerd met zeer lange wachttijden en dat studenten die kamers zoeken in verhouding daarmee veel sneller een oplossing vinden voor hun huisvestingsprobleem. Weliswaar wil het college de woningnood onder studenten terugdringen, maar het wil dit naar eigen zeggen niet bereiken ten koste van de schaars beschikbare zelfstandige woonruimte. Mede gelet hierop heeft het college bij het vaststellen van het gewijzigde beleid meer gewicht willen toekennen aan het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad dan aan financiële belangen van partijen zoals [appellanten].

Met de rechtbank is de Afdeling van oordeel dat het gewijzigde beleid niet onredelijk is. Niet gebleken is dat het college ten tijde van vaststelling daarvan is uitgegaan van onjuiste feiten en omstandigheden dan wel verouderde cijfers.

5.3. Voor zover het betoog van [appellanten] ertoe strekt dat de rechtbank niet heeft onderkend dat het gewijzigde beleid onredelijk is, omdat, nu zij niet in aanmerking komen voor de coulanceregeling, met hun financiële belangen geen rekening is gehouden, gaat het uit van een onjuiste opvatting. Gelet op hetgeen is overwogen onder 5.2. heeft het college reeds bij de vaststelling van het gewijzigde beleid rekening gehouden met de financiële belangen van woningeigenaren zoals [appellanten]. Met de coulanceregeling heeft het college slechts beoogd te bewerkstelligen dat de zwaarste financiële gevolgen voor een bepaalde groep eigenaren die in een bepaalde periode zonder de daartoe vereiste vergunning zelfstandige woonruimte heeft omgezet naar onzelfstandige woonruimte worden verlicht. Dat [appellanten] onder protest een aanvraag hebben ingediend na afloop van deze termijn, en dat daarom de coulanceregeling niet van toepassing is, dient voor rekening en risico van [appellanten] te blijven en maakt dan ook niet dat het gewijzigde beleid onredelijk is.

6. [appellanten] betogen voorts, onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling van 28 januari 2009 in zaak nr. 200805500/1, dat de rechtbank heeft nagelaten te toetsen of de belangenafweging in hun geval niet onredelijk is.

6.1. Bij het besluit heeft het college de financiële belangen van [appellanten], alsmede de belangen van de huurders in aanmerking genomen. Het college heeft deze belangen onder verwijzing naar het gewijzigde beleid minder zwaarwegend geacht dan het belang dat met het behoud van zelfstandige woonruimte is gediend. In aanmerking genomen het gewijzigde beleid, heeft de rechtbank terecht geen grond gevonden voor het oordeel dat deze belangenafweging niet redelijk is.

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

8. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. C.H.M. van Altena, voorzitter, en mr. A.W.M. Bijloos en mr. A. Hammerstein, leden, in tegenwoordigheid van mr. R. Grimbergen, ambtenaar van staat.

w.g. Van Altena w.g. Grimbergen
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 5 december 2012

195-671.