

# ECLI:NL:RBSHE:2012:BW9655

Instantie	Rechtbank 's-Hertogenbosch
Datum uitspraak	22-06-2012
Datum publicatie	28-06-2012
Zaaknummer	AWB 12/699
Formele relaties	Hoger beroep: ECLI:NL:RVS:2013:CA3620, Bekrachtiging/bevestiging
Rechtsgebieden	Bestuursrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Op grond van artikel 30, eerste lid 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. De rechtbank is met eiser van oordeel dat voor het pand [adres A] geen omzettingsvergunning hoefde te worden aangevraagd. Voor dit pand was immers al een omzettingsvergunning afgegeven waarmee de woonruimte van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte is omgezet en waardoor deze woonruimte geheel aan de bestemming van zelfstandige woonruimte is onttrokken. Verweerder was dan ook niet bevoegd voor het pand [adres A] een (nieuwe) omzettingsvergunning te eisen (voor de uitbreiding van het aantal kamers in dat pand).
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

## Uitspraak

RECHTBANK s-HERTOGENBOSCH

Sector bestuursrecht

zaaknummer: AWB 12/699

uitspraak van de enkelvoudige kamer van 22 juni 2012 in de zaak tussen

[eiser], te [plaats], eiser

(gemachtigde: mr. drs. F.K. van den Akker)

en

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven, verweerder

(gemachtigde: M.L.M. Lammerschop).

&lt;b&gt;Procesverloop&lt;/b&gt;

Bij besluit van 5 mei 2011 (het primaire besluit) heeft verweerder de aanvraag van eiser strekkende tot verlening van omzettingsvergunningen ten aanzien van de panden aan [adres 1] en [adres 2] te [plaats] afgewezen.

Bij besluit van 18 januari 2012 (het bestreden besluit) heeft verweerder het bezwaar van eiser ongegrond verklaard.

Eiser heeft tegen het bestreden besluit beroep ingesteld.

Verweerder heeft een verweerschrift ingediend.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 24 mei 2012. Eiser is verschenen, bijgestaan door zijn gemachtigde. Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door zijn gemachtigde.

&lt;b&gt;Overwegingen&lt;/b&gt;

1. De rechtbank neemt de volgende, door partijen niet betwiste, feiten als vaststaand aan.
2. Eiser is eigenaar van de panden aan [adres A] en [adres B] te [plaats]. De panden zijn gelegen in de wijk [wijk, buurt].
3. Met betrekking tot het pand met huisnummer [A] is in 1990 door verweerder een kamerverhuurvergunning afgegeven onder de voorwaarde dat in het pand niet meer dan vier personen woonachtig zijn. Bij brief van 19 januari 2009 heeft verweerder aan de rechtsvoorgangers van eiser laten weten dat zij op grond van de nieuwe regelgeving worden geacht in het bezit te zijn van een omzettingsvergunning met betrekking tot het pand aan [adres A].
4. Op 31 maart 2010 heeft eiser een aanvraag ingediend voor een omzettingsvergunning voor beide panden. In de aanvraag heeft eiser aangegeven dat in het pand met huisnummer [A] zes personen woonachtig zijn en dat in het pand met huisnummer [B] zeven kamers aanwezig zijn.
5. Aan de hand van een vastgesteld formulier hebben medewerkers van stadstoezicht hun bevindingen over de panden [adres A] en [B] op 8 november 2010 weergegeven. Zij geven aan dat de voortuin verwilderd en/of rommelig is en dat om 19.55 uur de meeste parkeerplaatsen bezet zijn. Dit laatste was niet het geval om 15.33 uur. Ten aanzien van alle overige punten zijn geen negatieve bevindingen gedaan.
6. De wijkcoördinator heeft aan de hand van het formulier Beoordeling leefbaarheidstoets ten behoeve van aanvraag splitsings- en of omzettingsvergunning op 16 december 2010 en 7 maart 2011 voor de panden [adres A] en [B] een leefbaarheidstoets ingevuld en negatief geadviseerd over de aangevraagde vergunning, ten aanzien van de aanvraag van eiser. In het formulier van 7 maart 2011 staat vermeld dat er voor de wijk [wijk] signalen zijn dat de leefbaarheid onder grote druk staat wegens toenemende verdichting, dat de gemiddelde woningdichtheid in de [buurt] meer dan 40 woningen per hectare bedraagt en dat onder de bewoners onvrede en vrees bestaat over de nog verder toenemende verstening en de verdichting en het afnemen van de leefbaarheid in de [buurt]. Daarbij heeft de wijkcoördinator onder meer gewezen op het toegenomen aantal woningsplitsingen en kamerbewoning, dat er de laatste jaren een forse toename plaatsvond van kamerbewoning van panden door meerdere huishoudens, dat verdere verdichting opkomt is door de bouw van appartementen, dat door de toename van het aantal bewoners verkeerbewegingen toenemen, dat er door de toename van het aantal mensen onvoldoende parkeerplaatsen zijn, dat sprake is van verpaupering en een rommelig straatbeeld door fietsen van met name studenten en containers, dat sprake is van signalen van overlast en dat de waarnemingen ter plaatse dit bevestigen en dat ten aanzien van panden in de [buurt] en in de [straat] in het bijzonder sprake is van illegale kamerverhuur.
7. In het bestreden besluit heeft verweerder de afwijzing van de aanvragen voor beide panden gehandhaafd op de grond dat toekenning van de vergunningen zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de panden. Verweerder heeft daarbij gewezen op de bevindingen van de wijkcoördinator. Volgens verweerder zijn er geen redenen om toepassing te geven

aan de hardheidsclausule.

8. Eiser heeft aangevoerd dat hij ten aanzien van het pand met huisnummer [A] al beschikt over een omzettingsvergunning en dat deze vergunning op grond van artikel 30 van de Huisvestingswet en op grond van artikel 5.12 van de Regionale Nood-Huisvestingsverordening 2008 niet is of kan worden beperkt tot een bepaald aantal onzelfstandige woonruimten. Over deze beroepsgrond overweegt de rechtbank als volgt.

9. Op grond van artikel 30, eerste lid 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.

10. De rechtbank is met eiser van oordeel dat voor het pand [adres A] geen omzettingsvergunning hoefde te worden aangevraagd. Voor dit pand was immers al een omzettingsvergunning afgegeven waarmee de woonruimte van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte is omgezet en waardoor deze woonruimte geheel aan de bestemming van zelfstandige woonruimte is onttrokken. Verweerder was dan ook niet bevoegd voor het pand [adres A] een (nieuwe) omzettingsvergunning te eisen (voor de uitbreiding van het aantal kamers in dat pand). De beroepsgrond treft dus doel.

11. Eiser heeft voorts aangevoerd dat verweerder ten onrechte heeft aangenomen dat toekenning van de gevraagde vergunningen zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de panden. Volgens eiser mag, gelet op het bepaalde in artikel 5.5 van de Regionale Nood-Huisvestingsverordening 2010, een individuele aanvraag van een omzettingsvergunning niet uitsluitend worden geweigerd op basis van een negatieve beoordeling van de wijk als geheel. Over deze beroepsgrond overweegt de rechtbank als volgt.

12. In artikel 5.4, tweede lid, van de Regionale Nood-Huisvestingsverordening 2010 is bepaald dat het bevoegd gezag een vergunning weigert indien:

a) vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de omgevingsvergunning voor het omzetten zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;

b) de aanvraag betrekking heeft op een gebouw in een door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven aangewezen gebied als vermeld in artikel 5.5.

13. In artikel 5.5 van de Regionale Nood-Huisvestingsverordening 2010 is bepaald dat het bevoegd gezag gebieden kan aanwijzen waarvoor geldt dat iedere aanvraag om een omgevingsvergunning voor het omzetten wordt geweigerd, omdat blijkt de buurtthermometer vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat vergunningverlening zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.

14. De rechtbank stelt voorop dat uit de bewoordingen van artikel 5.4, tweede lid, van de Regionale Nood-Huisvestingsverordening 2010 moet worden afgeleid dat verweerder een zekere mate van beoordelingsvrijheid toekomt bij de beantwoording van de vraag of vaststaat dan wel redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de omzettingsvergunning ten behoeve van kamerverhuur zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. De rechter dient dit oordeel van verweerder dan ook terughoudend te toetsen.

15. De rechtbank stelt vast dat verweerder de door verweerder gesignaleerde waarnemingen van verpaupering, een rommelig straatbeeld en overlast, mede onder verwijzing naar de bevindingen van de medewerkers van stadstoezicht op 8 november 2010, in ieder geval wat betreft de [straat], gemotiveerd hebben bestreden. Eiser heeft onvoldoende weersproken aangevoerd dat in de gehele straat geen voortuinen aanwezig zijn, zodat ook geen sprake kan zijn van rommelige voortuinen, terwijl de overige

bevindingen van de medewerkers van stadstoezicht niet duiden op een slechte leefbaarheid. Verweerder kon wat betreft evenbedoelde signalen dan ook niet volstaan met een enkele verwijzing naar de bevindingen van de wijkcoördinator, maar had inzichtelijk moeten maken op grond van welke feiten en omstandigheden de wijkcoördinator tot zijn bevindingen is gekomen.

16. Niettemin staat op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting vast dat in de relatief kleine [buurt], waarin de [straat] is gelegen, veel huizen staan en dat in die buurt sprake is van veel al dan niet legale kamerbewoning. In aanmerking genomen dat vanuit kamergewijs verhuurde woningen in het algemeen meer druk op de woonomgeving van anderen uitgaat in de vorm van overlast dan vanuit woningen met gezinsbewoning (zie de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 november 2006, LJN: AZ2803), is de rechtbank van oordeel dat verweerder, mede gezien de bevindingen van de wijkcoördinator ter zake van de verdichting van de wijk, zich op het standpunt heeft kunnen stellen dat het verlenen van een omzettingsvergunning voor het pand [adres B] zou leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefklimaat in de omgeving van dat pand. Hieraan doet niet af dat in een deel van de panden sprake is van illegale kamerverhuur, omdat de feitelijke situatie van de buurt van belang is. Evenmin doet hieraan af dat de huidige bewoners lid zijn van een dispuut, omdat de gevraagde vergunning ziet op het pand en niet op de bewoners. Ten slotte staat de bevoegdheid neergelegd in artikel 5.5 van de Regionale Nood-Huisvestingsverordening 2010 niet in de weg aan het weigeren van een omzettingsvergunning op grond van artikel 5.4. Deze weigeringsgrond is juist bedoeld voor de gevallen waarin de buurtthermometer niet een dermate negatief beeld laat zien dat het gebied in aanmerking komt voor aanwijzing tot een gebied waarvoor in alle gevallen een omzettingsvergunning dient te worden geweigerd.

17. Dit betekent dat deze beroepsgrond faalt.

18. Uit het voorgaande vloeit voort dat het beroep gegrond is voor zover het is gericht tegen het bestreden besluit, waarbij de weigering voor het pand [adres een omzettingsvergunning te verlenen is gehandhaafd. De rechtbank zal het bestreden besluit in zoverre vernietigen, omdat verweerder, zoals hiervoor al is overwogen, niet bevoegd was een omzettingsvergunning te eisen voor het pand [adres A]. De rechtbank ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, aanhef en onder c, van de Algemene wet bestuursrecht zelf in de zaak te voorzien en zal primaire besluit in zoverre herroepen. Voor het overige is het beroep ongegrond.

19. De rechtbank ziet aanleiding verweerder te veroordelen in de door eiser gemaakte proceskosten. Deze kosten stelt de rechtbank op grond van het Besluit proceskosten bestuursrecht voor de door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand vast op 874,- (1 punt voor het indienen van het beroepschrift, 1 punt voor het verschijnen ter zitting, met een waarde per punt van 437,- en een wegingsfactor 1).

20. Tevens zal de rechtbank bepalen dat verweerder aan eiser het door hem betaalde griffierecht ten bedrage van 156,00 dient te vergoeden.

&lt;b&gt;Beslissing&lt;/b&gt;

De rechtbank,

- verklaart het beroep van eiser gegrond voor zover het is gericht tegen het bestreden besluit, waarbij de weigering voor het pand [adres A] een omzettingsvergunning te verlenen is gehandhaafd;
- vernietigt het bestreden besluit in zoverre;
- herroept het primaire besluit in zoverre;
- bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het primaire besluit;
- verklaart het beroep voor het overige ongegrond;

- bepaalt dat verweerder aan eiser het door hem betaalde griffierecht dient te vergoeden ten bedrage van 156,00;
- veroordeelt verweerder in de door eiser gemaakte proceskosten vastgesteld op in totaal 874,00;
- wijst af het meer of anders gevorderde.

Deze uitspraak is gedaan door mr. A. Venekamp, rechter, in aanwezigheid van mr. A.W.A. Kap-Knippels, griffier. De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 22 juni 2012.

griffier rechter

Afschrift verzonden aan partijen op:

<b>Rechtsmiddel</b>

Tegen deze uitspraak kan binnen zes weken na de dag van verzending daarvan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.