



Rotterdam, 20 oktober 2011

Bezwaar inzake het verlenen van een vergunning voor woningonttrekking tbv sloop dd 31-5-2011, kenmerk: 2011/00-0356/88/01

Volgens artikel 30a van de Huisvestingswet is het verboden om zonder vergunning van B&W een woonruimte 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 onttrekking geschikt is.

Op 10 mei 2011 vroeg de Stichting Woonstad Rotterdam bij B&W van Rotterdam een onttrekkingsvergunning voor woningen in de Drievriendendwarstraat en de Drievriendenstraat, ten behoeve van sloop.

Het college besloot toestemming te verlenen voor het onttrekken van 34 woningen in Drievriendenstraat 4 t/m 20 (even), Drievriendendwarstraat 3 t/m 13 (oneven) en 12 t/m 14 (even) en stelde Woonstad op 31 mei 2011 per brief in kennis van dat besluit.

Op 8 augustus tekende Jan van den Noort bezwaar aan tegen het verlenen van de vergunning en verzocht zijn standpunt tijdens een hoorzitting te mogen toelichten. Op 24 augustus zond hij een aanvulling.

Op 30 september 2011 tekenden Corinne Wortel en Rachid Bouazzaoui eveneens bezwaar aan en vroegen om hun standpunt te mogen toelichten in een hoorzitting. Zij machtigden Jan van den Noort om hen tijdens de hoorzitting te vertegenwoordigen.

Inhoudelijk

Woonstad wil 34 huurwoningen slopen en zal daar 17 woningen voor terugbouwen, 11 eensgezinswoningen bestemd voor directe verkoop en 6 appartementen, waarvan minimaal 2 voor directe verkoop en maximaal 4 exclusief voor huur aan kandidaten in de straat. De kans is echter groot dat die de hogere huur niet kunnen opbrengen. Woonstad heeft al aangegeven dat ook die woningen dan bestemd worden voor directe verkoop. Het gaat dus om het onttrekken van 30 tot 34 woningen aan hun oorspronkelijke bestemming als sociale huurwoning.

De koopwoningen die Woonstad daar wil bouwen zijn gezien hun prijs (>250.000) bestemd voor inkomens buiten de doelgroep voor sociale huur. Volgens de Europese Commissie mogen sociale huurwoningen niet worden verhuurd aan mensen met een inkomen boven € 33.614.

Woonstad wil eensgezinswoningen bouwen. In het vigerend bestemmingsplan hebben die straten de bestemming meergezinswoningen. Een nieuwe bestemmingsplan met een gewijzigde bestemming is in de maak, maar dat is zelfs nog niet in procedure gebracht, laat staan richtinggevend. Door eensgezinswoningen te bouwen zijn de woningen niet alleen financieel buiten het bereik van sociale huurders, ze zijn ook groter, met andere woorden niet langer geschikt voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder onttrekking geschikt is (art. 30a Huisvestingswet).



Het betreft panden die volgens de Cultuurhistorische Verkenning Oude Westen (2010) een uniek stukje stad vertegenwoordigen, niet alleen vanwege hun ouderdom, maar ook door hun stedenbouwkundige en architectonische karakteristiek die een kleine honderd jaar lang kenmerkend was voor Het Oude Westen. Ik sluit een kopie bij van de bladzijden die daarop betrekking hebben.

De Monumentencommissie van Historisch Genootschap Roterodamum werkt aan een notitie over de aantasting, verwaarlozing en dreigende teloorgang van de historisch-ruimtelijke kwaliteiten van de oude karakteristieke linten en besteedt daarbij ook aandacht aan de Drievrienden(dwars)straat, omdat dit in het Oude Westen als een karakteristiek gebiedje kan worden aangemerkt.

Overwegingen B&W

In zijn overwegingen om toestemming te verlenen stelt het college dat de woningen bouwkundig gezien in slechte staat verkeren, zodat instandhouding niet meer verantwoord is. Bouwkundig onderzoek door Ingenieursbureau Concretio, in opdracht van Woonstad verricht, spreekt dat tegen.

De overweging dat de woningen, 'gelet op hun technische staat en inrichting, geen deel uitmaken van het woonruimtebestand, dat een goede functie vervult bij de goede woonruimteverdeling binnen de gemeente Rotterdam' is dan ook uit de lucht gegrepen.

In zijn overwegingen om toestemming te verlenen noemt B&W de slechte staat van de woningen. Het zou economisch gezien niet meer verantwoord zijn om de woningen in stand te houden 'aangezien hier dermate hoge bedragen mee gemoeid zijn die niet meer terugverdiend kunnen worden.' Die overweging staat op gespannen voet met de feiten.

In 2009 produceerde de Nieuwe Unie, rechtsvoorganger van Woonstad twee nota's waarin de sloop/nieuwbouwplannen (sloop- en stichtingskosten € 200.000 per woning) en de renovatieplannen werden voorgerekend (stichtingskosten incl. vloerisolatie en riool € 119.740). De motieven om de woningen te slopen, moeten dus elders worden gezocht. Voor een toelichting met cijfermatige onderbouwing verwijs ik u naar de nota "Niet meer te redden" die ik aan mijn pleitnota toevoeg.

Op 9 oktober 2011 legde Woonstad de gemeente een nota voor waarin de bouwkosten per m² (GBO) voor nieuwbouw ineens 200 euro lager zijn en voor renovatie 350 euro hoger. Volgens die volkomen ongeloofwaardige opstelling zou nieuwbouw per m² geen 200 euro duurder, maar 350 euro goedkoper zijn. In de notitie "Renovatie of nieuwbouw Drievriendenhof" (mei 2011) blijft Woonstad dicht bij de waarheid. Het trekt in twijfel of de gerenoveerde woningen in de Drievriendendwarsstraat en de Drievriendenstraat verkocht kunnen worden.

De vergunning is evenwel verleend op grond van de vermeende hogere kosten. Het is redelijk te veronderstellen dat die informatie is verstrekt door Woonstad. Volgens art. 16e van de Huisvestingsverordening kan B&W de onttrekkingsvergunning intrekken, omdat deze is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.



De overweging dat de nieuwbouwwoningen gaan horen tot het woonruimtebestand waar de Huisvestingsverordening op toeziet is ten dele zinledig - Hoofdstuk 3 en 4 van de Huisvestingsverordening zijn immers van toepassing op alle woningen en gebouwen. De overweging is ten dele onjuist omdat het hoofdstuk over de woonruimteverdeling nu juist niet van toepassing is op deze woningen.

De conclusie dat vanuit volkshuisvestelijk oogpunt geen bezwaar bestaat tegen de gevraagde onttrekking is daarmee onvoldoende onderbouwd en wat ons betreft onjuist.

Ons belang

Een onttrekkingsvergunning wordt verleend, tenzij voor behoud van de bestemming meer te zeggen is dan voor het onttrekken aan die bestemming. Anders gezegd: in dit geval moeten de belangen van sociale huurder en bemiddelde koper worden afgewogen met het doel een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte te bewerkstelligen (Aanhef Huisvestingswet).

Mevrouw Wortel en de heren Bouazzaoui en Van den Noort wonen in een herstructureringswijk en zijn gedwongen op korte termijn te verhuizen. De huur van Bouazzaoui is per 30 september 2011 opgezegd, de huuropzegging van Van den Noort was aangekondigd voor 1 oktober 2011, maar is nu voorzien voor 1 februari 2012. Mevrouw Wortel heeft te horen gekregen dat haar huur in 2013 wordt beëindigd.

Wij allen zijn voor onze huisvesting aangewezen op sociale huurwoningen en hebben een inkomen onder de door de Europese Commissie aangegeven huurgrens. De woningnood is groot, en Woonstad is voornemens om nog meer woningen aan de toch al krappe woningmarkt te onttrekken. Het vinden van een passende woning wordt dus alsmaar moeilijker.

Woonnet-Rijnmond verzorgt een deel van de woningdistributie. Volgens de verantwoording van Woonnet werden afgelopen jaar in Het Oude Westen 144 woningen opnieuw verhuurd. De corporaties hebben afgesproken dat ze maximaal 25 % buiten Woonnet aanbieden. Uit de verantwoording blijkt dat het afgelopen jaar ruim 35 % van de woningen in Het Oude Westen niet werd aangeboden via Woonnet. Slechts 25 % was bestemd voor zoekers met een urgentie (medische en stadsvernieuwing). De afgelopen maand werd 42 % van de woningen niet aangeboden via Woonnet en was slechts 13 % bestemd voor woingzoekenden met een urgentie. Dat zijn drie woningen. De markt voor huurwoningen is dus bijzonder krap.

De markt voor koopwoningen daarentegen is ruim. Het grote aanbod maakt duidelijk dat de bemiddelde koper een aanzienlijk betere uitgangspositie heeft dan de huurder die op sociale huurwoningen is aangewezen. Koopwoningen zijn al enige tijd geen schaars goed meer. Daarmee staat het slopen van sociale huurwoningen haaks op de doelstelling van de Huisvestingswet, te weten de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van de schaarse woonruimte.



Wij zijn belanghebbenden in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht art. 1:2, omdat ons belang rechtstreeks is betrokken bij het genomen besluit. B&W wordt geacht die belangen af te wegen. De nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen. (Algemene Wet Bestuursrecht art. 3:4). Van een afweging van belangen is ons niets gebleken.

Ons bezwaar reikt verder dan ons eigenbelang als sociale huurder. Wij zijn tevens actief in organisaties die zich sterk maken voor het behoud van sociale huurwoningen. Het betreft onder meer de bewonersgroepen in de Drievriendenstraat en de Drievriendendwarsstraat, de Sint-Mariastraat en de Bajonetstraat, de Adrianastraat, het Adrianaplein, de Schietbaanstraat en de Kogelvangerstraat en op wijkniveau de Aktiegroep Het Oude Westen. Het gaat dus niet alleen om individuele belangen. Er is ook een groepsbelang mee gemoeid. Hetzelfde probleem, doet zich voor in andere wijken en in andere steden en dorpen. Het behoud van sociale huurwoningen is daarmee ook een principiële kwestie.

De termijn

De vergunning is bij brief van 31 mei bekendgemaakt aan de aanvrager. Van de afdeling Vergunningen (dS+V) begreep ik dat onttrekkingsvergunningen nooit worden gepubliceerd. In principe zijn dat soort besluiten dus alleen bekend bij het college en de aanvrager. Daardoor is het zo goed als onmogelijk voor derden om bezwaar aan te tekenen, tenzij andere informatiekanalen kunnen worden aangeboord, bijvoorbeeld bij de procedure voor de aanvraag van een sloopvergunning. Ik zocht de onttrekkingsvergunning evenwel tevergeefs in dat dossier.

De aanvraag is niet gedaan door de gebruikers van de woonruimte, te weten de bewoners. Burgemeester en Wethouders hadden hen daarom onverwijld moeten voorzien van een afschrift van de aanvraag. Dat is nagelaten (Huisvestingswet artikel 36). Ik betoog daarom dat art. 6:1 van de Algemene Wet Bestuursrecht van toepassing is. Indien redelijkerwijs niet kan worden geoordeeld dat de indiener in verzuim is geweest blijft niet-ontvankelijkverklaring op grond van het aflopen van de bezwaartermijn achterwege. Wij vragen er begrip voor dat we nu pas kunnen voldoen aan uw verzoek om een kopie van het besluit toe te voegen.

Het bezwaar stelt principieel aan de orde dat het voor derden ondoenlijk is om bezwaar te maken als de bekendmaking beperkt blijft tot een briefje aan de aanvrager. Dat punt reikt verder dan de vergunning die bij dit bezwaarschrift in het geding is. Wij stellen het op prijs als u dit punt ook in meer principiële zin aan de orde stelt in uw beslissing op ons bezwaarschrift.

De aanvraag en het besluit

Uit ons contact met Stadsontwikkeling bleek dat het dossier voor de betwiste vergunning buiten de aanvraag en het besluit geen andere stukken bevat. Zowel aan de aanvraag als aan het besluit ontbreken essentiële zaken.



Aanvraag

- Namen en adressen van de belanghebbenden ontbreken (Huisvestingsverordening art. 16b:3-c).
- De aard van de te onttrekken woonruimte ontbreekt (Huisvestingsverordening art. 16b:3-d).
- een duidelijke omschrijving van de aanvraag en de gronden waarop deze berust ontbreekt (Huisvestingsverordening art. 16b:3-e).
- Namen en adressen van de bewoners ontbreken (Huisvestingsverordening art. 16b:3-f)
- Naam en adres van de eigenaar ontbreken. In mei 2011 was Rotterdam eigenaar, Woonstad was erfpachter (Huisvestingsverordening art. 16b:3-b en Aanvraag punt 2).
- De postcodes van de te onttrekken woningen zijn onjuist (3065 JR + JS + JV ipv 3014 JR, 3014 JS en 3014 JV) (Aanvraag punt 3).
- In de toelichting bij de aanvraag staat dat een verklaring van de eigenaar moet worden bijgesloten, waaruit blijkt dat hij met de plannen akkoord gaat. Die verklaring ontbreekt. (Aanvraag, toelichting punt 1)
- de vereiste bewijzen van eigendom ontbreken (Aanvraag, toelichting punt 2)
- Op de kaart ontbreken de benodigde gegevens (nieuwe situatie, postcode, opdrachtgever en het bladnummer van de tekening (Aanvraag, toelichting punt 3)
- De aanvraag is niet gedaan door de gebruikers van de woonruimte, de huidige bewoners. Burgemeester en Wethouders hebben nagelaten om de gebruikers onverwijld een afschrift van de aanvraag toe te zenden (Huisvestingswet artikel 36).

besluit

- De termijn waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt kan worden, wordt niet genoemd (Huisvestingsverordening art. 16c:3-a).
- De herkomst van de aangevoerde argumenten is onduidelijk. In het dossier dat betrekking heeft op de onttrekkingsvergunning is daar niets over te vinden.
- Nogal wat woningen zijn samengevoegd en 34 is dus niet het juiste aantal.

De openbaarheid

In nogal wat wetten en verordeningen zijn maatregelen opgenomen om de openbaarheid van de besluitvorming te bevorderen. Wij hebben op verschillende momenten hemel en aarde moeten bewegen om inzage te krijgen in de besluitvorming. Informatie werd niet of na lang aanhouden verstrekt. Stukken werden niet ter inzage gelegd en niet gepubliceerd, belanghebbenden werden niet geïnformeerd. Kortom: onze rechten werden met voeten getreden.

Dr. Jan van den Noort