



Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

M2 Advocaten
De heer mr. G.I. Beij
Postbus 87118
1080 JC AMSTERDAM

Datum **20 oktober 2015**
Kenmerk BWT 16-15-0015
Adres Nieuwe Kerkstraat 159 / Nieuwe Keizersgracht 570
Behandeld door T. van Lil/Mw. M. van Bruggen

GEMEENTE AMSTERDAM
Het algemeen bestuur van het stadsdeel Centrum

Weigering Onttrekkingsvergunning

Geachte heer Beij,

U heeft op 13 augustus 2015 namens het Evangelisch-Luthers Diaconie Oude Mannen en Vrouwenhuis (hierna: de Diaconie), een "pro forma" aanvraag ingediend, bestaande uit een gedeeltelijk ingevuld aanvraagformulier tot onttrekking, samenvoeging en/of omzetting van woonruimte. U heeft dit formulier met een toelichtende brief op 13 augustus 2015 aan het Algemeen Bestuur van de Bestuurscommissie van Stadsdeel Centrum doen toekomen.

Uit de toelichting in voornoemde brief volgt dat de aanvraag ziet op een (tijdelijke) onttrekkingsvergunning ten behoeve van short stay voor het pand aan de Nieuwe Kerkstraat 159 / Nieuwe Keizersgracht 570.

Het algemeen bestuur van Stadsdeel Centrum besluit:

Een (tijdelijke) onttrekkingsvergunning ten behoeve van short stay voor het pand Nieuwe Kerkstraat 159 / Nieuwe Keizersgracht 570 (De Wittenberg) aan het Evangelisch-Luthers Diaconie Oude Mannen en Vrouwenhuis te weigeren.

Bij de beoordeling van de aanvraag en het genomen besluit zijn de volgende feiten en omstandigheden in ogenschouw genomen.

1. De gemeente heeft de grond waarop het pand (thans genaamd) De Wittenberg aan de Nieuwe Kerkstraat 159 / Nieuwe Herengracht 570 is gebouwd, in de 18^{de} eeuw aan de Diaconie geschonken. Sinds 1772 tot en met oktober 2014 is het pand in gebruik geweest als woonbestemming voor ouderen. In oktober 2014 zijn de laatste ouderen uit het pand vertrokken en hebben nieuwe bewoners hun intrek in het pand genomen. Op de eerste, tweede en derde verdieping van het hoofdgebouw bevinden zich besloten ruimten, gedeelde huiskamers, sanitaire voorzieningen en keukens.
2. De Diaconie is voornemens short stay in De Wittenberg te realiseren. Niet alle vragen op het aanvraagformulier tot woningonttrekking zijn ingevuld. Echter, de vraag die de gemeente en de Diaconie verdeeld houdt, is of er sprake is van een vergunningplicht wegens onttrekking van woonruimte aan de beschermde woonvoorraad van de gemeente Amsterdam. Hierbij is van belang of er in De Wittenberg sprake is (geweest) van woonruimte in de zin van de Huisvestingswet en in hoeverre er permanent wordt of werd gewoond. De aanvraag zal in het licht van deze (voor)vraag worden getoetst en beoordeeld.

Woonruimte

3. Onder woonruimte wordt ingevolge de Huisvestingswet verstaan een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden (zie artikel 1 onder b van de Huisvestingswet 1993 en artikel 1 onder 1 van de Huisvestingswet 2014).¹
4. De vraag of sprake is van zelfstandige of onzelfstandige woonruimte is hierbij niet relevant. In de artikelsgewijze toelichting in de MvT bij de (oude) Huisvestingswet, waarop in de MvT bij de Huisvestingswet 2014 niet is teruggekomen, is het volgende opgenomen: "Ook voor

¹ Er zal uiterlijk 1 januari 2016 een nieuwe Huisvestingsverordening moeten worden vastgesteld. Aanvragen om een vergunning die zijn ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van een Huisvestingsverordening, worden behandeld volgens het voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet geldende recht (artikel 51 lid 6 Huisvestingswet 2014). Overigens wijkt de Huisvestingswet 2014 op het punt van de in deze zaak van toepassing zijnde wettelijke bepalingen, niet af van de (oude) Huisvestingswet. Om die reden worden de artikelen uit beide wetten en beider MvT besproken.

bewoning bestemde ruimten – of samenstellen van zodanige ruimten – die het kenmerk van zelfstandigheid ontberen doordat zij bijvoorbeeld geen eigen voordeur, keuken of toilet hebben, maar deze voorzieningen met anderen delen, kunnen woonruimte zijn in de zin van de Huisvestingswet.²

5. Ten aanzien van het begrip 'huishouden' staat in de (oude) MvT het volgende: *"Een definitie van het begrip 'huishouden' zelf is niet opgenomen. Van verschillende zijden is op opname van een dergelijke definitie aangedrongen, doch ik meen dat definiëring enerzijds riskant is, omdat het niet zal meevallen de veelvormige werkelijkheid op dit punt recht te doen, terwijl een definitie mij anderzijds onnodig lijkt, omdat het normale spraakgebruik in dezen zelden tot verwarring aanleiding blijkt te geven."³*
6. Onder huishouden wordt ingevolge artikel 1 onder n van de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013 (hierna: de Huisvestingsverordening) verstaan een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren en wensen te voeren.
7. Ingevolge artikel 26 lid 3 van de Huisvestingsverordening is als woonruimte in de gemeente Amsterdam aangewezen alle woonruimte ongeacht huur- of koopprijs. In voornoemd artikel wordt net als in de Huisvestingswet geen onderscheid gemaakt tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte en dit is niet relevant voor de vraag of er sprake is van woonruimte. Ook komt, evenals in de Huisvestingswet, geen belang toe aan de aard van de bewoning of de wijze van bekostiging.

Toepassing van het voorgaande op De Wittenberg

8. De ruimten op de eerste, tweede en derde verdieping van het hoofdgebouw in De Wittenberg kunnen worden aangemerkt als woonruimte in de zin van de Huisvestingswet: het handelt steeds om een besloten ruimte die *bestemd of geschikt* is voor bewoning door een alleenstaande. Dat voorzieningen als een badkamer, toilet en keuken (een keuken is overigens zowel op de eerste, tweede als derde verdieping aanwezig), zich buiten de

² Tweede Kamer, vergaderjaar 1987-1988, 20 520, nr. 3, pagina 71

³ Tweede Kamer, vergaderjaar 1987-1988, 20 520, nr. 3, pagina 72

- woonruimte bevinden – kenmerkend voor een onzelfstandige woning – maakt dit niet anders. Aan die omstandigheid komt, zoals eerder aangegeven, geen belang toe.
9. De (besloten) ruimten zijn, tezamen met andere ruimten, bestemd of geschikt voor bewoning door een huishouden.
 10. De omstandigheid dat de bewoning tot oktober 2014, dit is het moment waarop de ouderen uit De Wittenberg zijn vertrokken, (deels) werd gefinancierd uit de AWBZ, is niet van belang.

Bewoning

11. Uit de MvT bij de (oude) Huisvestingswet volgt dat de betekenis van het begrip 'bewoning' gelijk is aan de betekenis die daaraan in het normale spraakgebruik wordt gehecht. "Wie een huis 'bewoont', heeft daar zijn hoofdverblijf."⁴ Uit de MvT bij de Huisvestingswet 2014 volgt dat 'bewoning' als genoemd in de definitie van woonruimte inhoudt, dat de woonruimte dient als hoofdverblijf.⁵ Tweede woningen zijn om die reden geen woonruimten in de zin van de Huisvestingswet. Evenmin als ruimten die slechts geschikt zijn voor tijdelijk verblijf, zoals bijvoorbeeld vakantiewoningen.
12. Een uitgangspunt voor het bestemd zijn als woning, is dat een zekere duurzaamheid is vereist, in die zin dat de intentie moet bestaan om hoofdverblijf in de betrokken woonruimte te hebben gedurende langere tijd.⁶
13. Inschrijvingen in de gemeentelijke basisadministratie, zijn een duidelijke aanwijzing voor permanente bewoning. Criterium voor inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie is het adres waar iemand naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten.

⁴ Tweede Kamer, vergaderjaar 1987-1988, 20 520, nr. 3 pagina 72

⁵ Tweede Kamer, vergaderjaar 2009-2010, 32 271, nr. 3 pagina 42

⁶ ABRvS 23 oktober 2013, 201300024/1, Rechtbank Amsterdam 17 december 2014

Toepassing van het voorgaande op De Wittenberg

14. Tot aan oktober 2014 waren er (i) ruimten in De Wittenberg alwaar men tijdelijk verbleef (voor orthopedische revalidatie en screening op dementie) en (ii) ruimten waar men permanent verbleef. Laatstgenoemden ruimten bevonden zich op de tweede en derde verdieping van het hoofdgebouw. Hier was geen sprake van een kortdurende behandeling of een kortdurend verblijf. Evenmin was er sprake van een hospice waarin terminale zorg werd verleend. Men kon weliswaar niet meer zelfstandig wonen en had behoefte aan zorg, maar het verblijf in De Wittenberg was van duurzame aard.
15. In ieder geval op deze tweede en derde verdieping, maar wellicht ook in andere gedeelten van het gebouw zoals op de eerste verdieping, hebben na het vertrek van de laatste oudere bewoners in oktober 2014 tot op heden, nieuwe bewoners hun intrek genomen.
16. Vanaf het bijhouden van een gemeentelijke basisadministratie, omstreeks 1930, tot op heden, hebben er honderden mensen op het adres De Nieuwe Kerkstraat 159 ingeschreven gestaan. Tot aan oktober 2014 waren dit (voornamelijk) oudere mensen; vanaf oktober 2014 andere (jonge(re)) mensen.
17. Anders dan in de toelichtende brief bij de aanvraag is vermeld, was het zeker niet zo dat de oudere bewoners vaak korter dan 6 maanden in De Wittenberg verbleven. Zeker, er zullen dergelijke bewoners zijn geweest. Maar het overgrote deel van de bewoners verbleef er veel langer c.q. onbepaalde tijd.
18. In het kader van de aanvraag en het te nemen besluit, is de Basisregistratie Personen ("BRP") van de gemeente Amsterdam geraadpleegd. Uit een steekproef blijkt dat in de periode 1997 tot oktober 2014 personen zijn geweest die 13 jaar, 12 jaar, 11 jaar, 10 jaar of 5 tot 9 jaar op het adres Nieuwe Kerkstraat 159 ingeschreven hebben gestaan.
19. Na 20 oktober 2014 hebben er 4 personen, welke inmiddels zijn uitgeschreven, langer dan 6 maanden op voornoemd adres ingeschreven gestaan. Momenteel staan er 14 personen op het adres Nieuwe Kerkstraat 159 ingeschreven en deze inschrijvingen zijn allen langer dan 6 maanden.

20. De gemeente ontkent overigens niet dat de oudere bewoners, de ene meer dan de ander, zorg nodig hebben gehad. Maar men *woonde* in De Wittenberg. Men voerde daar een huishouding, had aldaar het hoofdverblijf en had de intentie dit verblijf gedurende langere tijd te hebben. Eén van de statutaire doelstellingen van AMSTA was ook het bieden van huisvesting (bijlage 1). De Wittenberg is voor velen wellicht het laatste woonadres vóór overlijden geweest, maar dit maakt niet dat er geen sprake is van woonruimte of niet-permanente bewoning.
21. Van belang hierbij is overigens dat het feitelijk gebruik niet doorslaggevend is. Volgens jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, kan van onttrekking in de zin van de Huisvestingswet worden gesproken, indien is voldaan aan de voorwaarde dat het gebouw op enig moment is bestemd tot permanente bewoning. Of van een zodanige bestemming sprake is, dient te worden beoordeeld aan de hand van *objectieve* maatstaven waarbij het *feitelijk* gebruik niet doorslaggevend is.⁷
22. De personen die hun intrek in De Wittenberg hebben genomen na het vertrek in oktober 2014 van de oudere bewoners, hebben afgezien daarvan geen zorg nodig en ontvangen die ook niet.

Jellinek uitspraak

23. Steun voor het standpunt dat de De Wittenberg bestemd was en is voor permante bewoning, kan worden gevonden in de uitspraak van de Afdeling van 10 juli 2013.⁸ In deze zaak ging het om een pand dat door de Jellinekkliniek werd gebruikt voor verslavingszorg en dat (tevens) diende als woonruimten voor de verslaafden. De Afdeling nam in aanmerking dat het pand werd gebruikt voor verslavingszorg en dat de bewoning verband hield met de verstrekte verslavingszorg. Voor de woonruimten gold namelijk dat zij werden gebruikt *als opstap terug in de maatschappij*, zodat de bewoning per definitie een tijdelijk karakter had. Dit in tegenstelling tot de bewoning tot en met oktober 2014 in De Wittenberg. Tot die tijd werden de woonruimten niet gebruikt als opstap terug naar de maatschappij; de bewoning had geen tijdelijk, maar een duurzaam karakter. Evenals het geval is bij de huidige bewoners.

⁷ ABRvS 8 december 2004, 200402482/1 en ABRvS 30 mei 2007, 200607090/1

⁸ ABRvS 10 juli 2013, 201206206/1

Hoge Raad

24. De vraag of er sprake is van woonruimte in de zin van de Huisvestingswet zal moeten beantwoord aan de hand van (alleen) volkshuisvesting specifieke normen en belangen. Voor zover andere wet- en regelgeving echter al relevant zou zijn, onderschrijft de Hoge Raad het hiervoor geformuleerde ingenomen standpunt. De Hoge Raad heeft zich in 2013 uitgesproken over de vragen (i) wanneer er bij gebouwen waarin zowel wordt gewoond als gezorgd gesproken kan worden van woonruimte en wanneer niet, en (ii) welke ruimten hierbij wel worden meegeteld en welke niet. De Hoge Raad overwoog: *"Verzorgings- en verpleeghuizen kenmerken zich daardoor dat daarin mensen verblijven die vanwege hun behoefte aan verzorging en/of verpleging niet in hun oorspronkelijke woonomgeving kunnen blijven. Hun verblijf in een dergelijk tehuis heeft in het algemeen naar zijn aard geen tijdelijk karakter en onderscheidt zich daarmee van een verblijf in een ziekenhuis. Het verblijf van duurzame aard in een verzorgings- of verpleeghuis heeft voor deze 'bewoners' daarmee het karakter van wonen. Dat komt mede tot uitdrukking doordat zij op dat adres in de gemeentelijke basisadministratie behoren te worden ingeschreven. De omstandigheid dat aan deze bewoners in het tehuis waar zij verblijven naar behoefte hulp, verzorging en verpleging wordt geboden en dat daartoe regels worden gesteld die hun handelingsvrijheid en privacy beperken, neemt niet weg dat het tehuis voor hen dezelfde functies vervult als een woning. Van een dergelijk als wonen aan te merken verblijf van duurzame aard is echter geen sprake in geval van verblijf in een tehuis met het oog op kortdurende behandeling of dagbehandeling. Evenmin is daarvan sprake bij een zogenoemde hospice waarin terminale zorg wordt verleend aan personen met een levensverwachting van ten hoogste enkele maanden (rov. 3.3.4).*
25. Verder oordeelt de Hoge Raad in rov. 3.3.5 dat de gedeelten van een verzorgings- of verpleeghuis die in hoofdzaak eenzelfde functie hebben als de vergelijkbare gedeelten van een woning, tot woning dienen dan wel volledig dienstbaar zijn aan woondoeleinden. Dit betreft niet alleen de eigen (slaap)kamers van de bewoners, maar ook alle door bewoners gezamenlijk gebruikte ruimten zoals gemeenschappelijke woonkamers, eetzaal, recreatieruimten, mede door bewoners gebruikte keukens en sanitaire voorzieningen, een en ander met inbegrip van de verkeersruimten die voor de toegang tot die ruimten dienen (gangen, hallen, liften en trappenhuizen).

26. Zowel op de eerste, tweede als op de derde verdieping van het pand De Wittenberg, bevinden zich (i) kamers waar kan worden geslapen, (ii) huiskamers, (iii) keukens (naast de centrale keuken elders in het gebouw), (iv) sanitaire voorzieningen en (v) een spoelruimte. Als vanzelfsprekend was er daarnaast sprake van verkeersruimten.

Bestemmingsplan

27. De Wittenberg heeft in het bestemmingsplan Oostelijke Binnenstad de bestemming 'Gemengd-1'. Onder deze bestemming is gebruik als woning toegestaan. Gebruik ten behoeve van openbare en/of bijzondere voorzieningen ook, maar een vestiging die een openbare of bijzondere voorziening behelst, mag niet groter zijn dan 500 m² (art. 8.5.7 Voorschriften). Gezien het feit dat De Wittenberg (beduidend) groter is dan deze toegestane 500 m², wordt duidelijk dat de bestemmingsplanwetgever het gebruik van De Wittenberg als "wonen" heeft aangemerkt.

Tussenconclusie

28. Op grond van al het voorgaande is het Algemeen Bestuur tot de vaststelling gekomen dat sprake is van woonruimte in de zin van de Huisvestingswet en Huisvestingsverordening. In De Wittenberg werd en wordt nog steeds gewoond.

Vergunningplicht

29. Aanvragen om een vergunning die zijn ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van een Huisvestingsverordening, worden behandeld volgens het voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet geldende recht (artikel 51 lid 6 Huisvestingswet 2014). De gemeente Amsterdam heeft nog geen Huisvestingsverordening ingevolge de Huisvestingswet 2014. Dit betekent dat deze aanvraag behandeld wordt volgens bepalingen van de Huisvestingswet (Wet van 1 oktober 1992). Ingevolge artikel 30 van deze wet, is het verboden een woonruimte die behoort tot een door de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad aangewezen categorie, zonder vergunning van het college van B&W

aan de bestemming tot bewoning te onttrekken.⁹ Deze bevoegdheid rust krachtens delegatie op het Algemeen Bestuur van de Bestuurscommissie Centrum.

30. Ingevolge artikel 27 van de Huisvestingsverordening is het verboden woonruimte aangewezen in artikel 26, derde tot en met zevende lid, zonder vergunning aan bestemming tot bewoning te onttrekken. Een vergunning als bedoeld in de Huisvestingswet wordt 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.
31. De gemeente is van mening dat er voldoende short stay mogelijkheden in Amsterdam zijn en dat een verdere onttrekking van woonruimte voor short stay niet gewenst is, gezien de schaarse woningvoorraad en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Een uitzondering op deze overweging om redenen van algemeen belang is niet aan de orde, mede niet gezien het verzet uit de buurt.
32. Door de woonruimten in De Wittenberg te gebruiken ten behoeve van short stay, worden deze woonruimten aan de woonruimtevoorraad onttrokken. Bij het door de Diaconie voorgestelde gebruik voor short stay is immers geen sprake (meer) van gebruik voor duurzaam, permanent wonen en is dus sprake van onttrekking. De vergunningplicht als bedoeld in de Huisvestingswet en artikel 27 van de Huisvestingsverordening is daarmee van toepassing.
33. Uw aanvraag namens de Diaconie strekt tot verkrijgen van de benodigde vergunning. Deze aanvraag zal echter worden geweigerd om de navolgende redenen. Een vergunning woningonttrekking ten behoeve van short stay is op grond van het geldende short stay beleid van februari 2014 niet meer mogelijk. Het gaat om beleid dat is vastgesteld door het college van B&W, aan welk beleid ook de bestuurscommissies zijn gebonden. Het beleid voorziet onder meer in een quotum voor het maximaal aantal te verlenen (overigens tijdelijke) vergunningen, welk quotum inmiddels is bereikt.
34. De aanvraag voor een onttrekkingsvergunning ten behoeve van short stay wordt dan ook geweigerd. Volledigheidshalve wordt u erop gewezen dat dit besluit consequenties heeft

⁹ Artikel 30 lid 1 (oude) Huisvestingswet en artikel 21 Huisvestingswet 2014

voor het in uitvoering brengen van een mogelijke omgevingsvergunning welke expliciet is gericht op gebruik t.b.v. shortstay. Bij het in uitvoering brengen van een dergelijke omgevingsvergunning is er dan sprake van (illegale) onttrekking van woonruimte. Het Algemeen Bestuur kan/zal dan handhavend optreden.

Door de Diaconie aangevoerde omstandigheden

35. In uw toelichting op de aanvraag, voert u namens de Diaconie een aantal omstandigheden aan, welke tot een ander oordeel zouden moeten leiden. Deze omstandigheden worden in het hierna volgende besproken.
36. Ten aanzien van de verwijzing naar de gang van zaken rondom de Amstelhof, inmiddels Hermitage, geldt het volgende. Het antwoord op de vraag waarom het in dat geval niet nodig was over een onttrekkingsvergunning te beschikken is driedelig: (i) er bestonden in de buurt geen (grote) bezwaren tegen de komst van de Hermitage, (ii) zou er een onttrekkingsvergunning ten behoeve van short stay zijn aangevraagd, dan zou deze zijn verleend omdat het beleid waarbij het quotum op nul werd gesteld er toen nog niet was en (iii) in het geval de Gemeente ten aanzien van het Amstelhof iets 'fout' zou hebben gedaan, strekt het gelijkheidsbeginsel niet zo ver dat het bestuur een gemaakte fout moet herhalen.¹⁰
37. Namens de Diaconie wijst u voorts op de vermelding van het adres Nieuwe Kerkstraat 159 in de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG). Afgezien van het feit dat een BAG registratie niet bepalend is voor de vraag of er van woonruimte en bewoning in de zin van de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening kan worden gesproken, is in de BAG correct opgenomen dat het adres een woonfunctie heeft. Als vanzelfsprekend is de 1 m2 een administratieve fout, of men was (nog) niet met het juiste aantal m2 bekend.
38. Namens de Diaconie wijst u tevens op een WOZ beschikking uit 2011, waarin het pand is aangemerkt als niet-woning. Ook hier geldt echter dat het WOZ kader niet relevant is, waarbij overigens de vraag kan worden gesteld of de kwalificatie met het arrest van de Hoge Raad uit 2013, zie hiervoor, (nog) wel juist is.

¹⁰ Raad van State, 17 juli 2013, ECLI:NL:RVS:2013:293

39. Tot slot komen aan de door u namens de Diaconie aangehaalde civielrechtelijke en fiscale aspecten ook geen enkele relevantie toe in het kader van de aanvraag zoals voorligt. Het volkshuisvestelijke kader geldt als (enige) uitgangspunt.

Geen gerechtvaardigd vertrouwen

40. Namens de Diaconie doet u ten onrechte een beroep op gerechtvaardigd gewekt vertrouwen dat de short-stay plannen wat de gemeente betrof doorgang konden vinden. Voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel is nodig dat namens het bevoegde bestuursorgaan concrete, ondubbelzinnige toezeggingen zijn gedaan door een daartoe bevoegde persoon, waaraan rechtens te honoreren verwachtingen kunnen worden ontleend. Deze toezeggingen hebben zich niet voorgedaan.
41. Een ambtenaar bij Wonen heeft aan de projectleider van de Diaconie het gemeentelijk beleid uitgelegd, uitgaande van en gebaseerd op aannames en veronderstellingen zoals door deze projectleider werden voorgelegd. Hierbij zijn, anders dan namens de Diaconie wordt gesteld, geen toezeggingen gedaan. De ambtenaar heeft voorts in de mailwisseling duidelijk gemaakt dat de formele besluitvoering bij het bestuur lag.
-
42. In de van de zijde van de Diaconie bij de aanvraag gevoegde algemene brief van oud-wethouder Ossel aan de raad, wordt onder meer ingegaan op nieuwbouw, in een situatie waarin voorheen geen sprake was van bewoning. Van een dergelijke situatie is in casu geen sprake.
43. Afgezien van het voorgaande was de Diaconie er mee bekend dat er door het Algemeen Bestuur nog juridisch advies zou worden ingewonnen over de vraag of er sprake was van woonruimte en bewoning.

Omgevingsvergunning

44. Het is verder juist dat er door de Diaconie een aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend en dat dit ontwerpbesluit ter inzage is gelegd, met het *voornemen* de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Een *definitief* besluit zal na ontvangst van de zienswijzen en antwoorden van de Diaconie op (wellicht) nog te stellen en gestelde

vragen, worden genomen. De Diaconie is er bij brief van 27 juli 2015 uitdrukkelijk op gewezen dat het toetsingskader voor het beoordelen van een aanvraag in beide procedures (omgevingsvergunning en onttrekkingsvergunning) anders is en los van elkaar staan. Voorts dat een voorgenomen ontwerpbesluit met betrekking tot een omgevingsvergunning, geen wijziging betekent met betrekking tot het standpunt ten aanzien van de onttrekkingsvergunning (bijlage 2).

Geen vertragingstactieken aan de zijde van de gemeente

45. Er zijn meerdere argumenten op grond waarvan kan worden gesteld en verdedigd dat er sprake is (geweest) van woonruimten in De Wittenberg, alwaar werd en wordt gewoond. Gelet op de reacties uit de buurt op de short stay plannen, zouden er ontegenzeggelijk handhavingsverzoeken bij de gemeente zijn ingediend wanneer de Diaconie zonder vergunningaanvraag haar gang zou zijn gegaan. De vraag die de gemeente en de Diaconie verdeeld houdt – wel of geen woonruimte/bewoning - zou in dat geval pas worden beantwoord in de handhavingsprocedure. Naar het oordeel van de gemeente was het in het belang van alle betrokkenen als het verkrijgen van juridisch uitsluitel zoveel mogelijk naar voren werd gehaald.
46. De Diaconie heeft er voor gekozen niet direct een aanvraag in te dienen voor een onttrekkingsvergunning, waarna bestuursrechtelijke rechtsbescherming open stond, maar bezwaar te maken tegen een brief van bestuurders Ivens en Van Pinxteren.
47. Er is na ontvangst van het bezwaarschrift direct telefonisch contact opgenomen met de gemachtigden van de Diaconie, met de mededeling dat dit een tijdrovende en heilloze weg zou zijn. Dit omdat de brief niet afkomstig was van een bestuursorgaan en (in het meest subsidiaire geval) kon worden aangemerkt als een bestuurlijk rechtsoordeel hetgeen alleen appellabel is wanneer er onevenredige bezwaren bestaan tegen het indienen van een aanvraag. Van dergelijke bezwaren was, naar het oordeel van de gemeente, geen sprake.
48. De gemeente heeft de Diaconie laten weten dat de aanvraag voor een onttrekkingsvergunning desnoods kon worden gedaan onder uitdrukkelijk protest tot gehoudenheid daartoe, niet alle vragen op het formulier behoeften te worden ingevuld en de aanvraag 'lean and mean' in behandeling zou worden genomen. De Diaconie heeft er

- echter, om haar moverende redenen, voor gekozen het bezwaar door te zetten en vervolgens beroep aan te tekenen.
49. De rechtbank Amsterdam heeft de hobbel van de niet-ontvankelijkheid niet kunnen nemen, ondanks het feit dat de gemeente zowel in het verweerschrift als in een antwoordbrief voorafgaande aan de zitting, als tijdens de zitting zelf, heeft aangegeven zich te kunnen vinden in het feit dat de rechtbank inhoudelijk uitspraak zou doen.
50. Zoals de rechtbank terecht heeft overwogen, komt het geheel voor rekening en risico van de Diaconie dat zij niet direct een aanvraag voor een onttrekkingsvergunning heeft ingediend (bijlage 3).
51. Hetzelfde geldt voor het feit dat er door de Diaconie (contractuele) verplichtingen zijn aangegaan vóórdát er duidelijkheid was over de vraag of de plannen verband houden met deze verplichtingen doorgang konden vinden.

Zienswijzen

52. De aanvraag is op 2 september 2015 op de website van de Gemeente Amsterdam gepubliceerd en vanaf voornoemde datum heeft twee weken de mogelijkheid bestaan de aanvraag in te zien op het Stadsloket en een zienswijze in te dienen. Van die mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze is gebruik gemaakt door het Plantage Weesperbuurt overleg, de Stichting Tussen AMSTEL en ARTIS, mevrouw Hardonk en de Vereniging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad. Deze zienswijzen zijn bij het onderhavige besluit betrokken.
53. Bij brief van 10 september 2015 heeft het Plantage-Weesperbuurtoverleg een zienswijze ingediend. Zij heeft bezwaar tegen het verlenen van een onttrekkingsvergunning voor het gebruik van short stay om de volgende redenen: (i) De Wittenberg heeft vanaf 1772 een sociaal en maatschappelijke woonbestemming voor ouderen, (ii) een vergunning zou in strijd zijn met het short staybeleid, (iii) een overschrijding van de toegestane aantallen zal ten koste gaan van het woon- en leefklimaat en van het behoud van reguliere woningen voor de gewone stadsbewoners, (iv) de optimale balans tussen de verschillende functies in de binnenstad zal worden verstoord, (v) short stay is in strijd met het Bestemmingsplan

- Oostelijke Binnenstad 2010, (vi) in de aanvraag ontbreekt een analyse en randvoorwaarden om aantasting van de cultuurhistorische Unesco waarde te voorkomen, en tot slot (vii) zou het een verloren en gemiste kans zijn voor de buurt op het gebied van ouderenhuisvesting.
54. Het Algemeen Bestuur kan zich – zoals uit het voorgaande blijkt – in de redenen zoals opgenomen in zienswijze vinden, waarbij de punten (v) en (vi) aan de orde zullen komen in de aanvraag en het besluit omgevingsvergunning.
55. Bij brief van 11 september 2015 heeft de Stichting Tussen Amstel en Artis naast een zienswijze met betrekking tot de aangevraagde omgevingsvergunning, ook een zienswijze ingediend met betrekking tot de gevraagde onttrekkingsvergunning. De Stichting hoopt dat de gevraagde onttrekkingsvergunning wordt geweigerd om de volgende redenen: (i) men maakt zich zorgen over het toekomstig gebruik; wie gaan er in de woningen wonen, wie gaan de huurders worden en wat houdt dat in voor de nog rustige buurt in het beschermd stadsgezicht, (ii) men heeft geen vertrouwen in verhuur door SACO en noemt de verhuur aan toeristen en (iii) men vindt het wenselijk dat de woonruimte van het verpleeghuis terug komt in de buurt.
56. Het Algemeen Bestuur kan zich vinden in het leefbaarheidsargument en het blijven bestaan van de woonruimte in de buurt. Ten aanzien van de (mogelijke) verhuur aan toeristen moet worden vastgesteld dat dit aspect ofwel aan de orde zal komen in het kader van het besluit omgevingsvergunning, ofwel in (eventuele) toekomstige handhaving.
57. Bij brief van 15 september 2015 heeft mevrouw Hardonk een zienswijze ingediend aangaande de aanvraag onttrekkingsvergunning ten behoeve van short stay. Zij verzoekt geen onttrekkingsvergunning te verlenen om de volgende redenen (i) er is sprake geweest van woonruimte en bewoning in De Wittenberg, waarbij uitsluitend en alleen moet worden gekeken naar de Huisvestingswet en niet naar andere wet- en regelgeving, (ii) de bewoners stonden op het adres van De Wittenberg in het GBA ingeschreven en hadden de intentie daar hun hoofdblijf te hebben, (iii) de door de bewoners te betalen eigen bijdrage aan het CAK was bestemd voor het verblijf in een zorginstelling en kan gezien worden als "huur", (iv) in de Beleidsnotitie Short Stay staat het behoud van de woningvoorraad voorop en is een short staystop afgekondigd, (v) aantasting van de leefbaarheid, draagvlak en sociale cohesie in de buurt (vi) er is geen sprake van gerechtvaardigd vertrouwen aan de

- zijde van de Diaconie dat er geen woonruimte was en er dus geen onttrekkingsvergunning nodig was, (v) dat de gemeente bij de Amstelhof kennelijk minder scherp is geweest, maar zij dat nu wel is en tot slot (vi) het bestemmingsplan als functie 'wonen' heeft.
58. Het Algemeen Bestuur kan zich – zoals uit het voorgaande blijkt – in de redenen zoals opgenomen in de zienswijze vinden.
59. Mevrouw Hardonk vraagt in haar zienswijze om toevoeging aan het dossier van de schenkingsakte of leveringsakte. Dit ziet op de schenking om niet van de Gemeente aan de Diaconie van de grond waarop het pand De Wittenberg is gebouwd. De Gemeente heeft in het Stadsarchief getracht deze akten te vinden, doch vooralsnog tevergeefs.¹¹ Wel is er een uitgave teruggevonden over de (ontstaans)geschiedenis van De Wittenberg vanaf 1772 tot 1967. Hierin worden onder meer de schenkingen en legaten van Abraham Cromhuijsen en Johanna Maria Cromhuijsen besproken en er komt het volgende citaat in voor uit de notulen van de diaconievergadering van 27 augustus 1768 'dat het een zeer goede en heilzame zaak zijn soude een diaconie-besteedelingshuys te laten bouwen, waarin diaconie besteedelingen, zoo oude mannen, vrouwen en kinderen daarin te *huysvesten*.' Ook komt een besluit van 1 november 1768 ter sprake 'zoovele effecten te verkopen als noodig zijn zou om een huis te bouwen voor 300 bewoners, 225 voeten breed en 88 voeten hoog, met drie verdiepingen.' Tot slot komt aan de orde dat er op (vermoedelijk) 14 november 1768 een verzoek is gedaan door de diakenen aan de burgemeesters van de stad een stuk grond aan te wijzen met vrijheid van stadsaccijnzen en belastingen. In een vroedschapsbesluit van 30 december 1768 heeft de raad besloten de burgemeesters te machtigen aan de diakenen een 'vrije eijgen' stuk grond te schenken op het Weesperveld (bijlage 4).
60. Bij brief van 15 september 2015 heeft de Vereniging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad een zienswijze naar aanleiding van de aanvraag onttrekkingsvergunning ten behoeve van short stay ingediend. De Vereniging heeft bezwaren tegen het eventuele verlenen van de gevraagde vergunning om de volgende redenen: (i) er is sprake van woonruimte in de zin van de Huisvestingswet en de Regionale Huisvestingsverordening,

¹¹ De gemeente heeft overigens begrepen dat de Diaconie de akte(n) wel in haar bezit zou hebben en verzoekt haar (nogmaals) deze ter beschikking te stellen

(ii) voor de bewoners was De Wittenberg hun feitelijke en formele woonlocatie en bij gebruik als short stayvoorziening is er sprake onttrekking van woonruimte, waarvoor een vergunning is vereist, (iii) het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en de bescherming van de leefbaarheid groter is dan het belang van de aanvrager (iv) er geen behoefte is aan nog meer short stayappartementen en (v) er zal worden verhuurd aan toeristen en niet aan expats.

61. Het Algemeen Bestuur kan zich – zoals uit het voorgaande blijkt – in de redenen zoals opgenomen in de zienswijze vinden, waarbij moet worden opgemerkt dat het laatste punt aan de orde zal komen in het kader van het besluit omgevingsvergunning, ofwel in (eventuele) toekomstige handhaving.

Hoogachtend,

namens het Algemeen Bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Centrum,



hr T. Van Lil

medewerker Vergunningen

Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht, binnen zes weken na de datum van deze brief gemotiveerd bezwaar maken tegen dit besluit.

Een bezwaarschrift moet worden ondertekend en minstens bevatten: uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt, de gronden van uw bezwaar en het kenmerk nummer van dit besluit. Wilt u ook uw telefoonnummer vermelden en een kopie van dit besluit mee zenden. Het algemeen bestuur stelt het op prijs als u een kopie van uw bezwaarschrift faxt naar nummer 020 256 4433.

U stuurt uw bezwaarschrift naar:
Algemeen bestuur van stadsdeel Centrum
Directie Bedrijfsvoering
Afdeling Juridische Zaken
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

Het indienen van een bezwaarschrift schorst niet de werking van het besluit.
In spoedgevallen kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd - maar alleen als u daarnaast ook al een bezwaarprocedure heeft lopen - bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam, Sector Bestuursrecht, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Een verzoek om voorlopige voorziening kan ook digitaal worden ingediend. Dat kan via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor dient u wel te beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffiekosten verbonden.