



## de Rechtspraak

AANTEKENEN  PER POST  PER FAX

Plantage Weesperbuurtoverleg  
T.a.v. Henk van der Westen  
Plantage Parklaan 17  
1018 ST Amsterdam

Rechtbank Amsterdam  
Afdeling Publiekrecht  
teams Bestuursrecht

bezoekadres  
Pamassusweg 220  
1076 AV Amsterdam

correspondentieadres  
postbus 75850  
1070 AW Amsterdam

t (088) 361 14 11  
f (020) 541 35 55  
www.rechtspraak.nl

Bij beantwoording de datum en  
ons kenmerk vermelden. Wilt u  
slechts één zaak in uw brief  
behandelen.

datum 22 juli 2016  
onderdeel Sluitfase (keuzemenu: optie 2)  
contactpersoon mevr A Pels  
doorkiesnummer (088) 361 14 11  
ons kenmerk zaaknummer AMS 15 / 7746 HUISV 352  
uw kenmerk  
bijlage(n)  
faxnummer afdeling (020) 541 27 46  
onderwerp het beroep van Evangelisch-Luthers Diaconie Oude mannen-en  
Vrouwenhuis te Amsterdam

Geachte heer/mevrouw,

Over het beroep met zaaknummer AMS 15 / 7746 HUISV 352 deel ik u het volgende mee.

De rechtbank heeft uitspraak gedaan. Ik stuur u een kopie van de uitspraak. Indien in deze uitspraak wordt verwezen naar een uitspraak met een ECLI-nummer, is de tekst van de betreffende uitspraak onder dat nummer gepubliceerd op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

Tegen deze uitspraak staat voor een belanghebbende en het bestuursorgaan hoger beroep open. Dit dient te worden ingesteld **binnen zes weken** na de datum van verzending van deze uitspraak door een beroepschrift en een kopie van deze uitspraak te zenden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. In uw beroepschrift moet u vermelden waarom u het niet eens bent met de uitspraak. U kunt ook digitaal hoger beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Kijk op [www.raadvanstate.nl](http://www.raadvanstate.nl) voor meer informatie over het indienen van digitaal beroep.

Als u naar aanleiding van deze brief vragen hebt, kunt u contact opnemen met de administratie van de rechtbank op het hierboven vermelde doorkiesnummer.

Als u de rechtbank belt of schrijft, verzoek ik u het zaaknummer te vermelden.

Hoogachtend,

  
de griffier

# uitspraak

---

## RECHTBANK AMSTERDAM

Bestuursrecht

zaaknummer: AMS 15/7746

**uitspraak van de meervoudige kamer van 22 juli 2016 in de zaak tussen**

**Evangelisch-Luthers Diaconie Oude Mannen-en Vrouwenhuis te Amsterdam, eiseres**  
(gemachtigden: mr. G.I. Beij en mr. M.H. Rijntjes)

en

**het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Centrum, verweerder**  
(gemachtigden: mr. B. Fluit, mr. R. Verduijn en mr. H. Hosper).

Als derde-partijen zijn bij de behandeling aanwezig geweest:

**Plantage-Weesperbuurt overleg, te Amsterdam**

**Vereniging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad (VVAB), te Amsterdam**

**Stichting Tussen Amstel en Artis (STAA), te Amsterdam**

en

**F. Hardonk, te Amsterdam.**

## Procesverloop

Bij besluit van 20 oktober 2015 (het bestreden besluit) heeft verweerder een vergunning voor woningonttrekking geweigerd.

Tegen dit besluit heeft eiseres bezwaar gemaakt en verweerder verzocht om in te stemmen met rechtstreeks beroep. Verweerder heeft hiermee ingestemd en heeft het bezwaarschrift op grond van artikel 7:1a, vijfde lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) aan de rechtbank doorgezonden.

Verweerder heeft een verweerschrift ingediend.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 31 maart 2016. De zaak is gevoegd behandeld met de zaken met procedurenummers AMS 16/258 en AMS 16/305. Na de behandeling zijn de zaken gesplitst.

Namens eiseres zijn verschenen P. Rullman en J. van Duijn, bijgestaan door bovengenoemde gemachtigden.

Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door zijn gemachtigden.

Namens het Plantage-Weesperbuurt overleg zijn verschenen F. Hardonk en H. van der Westen. Namens de VVAB zijn verschenen H.G. Battjes en F.J. Kramer. Namens de STAA is verschenen P. Anink. F. Hardonk is in persoon verschenen.

Bij beslissing van 5 april 2016 heeft de rechtbank het onderzoek heropend. De VVAB en de SIAA zijn in de gelegenheid gesteld stukken te overleggen. De rechtbank heeft de gevraagde stukken bij schrijven van 10 april 2016 en 13 april 2016 ontvangen. Nadat partijen toestemming hebben verleend om zonder nadere zitting uitspraak te doen, heeft de rechtbank het onderzoek gesloten.

### Overwegingen

1. Op 13 augustus 2015 heeft eiseres verweerder verzocht een woningonttrekkingsvergunning te verlenen voor voormalig verpleeghuis De Wittenberg gelegen aan de Nieuwe Keizersgracht 570 en de Nieuwe Kerkstraat 159 te Amsterdam (hierna: De Wittenberg). Eiseres is voornemens om ter plaatse short-stay appartementen te realiseren.
2. Verweerder heeft de gevraagde vergunning bij het bestreden besluit geweigerd. Volgens verweerder kunnen de ruimten op de eerste, tweede en derde verdieping van De Wittenberg worden aangemerkt als woonruimte in de zin van de Huisvestingswet. Verweerder heeft daarbij doorslaggevend geacht dat die ruimten zijn bewoond door diverse betrokkenen. Zij stonden daar ingeschreven en verbleven daar permanent. Dat dit verblijf in het kader van het ontvangen van verpleegzorg is geweest doet daaraan niet af. Naar de mening van verweerder is een onttrekkingsvergunning vereist. Een vergunning voor woningonttrekking is op grond van het geldende short-stay beleid niet meer mogelijk. Het beleid voorziet onder meer in een quotum voor het maximaal aantal te verlenen vergunningen. Dit quotum is inmiddels bereikt.
3. Eiseres heeft zich op het standpunt gesteld dat in De Wittenberg geen sprake is geweest van woonruimte in de zin van de Huisvestingswet, zodat evenmin sprake kan zijn van het onttrekken van woningen aan de woonruimtevoorraad. De beroepsgronden van eiseres zal de rechtbank hierna afzonderlijk bespreken.
- 4.1. De in dit geschil voorliggende vraag is of verweerder zich terecht op het standpunt stelt dat voor de bouwplannen ten aanzien van De Wittenberg een woningonttrekkingsvergunning is vereist omdat (delen van) het pand is (zijn) gebruikt als woonruimte.
- 4.2. De rechtbank ziet zich echter allereerst voor de vraag gesteld of de derde-partijen die zich als zodanig hebben gesteld ook als belanghebbenden moeten worden beschouwd. De rechtbank overweegt in dit verband dat een vergunning tot woningonttrekking is aangevraagd ten behoeve van short-stay. Verweerder heeft de aanvraag voor een woningonttrekkingsvergunning op 2 september 2015 voor de duur van twee weken ter inzage gelegd. Naar aanleiding daarvan hebben de hierboven genoemde derde-partijen een zienswijze ingediend.
- 4.3. Ingevolge artikel 1:2, eerste lid van de Awb wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Ingevolge het derde lid worden ten aanzien van rechtspersonen als hun belangen mede beschouwd de algemene en collectieve belangen die zij krachtens hun doelstellingen en blijkens hun feitelijke werkzaamheden in het bijzonder behartigen.

4.4. Voor de vraag of een rechtspersoon belanghebbende is als bedoeld in artikel 1:2, eerste en derde lid, van de Awb, is bepalend of de rechtspersoon krachtens zijn statutaire doelstelling en blijkens zijn feitelijke werkzaamheden een rechtstreeks bij het bestreden besluit betrokken algemeen of collectief belang in het bijzonder behartigt. Met artikel 1:2, derde lid, van de Awb heeft de wetgever blijkens de totstandkomingsgeschiedenis (Kamerstukken II 1988/1989, 21 221, nr. 3, p. 32-35) veilig willen stellen dat organisaties als belanghebbende kunnen opkomen, mits een algemeen of collectief belang dat zij zich statutair ten doel stellen te behartigen en waarvoor zij zich daadwerkelijk inzetten, bij het besluit rechtstreeks is betrokken.

4.5. Ten aanzien van het Plantage-Weesperbuurt overleg stelt de rechtbank vast dat zij geen bij notariële akte opgerichte rechtspersoon is en ook niet beschikt over statuten. Beoordeeld moet daarom worden of het Plantage-Weesperbuurt overleg is aan te merken als een vereniging met beperkte rechtsbevoegdheid, ook wel informele vereniging genoemd, in de zin van artikel 2:26 van het Burgerlijk Wetboek.

4.6. Volgens vaste rechtspraak is sprake van een vereniging met beperkte rechtsbevoegdheid wanneer voldaan is aan de cumulatieve vereisten dat (1) er een ledenbestand is (2) het om een organisatorisch verband gaat dat is opgericht voor een bepaald doel, zodat sprake moet zijn van regelmatige ledenvergaderingen, een bestuur en een samenwerking die op enige continuïteit is gericht (3) de organisatie als een eenheid dient deel te nemen aan het rechtsverkeer (zie bij wijze van voorbeeld de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) van 12 maart 2008, gepubliceerd op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl) onder nummer ECLI:NL:RVS:2008:BC6406 en van 8 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2141).

4.7. De rechtbank stelt vast dat het Plantage-Weesperbuurt overleg niet voldoet aan de vereisten om aangemerkt te worden als een vereniging met beperkte rechtsbevoegdheid reeds omdat het overleg niet beschikt over een ledenbestand. Tegen deze achtergrond zal de rechtbank het Plantage-Weesperbuurt overleg niet als derde belanghebbende in deze procedure aanmerken. Omdat de heer Van der Westen de zienswijze en het verzoek aan de rechtbank uitdrukkelijk namens het overleg heeft ingediend, ziet de rechtbank evenmin aanleiding om de heer Van der Westen in persoon als belanghebbende aan te merken.

4.8. Uit de stukken die de heer Anink heeft overgelegd met betrekking tot de STAA blijkt dat deze stichting zich ten doel stelt de belangen van de bewoners in het oostelijk deel van de binnenstad van Amsterdam, waaronder de Plantage Weesperbuurt en de Sarphati Spinozabuurt te behartigen. Blijkens artikel 2 van het overgelegde uittreksel uit de statuten ziet dit op:

- a. het bevorderen van een goed leef-en woonklimaat, waarbij veiligheid, milieu, verkeers- en parkeersituatie belangrijke aandachtspunten zijn;
- b. het in stand houden van een goed gemengd verblijfsklimaat met woon, werk en dienstverlenende en verzorgende functies en niet aangetast door overlast van drugsgebruik, prostitutie, evenementen en horeca;
- c. het integreren van – ook nieuwe - bedrijven, winkels, horeca en instellingen in het werkgebied en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte;
- d. het in stand houden van het historisch erfgoed en monumenten in het werkgebied bij projecten voor vernieuwing, verbouw en herstel;
- e. het beïnvloeden van het beleid van die instanties, die beslissingen nemen van belang voor het leefklimaat in de betreffende buurten, alles in de ruimste zin van het woord.

De stichting tracht deze doelstellingen onder meer te bereiken door het voeren van procedures bij de overheid, de bestuursrechter en de burgerlijke rechters, hetzij als zelfstandig rechtspersoon, hetzij als gemachtigde van bewoners.

Tegen deze achtergrond is naar het oordeel van de rechtbank voldoende gebleken dat de algemene en collectieve belangen die de STAA krachtens haar doelstellingen en blijkens haar feitelijke werkzaamheden in het bijzonder behartigt rechtstreeks bij het bestreden besluit betrokken zijn. Naar het oordeel van de rechtbank dient de STAA dan ook als belanghebbende bij de procedure te worden aangemerkt.

4.9. Ten aanzien van de VVAB overweegt de rechtbank dat uit artikel 2, eerste lid, van de overgelegde statuten blijkt dat deze vereniging zich ten doel stelt in de gemeente Amsterdam, met name in de binnenstad:

- a. het behoud en herstel van de historische bebouwing en stedenbouwkundige structuur;
  - b. het handhaven van het historisch karakter, het bevorderen van het stedenschoon en het verbeteren van het stadsgezicht;
  - c. het bevorderen van de kwaliteit – waaronder de openbare toegankelijkheid - van de openbare ruimte, het water en het stedelijk groen inbegrepen;
  - d. het tegengaan van veranderingen die met de hierboven genoemde doelstellingen strijdig zijn; en
  - e. het bevorderen van een goed woon-, werk-, en verblijfsklimaat en het tegengaan van overlast en alles wat verder schadelijk kan zijn voor de hierboven genoemde doelstellingen.
- De vereniging tracht deze doelstellingen onder meer te bereiken door plannen, besluiten, beschikkingen en feitelijke situaties met betrekking tot de in het eerste lid genoemde waarden te beoordelen en daarop invloed uit te oefenen en daartoe gebruik te maken van alle (juridische) middelen, waaronder inspraak, bezwaar en beroep, al dan niet (mede) namens andere belanghebbenden.

Tegen deze achtergrond is naar het oordeel van de rechtbank voldoende gebleken dat de algemene en collectieve belangen die de VVAB krachtens haar doelstellingen en blijkens haar feitelijke werkzaamheden in het bijzonder behartigt rechtstreeks bij het bestreden besluit betrokken zijn. Naar het oordeel van de rechtbank dient ook de VVAB als belanghebbende bij de procedure te worden aangemerkt.

4.10. Ten aanzien van F. Hardonk overweegt de rechtbank dat niet in geschil is dat zij tegenover De Wittenberg woont en daarmee direct zicht heeft op het pand. Daarmee heeft F. Hardonk een voldoende objectief en actueel, eigen, persoonlijk belang dat haar in voldoende mate onderscheidt van anderen en dat rechtstreeks wordt geraakt door het bestreden besluit. De rechtbank zal F. Hardonk dan ook als belanghebbende in de zin van de Awb aanmerken.

5.1. Voor de beantwoording van de vraag of verweerder zich terecht op het standpunt stelt dat voor de bouwplannen ten aanzien van De Wittenberg een woningonttrekkingsvergunning is vereist, is van belang welk wettelijk kader van toepassing is. Per 1 januari 2015 is de Huisvestingswet 2014 in werking getreden (Stb. 2014, 323). Deze wet vervangt de oude Huisvestingswet. De Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013 (de Verordening) is per 1 juli 2015 aangepast. In de Verordening wordt in artikel 1, onder vv, onder de wet verstaan: de Huisvestingswet 2014. Nu de aanvraag dateert van 13 augustus 2015 is het overgangsrecht van artikel 51, zesde lid, van de Huisvestingswet 2014 in dit geval niet van toepassing en valt deze aanvraag – anders dan verweerder in het bestreden besluit stelt – onder het nieuwe recht.

5.2 In artikel 1, aanhef en onder i, van de Huisvestingswet 2014 is bepaald dat in deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.

- De memorie van toelichting bij de Huisvestingswet 2014 (TK, 2009-2010, 32 271, nr. 3) vermeldt bij de artikelsgewijze toelichting bij dit artikel onderdeel: *“De definitie van woonruimte, als opgenomen in de geldende Huisvestingswet, als een besloten ruimte, die al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden heeft in de praktijk niet voor knelpunten gezorgd en is daarom overgenomen. De definitie omvat zowel woningen als woonschepen en woonwagens. Bewoning als genoemd in de definitie houdt in dat de woonruimte dient als hoofdverblijf. Tweede woningen zijn daarom geen woonruimten in de zin van de Huisvestingswet 2014. Dit geldt ook voor ruimten die, gegeven hun inrichting en voorzieningen, slechts geschikt zijn voor tijdelijk verblijf, zoals bijvoorbeeld vakantiewoningen.”*

5.3 Naar het oordeel van de rechtbank voldoen de zorgplaatsen in De Wittenberg aan de hiervoor in artikel 1, aanhef en onder i, van de Huisvestingswet 2014 genoemde definitie. De ruimten zijn met een gordijn af te sluiten en in die zin besloten als bedoeld in de definitie. Met de gezamenlijke keuken en toiletvoorzieningen worden de ruimten bewoond door een (eenpersoons)huishouden. Uit de definitie valt niet af te leiden dat onder huishouden niet een eenpersoonshuishouden kan worden verstaan. Of de bewoners onderling een zodanige band ontwikkelen dat gesproken kan worden van een meerpersoonshuishouden, zoals door eiseres in twijfel wordt getrokken, is in dit verband dan ook niet van belang. De rechtbank neemt voorts in aanmerking dat opname in een verpleeghuis zoals De Wittenberg in de regel betekent dat de betrokkene daar permanent woont en zorg ontvangt. Het verblijf heeft in het algemeen naar zijn aard geen tijdelijk karakter en onderscheidt zich daarmee van het verblijf in een ziekenhuis. De bewoners hebben in het verpleeghuis hun hoofdverblijf en staan daar ook ingeschreven in de basisregistratie. De ruimten in De Wittenberg die voor deze zorg bestemd waren, moeten naar het oordeel van de rechtbank dan ook worden aangemerkt als woonruimten in de zin van de Huisvestingswet 2014.

5.4 Eiseres heeft betoogd dat geen sprake is van woonruimte in de zin van de Huisvestingswet 2014 omdat geen sprake is van zelfstandige woningen. De kamers (merendeel twee- en vierpersoonkamers) zijn geen besloten ruimten waarin een persoonlijke levenssfeer kon worden gecreëerd, aldus eiseres. Naar het oordeel van de rechtbank vereist de definitie van woonruimte niet dat sprake is van zelfstandige woonruimte. Uit de toevoeging “al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten” in de definitie blijkt dat ook een bewoonde kamer onder de definitie van woonruimte valt. De rechtbank vindt voor dit oordeel steun in het arrest van de Hoge Raad van 15 november 2013, ECLI:NL:HR:2013:1125, waarin de Hoge Raad niet afsluitbare kamers in een verzorgingshuis als woonruimte heeft aangemerkt. Ten aanzien van het besloten karakter van de ruimten verwijst de rechtbank naar hetgeen daarover in rechtsoverweging 5.3 van deze uitspraak is overwogen.

5.5 Eiseres heeft voorts aangevoerd dat De Wittenberg niet overwegend voor permanente bewoning werd gebruikt omdat slechts 21 % (met het puntgebouw meegeteld slechts 15 %) van het gebouw voor de verpleegzorg werd gebruikt. Eiseres wijst ter onderbouwing van dit standpunt naar het schrijven van de architect B.G. Wever (Wever). Deze heeft op verzoek van eiseres de oppervlakte van de bedruimten en de

ontmoetingsruimten in het Wittenberg complex vastgesteld op respectievelijk 1.008 vierkante meter en 571,5 vierkante meter.

De rechtbank overweegt dat de gedeelten van een verzorgings- of verpleeghuis die in hoofdzaak eenzelfde functie hebben als de vergelijkbare gedeelten van een woning, op grond van het in overweging 5.4. genoemde arrest van de Hoge Raad worden aangemerkt als aan de woonruimte dienstbare gedeelten. Deze ruimten moeten dan ook worden meegeteld in de vaststelling van de oppervlakte woonruimte. De rechtbank stelt vast dat uit het schrijven van Wever enkel blijkt dat de bedruimten en de ontmoetingsruimten zijn meegenomen in de berekening. Dat ook de keukens, badkamers en verkeersruimten in deze berekening zijn meegenomen kan, anders dan door eiseres ter zitting is betoogd, niet uit dit schrijven worden afgeleid. Daarmee kan de stelling van eiseres dat slechts 21% van De Wittenberg voor verpleegzorg werd gebruikt, zonder nadere toelichting of onderbouwing, die hier ontbreekt, niet worden gevolgd. De rechtbank overweegt in dit verband voorts dat de stelling van eiseres dat slechts 35 kamers voor verpleegzorg beschikbaar waren, het standpunt van verweerder dat (na telefonisch contact met de huurder Amsta) sprake is geweest van 84 plaatsen voor permanente bewoning, niet uitsluit. Er was immers sprake van meerdere bewoners per kamer, zodat deze standpunten naar het oordeel van de rechtbank niet onverenigbaar zijn.

5.6. Eiseres betoogt verder dat in de Huisvestingswet 2014 duidelijk is vastgelegd dat de vergunningplicht alleen betrekking heeft op woonruimte die kan bijdragen aan het tegengaan van schaarste in het goedkope deel van de woningmarkt. De ruimten in De Wittenberg kunnen gezien de specifieke vereisten om er te mogen verblijven, nimmer bijdragen aan het tegengaan van schaarste van goedkope woningen en behoren daarom dus niet tot de woningvoorraad. Door een onttrekkingsvergunning te eisen handelt verweerder in strijd met het verbod van détournement de pouvoir.

De rechtbank stelt vast dat op grond van artikel 26, derde lid, van de Verordening in de gemeente Amsterdam alle woonruimte is aangewezen als vergunningplichtige woonruimte als bedoeld in artikel 30 van de oude Huisvestingswet (het huidige artikel 21 van de Huisvestingswet 2014). Dat betekent dat ook de woonruimten in De Wittenberg onder dit artikel vallen. De omstandigheid dat er toelatingseisen gelden voor woonruimte in een verpleeghuis, die tot gevolg hebben dat die woonruimte niet voor een ieder bereikbaar is, is niet relevant voor het antwoord op de vraag of al dan niet een onttrekkingsvergunning is vereist. De rechtbank verwijst naar de tekst van artikel 26, derde lid, van de Verordening. Ook verweerder is gebonden aan het bepaalde in de Verordening. Het aangevoerde biedt dan ook geen grond voor het oordeel dat verweerder, door een onttrekkingsvergunning te verlangen, misbruik heeft gemaakt van zijn bevoegdheid.

5.7. Eiseres heeft voorts gewezen op de registratie van De Wittenberg in het Huisvestingsregister. Naar het oordeel van de rechtbank is die registratie: "bijeenkomstruimte van 1 m<sup>2</sup> en woonfunctie van 1 m<sup>2</sup>", evident onjuist. Eiseres kan daaraan in alle redelijkheid niet de conclusie verbinden dat geen sprake is van woonruimte. Ten aanzien van het argument van eiseres dat de woonfunctie niet los kan worden gezien van de zorg overweegt de rechtbank dat het feit dat zorg wordt verleend niet afdoet aan het feit dat wordt voldaan aan de definitie van woonruimte zoals onder 5.2. is overwogen. Eiseres heeft verder betoogd dat De Wittenberg op de WOZ-beschikking niet als woonhuis is aangeslagen. De rechtbank overweegt in dit verband dat deze kwalificatie is gemaakt ten behoeve van de berekening van de onroerende zaakbelasting. In dat verband gaat het om het woon-zorgcomplex als geheel. Dat is het object dat voor de WOZ van belang is. In die zin is de constructie anders dan voor reguliere woonruimte, maar dat doet er naar het oordeel van

de rechtbank niet aan af dat wel sprake kan zijn van woonruimte in de zin van de Huisvestingswet 2014.

5.8. Eiseres heeft voorts aangevoerd dat verweerder in strijd handelt met het verbod van willekeur door gelijke gevallen niet gelijk te behandelen. Eiseres heeft daarbij verwezen naar de situatie rond verpleeghuis de Amstelhof (huidige Hermitage). De gemeente heeft erkend dat woningonttrekking in die situatie (mogelijk ten onrechte) niet aan orde is geweest. De rechtbank wijst er onder verwijzing naar vaste jurisprudentie van de Afdeling (zie de uitspraak van 17 juli 2013, ECLI:NL:RVS:2013:293) op dat een beroep op het gelijkheidsbeginsel niet zo ver strekt dat een bestuursorgaan een eerder gemaakte fout moet herhalen. Daarbij heeft de gemeente er nog op gewezen dat, anders dan in deze zaak, bij de Amstelhof geen sprake was van bezwaren uit de buurt en dat het quotum voor short-stay nog niet was bereikt.

5.9. Eiseres heeft verder gesteld dat verweerder in strijd handelt met het vertrouwensbeginsel door terug te komen op ondubbelzinnige toezeggingen. Eiseres heeft hierbij gewezen op de brief van 3 februari 2014 van wethouder Freek Ossel en de e-mail van M. van der Hijden, advocaat bij de gemeente Amsterdam. In beide stukken is naar het oordeel van de rechtbank geen sprake van een ondubbelzinnige, ongeclausuleerde toezegging. Wethouder Ossel geeft in zijn brief een algemeen standpunt weer, namelijk dat ten aanzien van nieuwbouw en transformatie waarbij nooit sprake is geweest van permanente bewoning, in het nieuwe beleid geen sprake is van woningonttrekking. M. van der Hijden reageert in haar e-mail op de door de heer J. van Duijn geschetste situatie. Zij schrijft: "Als ik het goed begrijp bevinden zich in dat pand op dit moment geen woningen, zodat er ook geen sprake kan zijn van woningonttrekking." De rechtbank komt dan ook tot de conclusie dat van ondubbelzinnige toezeggingen geen sprake is.

5.10. Eiseres heeft ten slotte betoogd dat verweerder in strijd handelt met het zorgvuldigheidsbeginsel door geen zorgvuldige belangenafweging te maken. De rechtbank constateert dat verweerder in het bestreden besluit de door eiseres naar voren gebrachte argumenten heeft benoemd en meegewogen. Ook zijn de ingediende zienswijzen bij het besluit betrokken. Naar het oordeel van de rechtbank geeft het bestreden besluit hiermee blijk van een zorgvuldige belangenafweging. Het betoog van eiseres slaagt niet.

5.11. De rechtbank komt, gelet op het voorgaande, tot de conclusie dat voor de bouwplannen van eiseres een woningonttrekkingsvergunning is vereist, omdat een substantieel deel van De Wittenberg is gebruikt als woonruimte. Vervolgens komt de vraag aan de orde of verweerder deze woningonttrekkingsvergunning in redelijkheid heeft kunnen weigeren. Die vraag dient naar het oordeel van de rechtbank bevestigend te worden beantwoord. Dat op grond van verweerders short-stay beleid geen ruimte meer bestaat voor het toestaan van short-stay ten koste van woningonttrekking houdt partijen niet verdeeld. Nu vaststaat dat eiseres De Wittenberg wil gaan benutten voor short-stay appartementen, heeft verweerder de vergunning overeenkomstig het beleid geweigerd. Het voorgaande betekent dat het bestreden besluit in rechte kan standhouden. Het beroep zal ongegrond worden verklaard. Voor een proceskostenveroordeling of een vergoeding van het griffierecht ziet de rechtbank geen aanleiding.



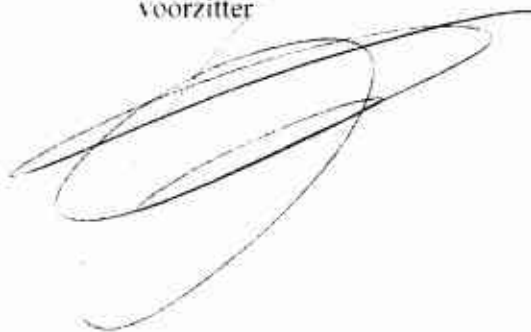
### Beslissing

De rechtbank verklaart het beroep ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. P. Vrugt, voorzitter, en mr. L.H. Waller en mr. J.W. Vriethoff, leden, in aanwezigheid van mr. S. Leijen-Westra, griffier. De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 22 juli 2016.

*de griffier is buiten staat om  
de uitspraak mede te ondertekenen*

voorzitter



Geef kopie conform:  
de griffier van de Arrondissementsrechtbank Sector Bestuursrecht  
te Amsterdam

*coll. MV*

Afschrift verzonden aan partijen op: **22 JUL 2016**

### Rechtsmiddel

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.

Als hoger beroep is ingesteld, kan bij de voorzieningenrechter van de hogerberoepsrechter worden verzocht om het treffen van een voorlopige voorziening.