

#### 2.4 Beoordeling

De rechtbank is allereerst met eiseres van oordeel dat zii aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht. Hiertoe overweegt de rechtbank dat uit de statuten van eiseres blijkt dat zij - onder meer - ten doel heeft het behartigen van de belangen van de bewoners van huurwoningen in de wijk Nieuw Crooswijk te Rotterdam die thans in het bezit zijn van het- Woningbedrijf Rotterdam dan wel van haar rechtsopvolger in de eigendom in het bijzonder in verband met de voorgenomen herstructurering van Nieuw Crooswijk alsmede het in het algemeen behartigen van de belangen van de bewoners van Nieuw Crooswijk. De hiervoor genoemde belangen worden naar het oordeel van de rechtbank door de in geding zijnde vergunning voor woononttrekking geraakt.

De rechtbank stelt voorop dat ingevolge artikel 31 van de Huisvw het toetsingskader bij de verlening van een vergunning tot woningonttrekking beperkt is tot een afweging van het met de onttrekking gediende belang tegen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Ingevolge artikel 3.1.4. van de HVV 2003 komt verweerder bij het afwegen van de bij de vergunningverlening betrokken belangen beoordelingsruimte toe. Gelet daarop dient de rechtbank te toetsen of er grond is voor het oordeel dat verweerder zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet groter is dan het met de onttrekking gediende belang.

Verweerder heeft zich bij het bestreden besluit op het standpunt gesteld dat de onderhavige woningen onderdeel uitmaken van het masterplan Nieuw Crooswijk, en dat - volgens de planning van dit masterplan in 2012 een aanvang wordt genomen met dé sloop en herbouw van het Schutterskwartier. Verweerder heeft zich daarbij op het standpunt gesteld dat een aantal van de onderhavige woningen, bouwkundig gezien, in zeer slechte staat verkeren, zodat instandhouding zonder het maken van hoge kosten niet meer verantwoord is en de veiligheid ten aanzien van bewoners en passanten niet zonder het maken van hoge kosten kan worden gegarandeerd op het moment dat een gedeelte van de woningen bewoonbaar wordt gehouden en een gedeelte wordt afgesloten.

De rechtbank is van oordeel dat verweederders standpunten onvoldoende zijn onderbouwd middels stukken en dat verweederders stellingen ten aanzien van bouwtechnische staat, gevaarstelling en kostenafweging onvoldoende kunnen worden afgeleid uit de door verweerder ingebrachte in 2002 opgestelde rapporten.

Ter zitting heeft verweerder gesteld dat de kwaliteit van de betreffende woningen wel een argument is geweest bij het te nemen besluit, doch dat dit niet het belangrijkste argument was.

Nog los van het feit dat de tekst van het bestreden besluit op dit punt duidelijk is en verweerder mogelijk na het bestreden besluit een andere invalshoek heeft gekozen zijn ook verweederders stellingen ter zitting omtrent de eenzijdigheid van de betreffende woningen in het kader van het gemeentelijk woningbeleid niet nader onderbouwd.

De rechtbank is op grond van het voorgaande van oordeel dat het bestreden besluit niet op een deugdelijke motivering als bedoeld in artikel 7:12, eerste lid, van de Awb berust. Het beroep is derhalve gegrond en het bestreden besluit dient te worden vernietigd.

Verweerder zal een nieuw besluit op bezwaar moeten nemen met inachtneming van het in deze uitspraak overwogene.

De rechtbank ziet aanleiding verweerder te veroordelen in de kosten die eiseres in verband met de behandeling van het beroep tot aan deze uitspraak redelijkerwijs heeft moeten maken. De rechtbank bepaalt de proceskosten op € 322,00 aan kosten van door een derde beroepsmatig verleende Rechtsbijstand.