

ECLI	ECLI:NL:RVS:2020:1818
Datum uitspraak	29 juli 2020
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 2 november 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders van Groningen de aanvraag van [wederpartij] voor een vergunning voor het omgezet houden van een zelfstandige woning in drie onzelfstandige woonruimten ten behoeve van kamerbewoning afgewezen. [wederpartij] is eigenaar van de woning aan de [locatie] in Groningen. Hij verhuurt sinds 2007 drie kamers aan drie personen in de woning. De gemeente heeft beoogd om per 1 juli 2015 het (omzetten en) omgezet houden van een zelfstandige woning in drie of meer onzelfstandige woonruimten vergunningplichtig te stellen. Pandeigenaren zoals [wederpartij] die al drie of meer onzelfstandige woonruimten verhuurden konden daarom tot 1 juli 2017 onder het overgangsrecht een vergunning aanvragen en verkrijgen. [wederpartij] heeft eind februari 2016 per gewone post een aanvraagformulier voor een vergunning voor zijn woning aan de [locatie] bij de gemeente ingediend.

Volledige tekst

201908787/1/A3.

Datum uitspraak: 29 juli 2020

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

het college van burgemeester en wethouders van Groningen,

appellant,

tegen de uitspraak van de rechtbank Noord-Nederland van 23 oktober 2019 in zaak nr. 19/521 in het geding tussen:

[wederpartij], wonend te Haren, gemeente Groningen,

en

het college.

Procesverloop

Bij besluit van 2 november 2018 heeft het college de aanvraag van [wederpartij] voor een vergunning voor het omgezet houden van een zelfstandige woning in drie onzelfstandige woonruimten ten behoeve van kamerbewoning afgewezen.

Bij besluit van 31 januari 2019 heeft het college het door [wederpartij] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 23 oktober 2019 heeft de rechtbank het door [wederpartij] daartegen ingestelde beroep gegrond verklaard, het besluit van 31 januari 2019 vernietigd, het besluit van 2 november 2018 herroepen en de aanvraag afgewezen. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft het college hoger beroep ingesteld.

[wederpartij] heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 23 juni 2020, waar het college, vertegenwoordigd door mr. R. Snel, advocaat te Groningen, en mr. N. Sewradj is verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. [wederpartij] is eigenaar van de woning aan de [locatie] in Groningen. Hij verhuurt sinds 2007 drie kamers aan drie personen in de woning. De gemeente heeft beoogd om per 1 juli 2015 het (omzetten en) omgezet houden van een zelfstandige woning in drie of meer onzelfstandige woonruimten vergunningplichtig te stellen. Pandeigenaren zoals [wederpartij] die al drie of meer onzelfstandige woonruimten verhuurden konden daarom tot 1 juli 2017 onder het overgangsrecht een vergunning aanvragen en verkrijgen. [wederpartij] heeft eind februari 2016 per gewone post een aanvraagformulier voor een vergunning voor zijn woning aan de [locatie] bij de gemeente ingediend. Het college stelt dat het dit aanvraagformulier nooit heeft ontvangen en heeft te kennen gegeven de aanvraag niet eerder dan 2 oktober 2018, en dus te laat, te hebben ontvangen. Het college heeft de aanvraag vervolgens getoetst aan het per 1 juli 2015 in de Huisvestingsverordening 2015 Gemeente Groningen (hierna: de Huisvestingsverordening) opgenomen nieuwe beleid en de aanvraag afgewezen, omdat de locatie zich volgens het nieuwe beleid niet bijzonder leent voor kamerverhuur. In een dergelijk geval is het niet meer toegestaan om drie (of meer) onzelfstandige woonruimten te verhuren.

De aangevallen uitspraak

2. De rechtbank heeft geoordeeld dat [wederpartij] geen vergunning nodig had, omdat op grond van artikel 20, tweede lid, van de Huisvestingsverordening, zoals dat luidde ten tijde van het besluit op bezwaar, alleen een vergunningplicht gold voor het omzetten, maar niet voor het omgezet houden van een zelfstandige woning in drie onzelfstandige woonruimten.

Hoger beroep

3. Het college voert aan dat is beoogd om de vergunningplicht in artikel 20, tweede lid, van de Huisvestingsverordening ook te laten gelden voor pandeigenaren die al vóór 1 juli 2015 een woning omgezet hadden in drie of meer onzelfstandige woonruimten, de zogenaamde

bestaande situaties. Dat blijkt volgens het college uit het in artikel II onder A van de Huisvestingsverordening opgenomen overgangsrecht dat geldt sinds 12 april 2017, waarin wordt verwezen naar de Beleidsregels onttrekkingsvergunning woningvorming (hierna: de Beleidsregel van 10 juli 2015) waarin deze overgangsregels ook al waren neergelegd. Bovendien had de rechtbank volgens het college bij het zelf in de zaak voorzien ex nunc moeten oordelen, dat wil zeggen met toepassing van het recht zoals dat gold ten tijde van haar uitspraak. Op dat moment was artikel 20, tweede lid, van de Huisvestingsverordening inmiddels gewijzigd en bepaalde dit artikellid dat ook het omgezet houden van een zelfstandige woning in drie of meer onzelfstandige woonruimten vergunningplichtig is. De rechtbank kon daarom volgens het college de aanvraag, zelf voorzien, niet afwijzen op de grond dat er geen vergunningplicht was. De aanvraag had inhoudelijk beoordeeld moeten worden, aldus het college.

Beoordeling van het hoger beroep

4. Ter zitting bij de Afdeling heeft het college zijn hogerberoepsgrond dat de rechtbank de grondslag van het beroepsschrift zou hebben verlaten ingetrokken, zodat de Afdeling daar geen oordeel over geeft.

5. De rechtbank heeft terecht geoordeeld dat er ten tijde van het besluit op bezwaar geen vergunningplicht gold voor [wederpartij], omdat hij toen al drie kamers verhuurde. De Afdeling verwijst voor het wettelijk kader en de motivering van haar oordeel naar haar uitspraak van heden (ECLI:NL:RVS:2020:1772), in het bijzonder naar wat onder 6 is geoordeeld.

Het betoog faalt.

6. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, bijvoorbeeld in haar uitspraak van 2 december 2019 (ECLI:NL:RVS:2009:BK5064), is het uitgangspunt dat bij de beoordeling of de uitspraak in de plaats kan treden van het vernietigde besluit, dan wel het vernietigde gedeelte daarvan, in beginsel dient te worden uitgegaan van de op het moment van de uitspraak geldende feiten en omstandigheden en het dan geldende recht. De rechtbank had in haar uitspraak bij het zelf in de zaak voorzien in beginsel dus moeten toetsen aan artikel 20, tweede lid, van de Huisvestingsverordening 2019 Gemeente Groningen (hierna: de Huisvestingsverordening 2019), dat bepaalt dat ook het omgezet houden van een zelfstandige woning in drie of meer onzelfstandige woonruimten vergunningplichtig is. In bijzondere gevallen kan echter van het uitgangspunt worden afgeweken. Een zodanig bijzonder geval doet zich hier voor.

6.1. Onder verwijzing naar haar uitspraak van 27 februari 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:BZ2518) overweegt de Afdeling dat als het college de Huisvestingsverordening juist zou hebben toegepast, het de aanvraag had moeten afwijzen omdat er ten tijde van het primaire besluit, noch ten tijde van het besluit op bezwaar een vergunningplicht gold voor het omgezet houden van een zelfstandige woning in drie onzelfstandige woonruimten. Vervolgens is pas in 2019 alsnog een vergunningplicht in de Huisvestingsverordening 2019 opgenomen voor het omgezet houden van een zelfstandige woning in drie of meer onzelfstandige woonruimten. De rechtbank heeft terecht geoordeeld dat de rechtszekerheid zich er in dit geval tegen verzet dat zij bij het zelf in de zaak voorzien de Huisvestingsverordening 2019 zou toepassen. De rechtbank heeft daarom terecht niet ex nunc getoetst.

Het betoog faalt.

7. Ten slotte wijst de Afdeling nog op het volgende, hetgeen ook ter zitting is besproken. Omdat artikel 20, tweede lid, van de Huisvestingsverordening 2019 bepaalt dat het omgezet

houden van een zelfstandige woning in drie of meer onzelfstandige woonruimten vergunningplichtig is, is niet uit te sluiten dat het college - ondanks de onderhavige uitspraak van de Afdeling - een handhavingsactie start omdat [wederpartij] voor het verhuren van zijn drie kamers geen vergunning heeft. Niet in geschil is dat als [wederpartij] nu een vergunning zou aanvragen hij daarvoor niet in aanmerking komt en hij ook geen gebruik meer kan maken van het in de Huisvestingsverordening opgenomen overgangsrecht, waarmee was beoogd om bestaande gevallen zoals [wederpartij] zonder uitvoering van de omgevingstoets in aanmerking te brengen voor een vergunning, gemaximeerd op het bestaande aantal van drie. Als [wederpartij] voor 1 juli 2017 onder het overgangsrecht een vergunning had aangevraagd, daargelaten de vraag of hij dat wel of niet gedaan heeft, had hij die wel verkregen. Het ligt vanwege de specifieke omstandigheden van dit geval, waarin, anders dan het college veronderstelde, ten tijde van het besluit op bezwaar voor [wederpartij] geen vergunningplicht gold, in de rede dat het college [wederpartij] alsnog een vergunning verleent voor het omgezet houden van zijn woning in drie onzelfstandige woonruimten.
Slotson

8. Het hoger beroep is ongegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden bevestigd.

9. Van voor vergoeding in aanmerking komende proceskosten is niet gebleken.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. bevestigt de aangevallen uitspraak;

II. bepaalt dat het van het college van burgemeester en wethouders van Groningen een griffierecht van € 519,00 wordt geheven.

Aldus vastgesteld door mr. J.A.W. Scholten-Hinloopen, voorzitter, en mr. B.P. Vermeulen en mr. P.H.A. Knol, leden, in tegenwoordigheid van mr. A.M.E.A. Neuwahl, griffier.

De voorzitter is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen

Uitgesproken in het openbaar op 29 juli 2020

280-960.