

ECLI

ECLI:NL:RVS:2025:751

Datum uitspraak

26 februari 2025

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 24 december 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam de aanvraag van [appellant] voor een vergunning voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in drie zelfstandige woonruimten, afgewezen. [appellant] is eigenaar van de zelfstandige woonruimte [locatie] te Amsterdam. Hij heeft een vergunning aangevraagd om die woonruimte om te zetten naar drie zelfstandige woonruimten. Het college heeft de aanvraag afgewezen, omdat de woning een grondgebonden woonruimte is. Voor een grondgebonden woonruimte geldt op grond van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 dat hier alleen zelfstandige woningen uit mogen worden gevormd als de oppervlakte groter is dan 200 m². De oppervlakte van de woning van [appellant] is 189 m² en voldoet volgens het college daarom niet aan de eisen die de Hv Amsterdam 2020 stelt aan woningvorming. [appellant] voert in hoger beroep aan dat de rechtbank heeft miskend dat zijn woning geen grondgebonden woonruimte is.

Volledige tekst

202305943/1/A2.

Datum uitspraak: 26 februari 2025

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], wonend in Amsterdam,
appellant,

tegen de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 26 juli 2023 in zaak nr. 22/3304 in het geding tussen:

[appellant]

en

het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam (hierna: het college)

Procesverloop

Bij besluit van 24 december 2021 heeft het college de aanvraag van [appellant] voor een vergunning voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in drie zelfstandige woonruimten, afgewezen.

Bij besluit van 24 mei 2022 heeft het college het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 26 juli 2023 heeft de rechtbank het door [appellant] daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard.

Tegen deze uitspraak heeft [appellant] hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

[appellant] heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 6 februari 2025, waar [appellant] en het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam, vertegenwoordigd door S. Ramcharan, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Het wettelijk kader is opgenomen in de bijlage. De bijlage maakt onderdeel uit van de uitspraak.
2. [appellant] is eigenaar van de zelfstandige woonruimte [locatie] te Amsterdam. Hij heeft een vergunning aangevraagd om die woonruimte om te zetten naar drie zelfstandige woonruimten. Het college heeft de aanvraag afgewezen, omdat de woning een grondgebonden woonruimte is. Voor een grondgebonden woonruimte geldt op grond van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna: Hv Amsterdam 2020) dat hier alleen zelfstandige woningen uit mogen worden gevormd als de oppervlakte groter is dan 200 m². De oppervlakte van de woning van [appellant] is 189 m² en voldoet volgens het college daarom niet aan de eisen die de Hv Amsterdam 2020 stelt aan woningvorming.
3. [appellant] voert in hoger beroep aan dat de rechtbank heeft miskend dat zijn woning geen grondgebonden woonruimte is. Bij een grondgebonden woonruimte moet de zelfstandige woonruimte rechtstreeks toegankelijk zijn op straatniveau en aansluiten op het maaiveld. De voordeur van [appellant] komt uit in een garage met aangrenzend een werkkamer. Deze liggen weliswaar gelijk aan het maaiveld, maar een garage en werkruimte zijn geen zelfstandige woonruimte. Om de zelfstandige woonruimte te betreden moet je eerst door de garage, een trap op van 63 centimeter en opnieuw door een afsluitbare 'voordeur'. Zijn woning is daarom geen grondgebonden woonruimte, maar een niet-grondgebonden woonruimte.
4. Ter zitting is met partijen besproken wat bedoeld wordt met de definitie van een grondgebonden woonruimte, zoals opgenomen in artikel 1, aanhef en onder i, van de Hv Amsterdam 2020. Er moet sprake zijn van I) een zelfstandige woonruimte met twee of meer woonlagen, II) die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en III) waarvan één van de

woonlagen aansluit op het maaiveld. Aan alle vereisten moet zijn voldaan om in aanmerking te komen voor woningvorming. In geschil is of de woning van [appellant] voldoet aan de laatste twee vereisten.

4.1. De Afdeling stelt vast dat een deel van de woonruimte, namelijk de werkkamer, op straatniveau ligt. De werkkamer kan namelijk worden bereikt door via de voordeur aan de Marskramerstraat naar binnen te gaan en dan direct links de deur te openen. Hiermee wordt voldaan aan het tweede vereiste. De woonlaag waarin zich de werkkamer bevindt, sluit verder aan op het maaiveld. Daarmee is ook aan het derde vereiste voldaan. De woning van [appellant] is reeds om deze reden een grondgebonden woonruimte.

4.2. Voor zover [appellant] heeft betoogd dat in de Hv Amsterdam 2020 ten onrechte is weggelaten dat een woning geen grondgebonden woonruimte is als er woningen onder of boven de woning zijn, of als de woning onderdeel is van een groter gebouw, treft dit geen doel. Het staat de gemeenteraad - binnen de grenzen van de Huisvestingswet - in beginsel vrij bij het opstellen van de verordening te kiezen welke definitie voor grondgebonden woonruimte geldt. Ook als dit een van het normale spraakgebruik afwijkende definitie zou zijn. Daarvan is in dit geval overigens geen sprake.

5. De andere gronden die [appellant] in hoger beroep aanvoert, zijn in de kern een herhaling van de standpunten die hij ook bij de rechtbank heeft ingenomen. De rechtbank is daar in overweging 5.1 en 5.2 gemotiveerd op ingegaan en met die motivering is de Afdeling het eens.

6. Het hoger beroep is ongegrond. De uitspraak van de rechtbank wordt bevestigd.

7. Het college hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. C.J. Borman, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. O. van Loon, griffier.

w.g. Borman
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Van Loon
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 26 februari 2025

284-1132

BIJLAGE

Wettelijk kader

Huisvestingsverordening Amsterdam 2020

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

[...]

i. Grondgebonden woonruimte: een zelfstandige woonruimte, met twee of meer woonlagen, die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld;

Artikel 3.3.15 Vergunning woningvormen

1. Voor een vergunning voor woningvorming als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel d, gelden de volgende voorwaarden:

a. de woonruimte waaruit wordt gevormd, is zelfstandig en heeft een gebruiksoppervlak van ten minste;

I. in het geval van een niet grondgebonden woonruimte, honderd vierkante meter; of,

II. in het geval van een grondgebonden woonruimte, tweehonderd vierkante meter;

b. de nieuw te vormen woonruimten hebben gemiddeld een gebruiksoppervlak van ten minste;

I. in het geval van gevormde woonruimten ontstaan uit een niet grondgebonden woonruimte, veertig vierkante meter; of,

II. in het geval van gevormde woonruimten ontstaan uit een grondgebonden woonruimte, honderd vierkante meter;

c. elke nieuw te vormen woonruimte is zelfstandig en heeft ten minste een gebruiksoppervlak van achttien vierkante meter;

d. het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan veertig vierkante meter is niet toegestaan in door burgemeester en wethouders in de nadere regels aangewezen stadsdelen;

e. de woonruimte waaruit wordt gevormd, betreft geen woonruimte die na 1 januari 2021 is ontstaan uit woningvorming.

[...]