

ECLI

ECLI:NL:RVS:2025:2327

Datum uitspraak

21 mei 2025

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 5 april 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Den Haag een aanvraag van Spectrum Invest voor een woningvormingsvergunning, afgewezen. Spectrum Invest was ten tijde van belang eigenaar van de woning die is gelegen aan twee adressen, te weten Daal en Bergselaan 90 en Hyacintweg 39 in Den Haag. Daal en Bergselaan 90 vormt het hoofdadres van de woning en Hyacintweg 39 het nevenadres. Niet in geschil is dat het een woning is die behoort tot het hogere segment in Den Haag. Spectrum Invest heeft met de aanvraag beoogd twee woningen te creëren. Volgens het college maakt de schaarste op de woningmarkt het in alle segmenten noodzakelijk dat grip wordt gehouden op veranderingen in de gehele woningvoorraad en weegt het behoud van de woning zwaarder dan opsplitsing ervan in twee separate woningen. Daarnaast is de hogere intensiteit van het gebruik van de woning bij uitbreiding van een naar twee huishoudens volgens het college niet acceptabel. Daarom heeft het college de aanvraag afgewezen en die afwijzing in bezwaar gehandhaafd.

Volledige tekst

202402025/1/A2.

Datum uitspraak: 21 mei 2025

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

Spectrum Invest B.V., gevestigd in Den Haag (hierna: Spectrum Invest),

appellante,

tegen de uitspraak van de rechtbank Den Haag van 14 februari 2024 in zaak nr. 23/2019 in het geding tussen:

Spectrum Invest

en

het college van burgemeester en wethouders van Den Haag.

Procesverloop

Bij besluit van 5 april 2022 heeft het college een aanvraag van Spectrum Invest voor een woningvormingsvergunning, afgewezen.

Bij besluit van 1 februari 2023 heeft het college het door Spectrum Invest daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 14 februari 2024 heeft de rechtbank het door Spectrum Invest daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard.

Tegen deze uitspraak heeft Spectrum Invest hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 9 april 2025, waar het college, vertegenwoordigd door mr. G.P. Tjon-Man-Tsoi, is verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. Spectrum Invest was ten tijde van belang eigenaar van de woning die is gelegen aan twee adressen, te weten Daal en Bergselaan 90 en Hyacintweg 39 in Den Haag. Daal en Bergselaan 90 vormt het hoofdadres van de woning en Hyacintweg 39 het nevenadres. Niet in geschil is dat het een woning is die behoort tot het hogere segment in Den Haag. Spectrum Invest heeft met de aanvraag beoogd twee woningen te creëren. Volgens het college maakt de schaarste op de woningmarkt het in alle segmenten noodzakelijk dat grip wordt gehouden op veranderingen in de gehele woningvoorraad en weegt het behoud van de woning zwaarder dan opsplitsing ervan in twee separate woningen. Daarnaast is de hogere intensiteit van het gebruik van de woning bij uitbreiding van een naar twee huishoudens volgens het college niet acceptabel. Daarom heeft het college de aanvraag afgewezen en die afwijzing in bezwaar gehandhaafd.

Aangevallen uitspraak

2. De rechtbank heeft overwogen dat de vergunningplicht voor woningvorming in de Huisvestingsverordening 2019 (hierna: Hv 2019) ook voor de woning van Spectrum Invest geldt. Aanwijzing van een vergunningplicht voor het hele grondgebied van Den Haag in alle prijssegmenten is noodzakelijk en geschikt voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte, zoals zij al in eerdere uitspraken heeft overwogen, aldus de rechtbank.

De rechtbank heeft tevens overwogen dat het college zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat sprake is van één woning, omdat het adres Hyacinthweg 39 geen zelfstandig adres is, maar gekoppeld aan Daal en Bergselaan 90 en dat de feitelijke splitsing hieraan niet afdoet. De rechtbank heeft verder overwogen dat het college de vergunning op goede

gronden heeft geweigerd. De rechtbank heeft daarbij in aanmerking genomen dat het college het terecht van belang heeft geacht dat een gedifferentieerd aanbod van bestaande woningen aanwezig blijft. Het college heeft volgens de rechtbank eveneens terecht het belang van behoud van deze woning uit het hogere segment groter geacht dan dat van Spectrum Invest om de woning te verbouwen tot twee kleine en minder dure woningen die nog steeds tot het dure segment behoren. Met het splitsen van de woning verdwijnt immers een twee keer zo grote en twee keer zo dure woning permanent uit de woningvoorraad, wat gevolgen heeft voor de kwaliteit en het behoud van het totaal aan woningvoorraad. Tot slot is de rechtbank niet gebleken van zodanig bijzondere feiten en omstandigheden, dat het college in redelijkheid toepassing had moeten geven aan de hardheidsclausule.

Hoger beroep

3. Spectrum Invest betoogt dat de rechtbank niet heeft onderkend dat zij haar aanvraag op 3 februari 2022 heeft ingediend en daarom ten onrechte heeft overwogen dat de vergunningplicht in de Hv 2019 ook voor haar woning geldt. Onder verwijzing naar de uitspraak van de rechtbank Den Haag van 26 april 2022, [ECLI:NL:RBDHA:2022:4112](#), voert zij aan dat het college op 3 februari 2022 nog niet had aangetoond dat een noodzaak bestond om woningvorming in het hogere segment als vergunningplichtig aan te wijzen, zodat de Hv 2019 op dat moment in strijd was met de bepalingen in de Huisvestingswet 2014. Het college heeft deze noodzaak pas met een notitie van 29 augustus 2022 onderbouwd, wat betekent dat haar aanvraag niet onder de vergunningplicht viel. Spectrum Invest betoogt tevens dat de rechtbank niet heeft onderkend dat het college onvoldoende heeft gemotiveerd waarom het het advies van de adviescommissie niet heeft gevolgd. Dit advies strekte immers tot vernietiging van het besluit van 5 april 2022, juist wegens de uitspraak van 26 april 2022.

Beoordeling

4. Het betoog van Spectrum Invest dat haar woning niet onder de vergunningplicht ingevolge de Hv 2019 valt, omdat zij de aanvraag voor 29 augustus 2022 heeft ingediend, faalt. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 28 augustus 2024, [ECLI:NL:RVS:2024:3424](#), onder 12) is het in beginsel niet uitgesloten dat het college in een procedure over een besluit dat met toepassing van de Hv 2019 is genomen en waarin een algemeen verbindend voorschrift uit die verordening exceptief moet worden getoetst, alsnog onderbouwt waarom de toegepaste bepaling rechtmatig is en in dat geval toegepast mocht worden. Het moet dan gaan om een motivering die in lijn is met dat voorschrift en die het standpunt van de gemeenteraad weergeeft. De Hv 2019 is vastgesteld op 13 juni 2019. In de algemene toelichting staat dat de gemeenteraad van Den Haag de verordening noodzakelijk en geschikt acht om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimten te bestrijden. De notitie is met de technische actualisering woonbeleid gemeente Den Haag, zoals aangenomen door de gemeenteraad op 6 oktober 2022, als bijlage 1 van deel III gevoegd bij de Woonvisie Den Haag 2022. Naar het oordeel van de Afdeling is de motivering van het college in de notitie daarmee in lijn met het standpunt van de gemeenteraad en mag de notitie daarom worden meegenomen als onderbouwing van de in de Hv 2019 opgenomen vergunningplicht.

5. Daarnaast slaagt het betoog van Spectrum Invest over de motivering van de afwijking van het advies van de bezwaarcommissie niet. Die commissie heeft de uitspraak van de rechtbank van 26 april 2022 ten grondslag gelegd aan haar advies om het bezwaar gegrond te verklaren. De Afdeling heeft in de uitspraak van 28 augustus 2024 die uitspraak vernietigd,

zodat het college alleen al daarom het advies van de commissie terecht niet heeft gevolgd.

Conclusie

6. Het 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. J.F. de Groot, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. T. van Goeverden-Clarenbeek, griffier.

w.g. De Groot

lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Van Goeverden-Clarenbeek

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 21 mei 2025

488-1159