

ECLI	ECLI:NL:RVS:2025:3694
Datum uitspraak	6 augustus 2025
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 22 februari 2021 heeft het college aan [partij] een vergunning verleend om aan de [locatie] te Amsterdam zes zelfstandige woonruimten te vormen. Bij besluit van 4 juli 2022 heeft het college het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard. Bij uitspraak van 29 september 2023 heeft de rechtbank het door [appellant] daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard. Tegen deze uitspraak heeft [appellant] hoger beroep ingesteld. Het college en [partij] hebben een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

Volledige tekst

202306873/1/A2.

Datum uitspraak: 6 augustus 2025

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], wonend in Amsterdam,
appellant,

tegen de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 29 september 2023 in zaak nr. 22/3890
in het geding tussen:

[appellant]

en

het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam.

Procesverloop

Bij besluit van 22 februari 2021 heeft het college aan [partij] een vergunning verleend om aan de [locatie] te Amsterdam zes zelfstandige woonruimten te vormen.

Bij besluit van 4 juli 2022 heeft het college het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 29 september 2023 heeft de rechtbank het door [appellant] daartegen

ingestelde beroep ongegrond verklaard.

Tegen deze uitspraak heeft [appellant] hoger beroep ingesteld.

Het college en [partij] hebben een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 24 januari 2025, waar [appellant], bijgestaan door mr. W.M. Janse, advocaat in Harderwijk, en het college, vertegenwoordigd door mr. H.D. Hosper, zijn verschenen. Verder is op de zitting [partij], bijgestaan door [gemachtigde], als partij gehoord.

De Afdeling heeft het onderzoek op de zitting geschorst om het college in de gelegenheid te stellen de oppervlaktes van de te vormen studio's A en C op te meten.

Het college en [appellant] hebben vervolgens nadere stukken ingediend.

Geen van de partijen heeft verklaard gebruik te willen maken van het recht om op een nadere zitting te worden gehoord. De Afdeling sluit het onderzoek en doet uitspraak.

Overwegingen

1. [partij] is eigenaar van de woning aan de [locatie] in Amsterdam (hierna: de woning). Hij heeft op 27 december 2020 een huisvestingsvergunning aangevraagd om de woning om te vormen tot zes zelfstandige woonruimten.

2. Het college heeft bij besluit van 22 februari 2021, gehandhaafd bij besluit van 4 juli 2022, een vergunning verleend om de woning om te vormen tot zes zelfstandige woonruimten.

Uitspraak van de rechtbank

3. De rechtbank heeft geoordeeld dat het college mocht uitgaan van de juistheid van de bij de aanvraag overgelegde bouwtekeningen. Daaruit mocht zij afleiden dat bij het realiseren van de woonruimten zal worden voldaan aan de oppervlakte-eisen die daaraan worden gesteld. [appellant] heeft volgens de rechtbank zijn stellingen over de afmetingen van de woonruimte onvoldoende onderbouwd.

Oordeel van de Afdeling

4. [appellant] betoogt onder verwijzing naar een tegenadvies van 6 maart 2023, opgesteld door René Filmer van SmidtFilmer, dat de rechtbank ten onrechte heeft geoordeeld dat het college mocht afgaan op de overgelegde bouwtekeningen. Volgens hem voldoen de studio's A en C uit de bouwtekeningen niet aan het vereiste uit de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna: de huisvestingsverordening) dat de te vormen zelfstandige woonruimte een gebruiksoppervlakte van minimaal 18 m² moet hebben.

5. Het college heeft na de zitting van 24 januari 2025 in opdracht van de Afdeling de gebruiksoppervlakte van de studio's A en C opgemeten. Uit de op 24 februari 2025 overgelegde resultaten blijkt dat studio A een gebruiksoppervlakte van 18,69 m² heeft. Studio C heeft een gebruiksoppervlakte van 18,33 m². De Afdeling is daarom van oordeel dat de studio's voldoen aan het vereiste dat de te vormen zelfstandige woonruimte een gebruiksoppervlakte van minimaal 18 m² moet hebben.

6. Anders dan [appellant] in zijn nadere reactie van 20 maart 2025 betoogt, blijkt uit de door het college overgelegde metingen niet dat de binnenmuren zijn meegenomen. Dat bepaalde afmetingen van het college afwijken van de afmetingen van de tekening die bij de aanvraag is overgelegd, is te verklaren doordat het college in dit geval zelf metingen heeft verricht,

waarbij de actuele feitelijke situatie wordt weergegeven.

7. De Afdeling volgt [appellant] verder niet dat het college de netto gebruiksoppervlakte niet in overeenstemming met de huisvestingsverordening heeft opgemeten. Dat het college in zijn brief van 23 juni 2025 de Afdeling te kennen heeft gegeven dat de vloeroppervlakte in overeenstemming met de uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan De Aker (hierna: het bestemmingsplan) is opgemeten, betekent niet dat dus niet in overeenstemming met de huisvestingsverordening zou zijn gemeten.

7.1. Op grond van artikel 1, aanhef en onder h, van de huisvestingsverordening wordt onder het gebruiksoppervlak de netto gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580 verstaan. Volgens deze NEN-norm moet een meting van de netto gebruiksoppervlakte plaatsvinden op vloerniveau tussen de bouwmuren, waarbij niet goed bruikbare delen buiten beschouwing worden gelaten. Daarbij behoren onder meer schachten indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m² en de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de hoogte kleiner is dan 1,5 m niet tot de netto vloeroppervlakte. Uit de resultaten van de meting van 20 februari 2025, zoals verantwoord op de tekening die de meetresultaten weergeeft, leidt de Afdeling af dat bij de meting niet is gehandeld in strijd met deze meetwijze. Het college heeft bevestigd dat de aanwezige schacht bij de opmeting van het netto vloeroppervlakte buiten beschouwing is gelaten. De Afdeling ziet geen aanleiding om te veronderstellen dat dit anders is. Dat in strijd met de geldende meetwijze binnenmuren zouden zijn meegerekend, is evenmin gebleken.

7.2. Het betoog slaagt niet.

Conclusie

8. Het hoger beroep is ongegrond. De Afdeling bevestigt de uitspraak van de rechtbank.

9. 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 6 augustus 2025

284-1120