

ECLI	ECLI:NL:RVS:2012:BX8285
Datum uitspraak	26 september 2012
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 11 maart 2010 heeft het college een verzoek van [appellant] om handhavend op te treden tegen het zonder vergunning en in strijd met de Huisvestingswet gebruiken van de woning aan de [locatie] te [plaats], afgewezen.

Volledige tekst

201113342/1/A3.

Datum uitspraak: 26 september 2012

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], wonend te [woonplaats], gemeente Stede Broec,

tegen de uitspraak van de rechtbank Alkmaar van 1 december 2011 in zaak nr. 10/2270 in het geding tussen:

[appellant]

en

het college van burgemeester en wethouders van Stede Broec.

Procesverloop

Bij besluit van 11 maart 2010 heeft het college een verzoek van [appellant] om handhavend op te treden tegen het zonder vergunning en in strijd met de Huisvestingswet gebruiken van de woning aan de [locatie] te [plaats], afgewezen.

Bij besluit van 20 juli 2010 heeft het college het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 1 december 2011 heeft de rechtbank het door [appellant] daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft [appellant] hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

De besloten vennootschap Almex Beheer B.V. heeft een reactie ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 23 augustus 2012, waar [appellant], en het college, vertegenwoordigd door S. Schoenmaker en J.A. Wammes, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Ingevolge artikel 30, eerste lid, aanhef en onder c, van de Huisvestingswet (hierna: de Hw) is het verboden zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte, die behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening daartoe met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad aangewezen categorie, om te zetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte.

Ingevolge artikel 17, eerste lid, aanhef en onder c, van de Huisvestingsverordening gemeente Stede Broec 2007 (hierna: de Hvv) is het verbod als bedoeld in artikel 30 van de Hw, in geval van samenvoeging of omzetting van koopwoningen, van toepassing op woonruimte met een koopprijs beneden de koopprijsgrens.

2. Aan de afwijzing van het verzoek om handhavend op te treden heeft het college ten grondslag gelegd dat geen wettelijk voorschrift wordt overtreden. Voor de omzetting van de woning aan de [locatie] is geen vergunning vereist. Hierbij is van belang dat de woning een koopwoning is met een koopprijs boven de door het college vastgestelde koopprijsgrens. Nu geen wettelijk voorschrift wordt overtreden, bestaat geen bevoegdheid tot toepassing van bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen, aldus het college.

3. [appellant] betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat de woning aan de [locatie] in strijd met de Hw zonder vergunning is omgezet van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte. Hij voert hiertoe aan dat de rechtbank ten onrechte heeft geoordeeld dat het college artikel 17, eerste lid, aanhef en onder c, van de Hvv in zijn beoordeling mocht betrekken, daar de Hvv niet van toepassing is op particuliere koopwoningen. Volgens het raadsbesluit van 27 december 2007 is de uitvoering van de Hvv volledig gedelegeerd aan woonbedrijf De Woonschakel Westfriesland (hierna: het woonbedrijf). Tevens vermeldt dit raadsbesluit dat de Hvv uitsluitend van toepassing is op woningen van corporaties en gemeentelijke woningbedrijven. De rechtbank heeft daarom ten onrechte overwogen dat alleen de uitvoering van de bepalingen die zijn opgenomen in hoofdstuk 2 "verdeling van huurwoningen" van de Hvv is gedelegeerd aan het woonbedrijf. Gelet daarop dient te worden geoordeeld dat alleen artikel 30, eerste lid, aanhef en onder c, van de Hw van toepassing is en het zonder vergunning omzetten van de woning aan de [locatie] moet worden aangemerkt als overtreding. Daarnaast heeft het college niet onderkend dat het gebruik van de woning aan de [locatie] in strijd is met artikel 3, onder e, van de voorschriften van het bestemmingsplan "Oostersluis I". Dit heeft de rechtbank ten onrechte niet meegenomen in haar beoordeling, aldus [appellant].

3.1. Niet in geschil is dat de woning aan de [locatie] is omgezet van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte.

Voor het omzetten van woningen, behorende tot een in de Hvv aangewezen categorie, van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte is op grond van de Hw een vergunning vereist. Ingevolge de Hvv is een vergunning voor het omzetten van koopwoningen alleen verplicht voor woningen waarvan de koopprijs onder een door het college vastgestelde koopprijsgrens ligt. Het college heeft in het licht daarvan te kennen gegeven dat de koopprijsgrens, ten tijde hier van belang, €167.300 bedroeg. Nu de koopprijs van het huis aan de [locatie] €172.000

bedroeg, lag de koopprijs boven de door het college vastgestelde koopprijsgrens. De rechtbank heeft derhalve terecht overwogen dat het college zich, gelet op artikel 30, eerste lid, aanhef en onder c, van de Hw, gelezen in samenhang met artikel 17, eerste lid, aanhef en onder c, van de Hvv, terecht op het standpunt heeft gesteld dat voor het omzetten van de woning aan de [locatie] van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte geen vergunning was vereist. Voor zover [appellant] zich op het standpunt stelt dat uit het voorstel van de raad van de gemeente Stede Broec van 27 december 2007 volgt dat de Hvv niet van toepassing is op particuliere koopwoningen, omdat de uitvoering van de Hvv volgens dat voorstel volledig is gedelegeerd aan het woonbedrijf, wordt overwogen dat dit berust op een verkeerde lezing van het voorstel. Zoals het college te kennen heeft gegeven heeft het voorstel betrekking op de huisvestingsvergunning en niet op de omzettingsvergunning. In het kader van de huisvestingsvergunning is voorgesteld de artikelen die daarop betrekking hebben niet langer op te nemen in de Hvv en in het verlengde daarvan hoofdstuk 2 van de Hvv slechts van toepassing te verklaren op woningen van corporaties en gemeentelijke woonbedrijven. Uit het feit dat het college de uitvoering van de Hvv in zoverre heeft gedelegeerd aan het woonbedrijf volgt derhalve niet dat de Hvv niet van toepassing is op particuliere koopwoningen. De rechtbank heeft terecht overwogen dat de bepalingen die zijn opgenomen in hoofdstuk 2 "verdeling van huurwoningen" van de Hvv alleen van toepassing zijn op woonruimten in eigendom bij het woonbedrijf en dat de Hvv voor het overige tevens van toepassing is op particuliere koopwoningen.

Voor zover [appellant] klaagt dat de rechtbank ten onrechte niet bij haar beoordeling heeft betrokken dat het college niet heeft onderkend dat het gebruik van de woning aan de [locatie] in strijd is met artikel 3, onder e, van de voorschriften van het bestemmingsplan "Oostersluis I", faalt dit, nu het verzoek om handhaving alleen betrekking heeft op het gebruik van die woning als onzelfstandige woonruimte zonder dat daartoe een vergunning is verleend. Of het gebruik van de woning aan de [locatie] in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan "Oostersluis I" is thans niet aan de orde.

Nu vaststaat dat voor de omzetting van de woning aan de [locatie] van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte geen vergunning was vereist, heeft de rechtbank terecht overwogen dat geen wettelijk voorschrift wordt overtreden, zodat het college geen bevoegdheid heeft tot toepassing van bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen. De rechtbank heeft terecht geoordeeld dat het college het verzoek van [appellant] om handhavend op te treden op goede gronden heeft afgewezen. Het betoog faalt.

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

5. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. A.W.M. Bijloos, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. A.M.E.A. Neuwahl, ambtenaar van staat.

w.g. Bijloos w.g. Neuwahl

lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 26 september 2012

280-730.