

Betreft : Bewonersvereniging Het Breed

J. Schotman  
Het Laagt 59  
1025 GD AMSTERDAM

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
15 januari 2020	201909131/1/A3	--

Inlichtingen  
A.R. Richard  
070-4264625

Onderwerp  
bw Amsterdam/Bewonersvereniging Het  
Breed  
Huisvestingswet

Procedure  
Hoger beroep

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij zend ik u ingediende stukken die betrekking hebben op bovenvermelde procedure. De naam en het nummer van deze zaak zijn u eerder meegedeeld. U vindt ze bovenaan dit bericht onder "Onderwerp" en "Ons nummer".

Ik verzoek u naar aanleiding van de stukken een schriftelijke uiteenzetting te geven. U hebt daartoe de gelegenheid tot en met 26 februari 2020.

**Incidenteel hoger beroep**

Indien een belanghebbende meent nadelige gevolgen te kunnen ondervinden in het geval dat het hoger beroep slaagt, kan hij alsnog hoger beroep instellen bij de Afdeling; het zogeheten incidenteel hoger beroep.

Indien u alleen de gronden van het hoger beroep wilt bestrijden, hoeft u geen incidenteel hoger beroep in te dienen. Dan kunt u volstaan met het bestrijden van die gronden.

Het indienen van een incidenteel-hogerberoepschrift dient te gebeuren binnen bovengenoemde termijn. Desgewenst kan het incidenteel hoger beroep worden ingesteld onder de voorwaarde dat het eerder ingestelde hoger beroep gegrond is. In dat geval vervalt het incidenteel hoger beroep als het eerder ingestelde hoger beroep niet-ontvankelijk of ongegrond is, dan wel wordt ingetrokken. U wordt verzocht een eventueel incidenteel hoger beroep bij afzonderlijk bericht in te stellen en daarin uitdrukkelijk te vermelden dat u incidenteel hoger beroep instelt. Het incidenteel-hogerberoepschrift dient de gronden van dat beroep te bevatten. Na de ontvangst van het incidenteel-hogerberoepschrift zal worden bezien of dat voldoet aan de daaraan gestelde wettelijke vereisten. Zo nodig ontvangt u daarover nader bericht.

Aan de in dit bericht genoemde termijnen zal strikt de hand worden gehouden. Verzoeken om verlenging van deze termijnen zullen niet worden gehonoreerd.

**Privacy**

Wees er alert op welke privacygevoelige informatie u wenst te delen, want de Afdeling stuurt de van u ontvangen stukken door naar de andere partijen. Voor meer informatie gaat u naar [www.raadvanstate.nl/privacyverklaring](http://www.raadvanstate.nl/privacyverklaring).

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,  
de griffier

15. Jan. 2020 7:10



**Gemeente  
Amsterdam**

<b>RAAD VAN STATE</b> INGEKOMEN	
15 JAN. 2020	
ZAAKNR:	2019041511
AAN:	
BEHANDELD DD:	PAR:

Nr. 0258 P. 1

Bezoekadres  
President Kennedylaan 923  
1079 MZ Amsterdam

Postbus 483  
1000 AL Amsterdam  
Telefoon 020 2521440  
E-mail  
Juridischbureau.bezwaren@amsterdam.nl  
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 483, 1000 AL Amsterdam

Raad van State  
Postbus 20019  
2500 EA Den Haag

Datum 14 januari 2020  
Ons kenmerk JB.19.018844.001  
Uw kenmerk  
Behandeld door mevrouw M. Hop, Juridisch Bureau,  
06 1068 1644, M.Hop@amsterdam.nl  
Bijlage(n)  
Onderwerp hoger beroep

Geachte heer / mevrouw,

Hierbij ontvangt u in bovengenoemde zaak de nadere gronden.

1. De uitspraak van de rechtbank d.d. 21 november 2019 ziet op een aantal te beoordelen punten: woningvorming, leefbaarheid en proceskosten.
2. Voor wat betreft de leefbaarheid is het van belang dat dit punt niet in het beroepschrift is aangevoerd. Het lijkt er op dat nu de bewonersvereniging tot doel heeft om de leefbaarheid te bevorderen dit aspect via deze route alsnog als beroepsgrond in deze procedure terecht is gekomen.
3. Het op de zitting aanvoeren van nieuw beroepsgronden is in strijd met de goede procesorde. Uw college heeft in een eerdere zaak aangegeven dat nieuwe gronden die enkele dagen voor de zitting aan de gemeente worden verzonden al niet toelaatbaar zijn omdat partijen dan niet in de gelegenheid zijn om daarop te reageren (ABRvS 4 oktober 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2675). Op de zitting is dus nog later en dus zeker in strijd met de goede procesorde.
4. Mocht de leefbaarheid wel terecht als beroepsgrond aangemerkt zijn dan blijkt uit de beschikbare informatie dat er geen effect op de leefbaarheid is. Over het adres zelf zijn geen meldingen bekend. Er zijn wel meldingen over het gebied waarin de flat is gesitueerd maar die hebben alleen betrekking op zwerfafval, ratten en een volle container. Deze meldingen houden geen verband met verstoring van de leefbaarheid in relatie tot omzettingen.

Gemeente Amsterdam

Datum 14 januari 2020  
Kenmerk JB.19.018844.001  
Pagina 2 van 2

5. Voor wat betreft de woningvorming wordt in de uitspraak onder punt 4.4. aangegeven dat de betreffende bepaling die ziet op de omvang van 12 m<sup>2</sup> bedoeld is om te voorkomen dat de gezondheid van de bewoners in het geding komt. De bepaling in het Bouwbesluit ziet dus op het aspect gezondheid van bewoners van de woning. De bepalingen over woningvorming in de beleidsregel zien ook op dit aspect en dienen daarnaast ook als normstelling voor de verdeling van woonruimte. Gezondheid en verdeling van woonruimte betreffen normen waarvan de bepalingen niet strekken tot bescherming van de belangen van de Bewonersvereniging. Om die reden had dit punt niet tot vernietiging van het besluit mogen leiden.
6. Tot slot nog een opmerking over de toegekende verletkosten. Er is weliswaar op het formulier aangegeven dat er sprake is van loonderving maar daarvoor is geen enkel bewijs geleverd.
7. Op grond van artikel 1, aanhef en onderdeel d, van het Besluit proceskostenbestuursrecht bestaat recht op vergoeding van verletkosten van een partij of een belanghebbende. Allereerst zal moeten worden beoordeeld of de heer Schotman verletkosten heeft gemaakt, dat wil zeggen dat hij uren heeft besteed aan het voeren van de procedure als gevolg waarvan hij geen omzet binnen zijn onderneming heeft kunnen draaien. Een dergelijke onderbouwing dient op grond van de brief van de rechtbank aan belanghebbenden ook overlegd te worden bij het indienen van het betreffende verzoek om de verletkosten te vergoeden. Een dergelijke onderbouwing is er niet. De verletkosten zijn dan ook ten onrechte toegekend.

Gelet op het bovenstaande wordt verzocht het hoger beroep gegrond te verklaren en de uitspraak van de rechtbank te vernietigen.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

mevrouw M. Hop  
Juridisch adviseur  
Gemeente Amsterdam

# zittingsaantekeningen

---

## RECHTBANK AMSTERDAM

Bestuursrecht  
zaaknummer: AMS 19/438

**aantekeningen van de zitting van de enkelvoudige kamer op 4 november 2019 in de zaak tussen**

**Bewonersvereniging Het Breed**, te Amsterdam, eiseres  
(gemachtigden: J. Schotman en F. Witzen),

en

**het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam**, verweerder

Zitting hebben:  
mr. L.Z. Achouak el Idrissi, rechter,  
mr. A. Teggelaar, griffier.

Namens de gemeente is niemand aanwezig. De heer Schotman is aanwezig met een getuige. Pleitnota wordt overhandigd. De pleitnota is helaas kwijtgeraakt en kan niet worden bijgevoegd.

E:  
Ik ben het bestuurslid van de vereniging en onze doelstelling is de leefbaarheid te bevorderen en in stand te houden. Sinds 1976. Meneer Bremer heeft de woning opgekocht om te verkameren en hij woont er zelfs niet. Hij was lid van de gemeenteraad en is daar uitgezet. Hij is er mee bezig hoe hij geld kan verdienen.  
We hebben een wijk met gezinswoningen en het is een wijk voor gezinnen met kinderen. De studenten hebben een andere omgang met de omgeving. Ze zijn totaal niet betrokken bij de omgeving. Ze wisselen ook nog heel regelmatig. Ik ben bezig met studentenwoning in Amsterdam Noord. Er is overlast. De populatie in de wijk verandert in negatieve zin. We hebben conflicten met Ymere. Ze zien dat deze woningen goed te verkopen zijn en deze worden verkocht aan de hoogst biedende kopers. Ymere ondersteunt ons nu ook.

E:  
Een onzelfstandige woonruimte moet minimaal 12 vierkante meter hebben. Er is inderdaad niet gebouwd. Er is wel een wandje in de woonkamer gezet en daardoor is een gemeenschappelijke ruimte ontstaan. Hij mag maar twee kamers verhuren.

E:  
De woonkamer is deels verbouwd tot een ruimte van 11 vierkante meter en ze hebben de eethoek erbij gemaakt. Ze hebben daar een wandje tussen gezet, zodat er sprake is van een extra kamer. Er is dus wel sprake van woningvorming. De 12 m<sup>2</sup> geldt ook dat er gemiddeld ook 12 m<sup>2</sup> moet zijn. Als we de kamers door drie delen, is er ook sprake van minder dan 12m<sup>2</sup>. Er mogen maximaal twee kamers verhuurd worden, want die zijn wel 12 vierkante meters. Dit is een pilotproces, zodat hierna de huizen alleen aan 2 mensen verhuurd kunnen worden (ook de andere woningen in de buurt). Er zijn 11 blokken en in vier blokken worden

woningen verkocht. Per blok zijn honderd woningen. Er zijn ongeveer 200 woningen verkocht. Van die verkochte woningen wordt een groot deel verkamerd.

E:

Er zijn twee burens. De burens klagen bij elkaar. Ze zijn bang voor meneer Bremer. We komen ook op voor de leefbaarheid. Meneer overhandigt hierover een tekst op zitting. Het is een hele hechte gemeenschap voor de mensen die er vanaf het begin wonen. Het is nu minder hecht. Jongeren houden zich minder bezig met hun omgeving en ze zijn meer individueel. De buurvrouw merkt het ook. Het is nog steeds een dorp in de polder. Ik ben bezig met een aantal studentenwoningen in een wijk net aan de andere kant van de weg. De gezinswoningen in de wijk zijn niet geschikt om te splitsen en ze zijn niet geschikt voor studenten. Het gebeurt alleen om er geld mee te verdienen.

Er wordt nu gezegd dat ongeveer een vierde verkamerd zal worden. Verkamering is op zich een inbreuk op de leefbaarheid. De overlast wordt dan groter. De mensen die er dan gewoon wonen zijn dan enorm de dupe. Er zijn ook veel mensen in Amsterdam die wachten op een gezinswoning. In de oude Huisvestingsverordening werd de 12m<sup>2</sup> als uitgangspunt genomen. Er wordt nu nergens aangegeven wat kan: er is geen ondergrens bepaald voor de grootte van kamers. De bepalingen om een minimum zijn geschrapt in de huidige Huisvestingsverordening. Het wonen is echt een primair grondrecht. De mens moet daar op een fatsoenlijke manier kunnen wonen. De betreffende woningen staan op de lijst voor jonge monumenten.

griffier



Bewonersvereniging Het Breed  
Bovenover 241  
1025 JN AMSTERDAM

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
20 december 2019	201909131/1/A3	tav J. Schotman en F. Witzén

Inlichtingen  
A.R. Richard  
070-4264625

Onderwerp  
bw Amsterdam/Bewonersvereniging Het  
Breed  
Huisvestingswet

Procedure  
Hoger beroep

Geachte heer/mevrouw,

Bij de Afdeling is bovenvermelde procedure gestart door:  
College van burgemeester en wethouders van Amsterdam.

Deze procedure heeft betrekking op de uitspraak van Rechtbank Amsterdam, team  
bestuursrecht van 4 november 2019, 19/438.

**Vervolgcorrespondentie**

Aan deze procedure zijn een zaaknaam en een zaaknummer toegekend. Deze vindt u  
hierboven onder de kopjes "Onderwerp" en "Ons nummer". In alle correspondentie over  
deze zaak worden deze naam en dit nummer vermeld.

U wordt verzocht om in uw correspondentie steeds het toegewezen zaaknummer te  
vermelden.

**Ons Werk**

Wilt u (meer) informatie over de werkwijze van de Afdeling, bezoek dan de website van  
de Raad van State ([www.raadvanstate.nl](http://www.raadvanstate.nl)).

**Privacy**

Wees er alert op welke privacygevoelige informatie u wenst te delen, want de Afdeling  
stuurt de van u ontvangen stukken door naar de andere partijen. Voor meer informatie  
gaat u naar [www.raadvanstate.nl/privacyverklaring](http://www.raadvanstate.nl/privacyverklaring).

Over de verdere behandeling van deze zaak ontvangt u nader bericht.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,  
de griffier

De griffie is 27 december gesloten.





Gemeente  
Amsterdam

Bezoekadres  
President Kennedylaan 923  
1079 MZ Amsterdam

Postbus 483  
1000 AL Amsterdam  
Telefoon 020 252 1440  
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 483, 1000 AL Amsterdam

Raad van State  
Postbus 20019  
2500 EA Den Haag

RAAD VAN STATE INGEKOMEN <i>nb</i>	
23 DEC. 2019	
ZAAKNR. <i>20190</i>	
AAN: <i>A3</i>	
BEHANDELD DD:	PAR:

Datum 19 december 2019  
Ons kenmerk JB.19.018104.001  
Uw kenmerk  
Behandeld door mevrouw M. Hop, Juridisch Bureau,  
06 1068 1644, M.Hop@amsterdam.nl  
Bijlage(n) Uitspraak.  
Onderwerp Hoger beroep inzake de uitspraak van 21 november 2019

Geachte heer / mevrouw,

Hierbij teken ik namens burgmeester en wethouders van de gemeente Amsterdam pro forma hoger beroep aan tegen de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 21 november 2019. De uitspraak is bijgevoegd.

Ik verzoek u een termijn te stellen voor het indienen van de gronden.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,  
Namens deze,  
Het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord,  
Getekend voor deze,

V. van Aken  
Manager afdeling omgevingsrecht van het Juridisch Bureau



3SRRC13581515

AANTEKENEN [ ] PER POST [ ] PER FAX

Bewonersvereniging Het Breed  
t.a.v. de heer J. Schotman  
Het Laagt 59  
1025 GD Amsterdam

Rechtbank Amsterdam  
Afdeling Publiekrecht  
teams Bestuursrecht

bezoekadres  
Parnassusweg 220 (hoofdingang:  
toren G, Fred. Roeskestraat)  
1076 EC Amsterdam

correspondentieadres  
postbus 75850  
1070 AW Amsterdam

t (088) 361 14 11  
f (088) 361 03 25  
www.rechtspraak.nl

datum 21 november 2019  
onderdeel B (zittingsplanning) (keuzemenu optie 3)  
contactpersoon dhr O.M. Johannsen  
doorkiesnummer (088) 361 14 11  
ons kenmerk zaaknummer AMS 19 / 438 HUISV 370  
uw kenmerk  
bijlage(n)  
faxnummer afdeling (088) 36 10325  
onderwerp het beroep van Bewonersvereniging Het Breed te Amsterdam

Bij beantwoording de datum en  
ons kenmerk vermelden. Wilt u  
slechts één zaak in uw brief  
behandelen.

Geachte heer/mevrouw,

Over het beroep met zaaknummer AMS 19 / 438 HUISV 370 deel ik u het volgende mee.

De rechtbank heeft uitspraak gedaan. Ik stuur u een kopie van de uitspraak. Indien in deze uitspraak wordt verwezen naar een uitspraak met een ECLI-nummer, is de tekst van de betreffende uitspraak onder dat nummer gepubliceerd op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

Tegen deze uitspraak staat voor een belanghebbende en het bestuursorgaan hoger beroep open. Dit dient te worden ingesteld **binnen zes weken** na de datum van verzending van deze uitspraak door een beroepschrift en een kopie van deze uitspraak te zenden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. In uw beroepschrift moet u vermelden waarom u het niet eens bent met de uitspraak. U kunt ook digitaal hoger beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Kijk op [www.raadvanstate.nl](http://www.raadvanstate.nl) voor meer informatie over het indienen van digitaal beroep.

Als u naar aanleiding van deze brief vragen hebt, kunt u contact opnemen met de administratie van de rechtbank op het hierboven vermelde doorkiesnummer.

Als u de rechtbank belt of schrijft, verzoek ik u het zaaknummer te vermelden.

Hoogachtend,

de griffier

# uitspraak

---

## RECHTBANK AMSTERDAM

Bestuursrecht

zaaknummer: AMS 19/438

zittingsdatum: 4 november 2019

### uitspraak van de enkelvoudige kamer van 21 november 2019 in de zaak tussen

**Bewonersvereniging Het Breed**, te Amsterdam, eiseres  
(gemachtigden: J. Schotman en F. Witzen),

en

**het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam**, verweerder  
(hierna: de gemeente)

### Conclusie

1. De rechtbank stelt eiseres in het gelijk. De gemeente besloot om aan de heer Bremer een omzettingsvergunning te verlenen om zijn zelfstandige woning om te zetten in maximaal vier onzelfstandige woonruimten. De gemeente motiveerde haar besluit onvoldoende. De gemeente hield er geen rekening mee dat er nieuwe kamers zijn gemaakt, waardoor er sprake is van woningvorming en er een eis geldt van 12 vierkante meter bij de nieuw gevormde kamers. De gemeente toetste daarnaast - voordat zij de omzettingsvergunning verleende - niet wat de gevolgen zijn van de omzetting van de woning voor de leefbaarheid van de buurt. Vanwege deze motiveringsgebreken moet de gemeente naar aanleiding van deze uitspraak een nieuw besluit nemen. De rechtbank geeft eiseres mee dat dit niet betekent dat de gemeente eiseres in het nieuwe besluit gelijk zal geven. De rechtbank legt hieronder uit hoe zij tot dit oordeel komt.

### Wat is de aanleiding voor deze rechtszaak?

2.1. De gemeente verleende in het bestreden besluit van 12 december 2018<sup>1</sup> aan de heer Bremer een omzettingsvergunning, zodat hij zijn woning aan de Het Hoogt 147 in Amsterdam Noord (gelegen in het woongebied het Breed) kon verhuren aan meerdere mensen die samen de woning delen. De heer Bremer had volgens de regels een omzettingsvergunning nodig, omdat de woning - door deze te verhuren aan meerdere mensen - is omgezet van een zelfstandige woning in vier onzelfstandige woonruimtes.

2.2. Eiseres is een bewonersvereniging die opkomt voor de leefbaarheid van de wijk het Breed, waar de betreffende woning van meneer Bremer gelegen is. Eiseres startte deze procedure bij de rechtbank tegen de verleende vergunning om de leefbaarheid in de wijk te beschermen. De gemeente verscheen - zonder dat vooraf te melden - niet op de zitting op 4 november 2019 bij de rechtbank. De heer Bremer maakte geen gebruik van de mogelijkheid

---

<sup>1</sup> In het primaire besluit van 13 september 2018 verleende de gemeente een omzettingsvergunning. In het bestreden besluit van 12 december 2018 verklaarde de gemeente het bezwaar van eiseres tegen de verleende omzettingsvergunning ongegrond. Eiseres stelde tegen dit besluit beroep in bij de rechtbank.

om als procespartij<sup>2</sup> mee toe doen in deze procedure.

### **Kon eiseres een procedure starten tegen de verleende omzettingsvergunning?**

3.1. De rechtbank bespreekt eerst een formeel punt. In het bestuursrecht kunnen burgers en verenigingen alleen tegen besluiten van de gemeente opkomen, als zij belanghebbende zijn bij een besluit. Uit artikel 1:2, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht volgt dat bij rechtspersonen (zoals een vereniging) ook als hun belangen worden beschouwd de algemene en collectieve belangen, die zij volgens hun doelstellingen en feitelijke werkzaamheden in het bijzonder behartigen.

3.2. De rechtbank oordeelt dat eiseres belanghebbende is bij de aan de heer Bremer verleende omzettingsvergunning. Eiseres heeft als bewonersvereniging immers het doel om de leefbaarheid van de wijk het Breed te bevorderen en in stand te houden. De omzetting van de woning van de heer Bremer in een woning voor een woongroep kan invloed hebben op de leefbaarheid in de wijk.

### **Is er sprake van woningvorming en gold de eis van twaalf vierkante meter per kamer?**

4.1. Eiseres voert aan dat de gemeente de omzettingsvergunning naar maximaal vier onzelfstandige woonruimtes niet mocht verlenen aan meneer Bremer, omdat bepaalde kamers qua oppervlakte minder dan 12 vierkante meter zijn.

4.2.1. De rechtbank oordeelt met de gemeente dat de eis - dat er alleen sprake mag zijn van kamers van minimaal 12 vierkante meter - niet geldt als een woning wordt omgezet. Dit volgt immers niet uit de regelgeving. Anders dan de gemeente concludeert, is er hier echter niet alleen sprake van omzetting van de woning, maar ook van woningvorming. Uit het beleid van de gemeente volgt dat bij woningvorming de eis van 12 vierkante meter per onzelfstandige woonruimte wel geldt. Dit volgt uit artikel 3.3.2., onderdeel m, van de Huivestingsverordening. Er is sprake is van woningvorming als een woonruimte wordt verbouwd tot meerdere woonruimten. Hiervan kan sprake zijn als een onzelfstandige woonruimte wordt verbouwd tot meerdere onzelfstandige woonruimtes.<sup>3</sup> In de toelichting op artikel 3.3.2., onderdeel m, van de Huivestingsverordening staat dat bij woningvorming doorgaans grotere woonruimte die geschikt is voor grotere huishoudens, verbouwd wordt tot kleinere woonruimten voor meerdere kleinere huishoudens. Om die reden vindt de gemeente sturing hierop noodzakelijk. Uit de toelichting volgt dat als er door woningvorming nieuwe onzelfstandige woonruimten ontstaan, de minimumoppervlakte van de nieuwe woonruimten 12 vierkante meter moet zijn.

4.2.2. Op de zitting brachten de vertegenwoordigers van eiseres naar voren dat er in de betreffende woning twee wandjes zijn geplaatst, zodat er een extra kamer van 10,2 vierkante meter en een aparte gemeenschappelijke verblijfsruimte van 19,4 vierkante meter is gecreëerd. Dit blijkt ook uit de plattegronden van de woning in het rechtbankdossier. Er is dus sprake van woningvorming, omdat een deel van de woning is verbouwd tot meerdere onzelfstandige ruimten. Gelet hierop mocht de gemeente de omzettingsvergunning niet verlenen voor maximaal vier kamers, maar wel voor maximaal drie kamers. Daarbij merkt de rechtbank op dat de nieuw gemaakte kamer kleiner is dan 12 vierkante meter, zodat niet

<sup>2</sup> Dit noemt het bestuursrecht derde-belanghebbende.

<sup>3</sup> Zie Beleidsregel 12 Wijzigen woningvoorraad. Uit 2.4 volgt dat de nieuw te vormen woonruimten in het geval van een onzelfstandige woning een minimale oppervlakte hebben van 12m<sup>2</sup>

voldaan wordt aan de voorwaarden voor woningvorming.

4.3. De vertegenwoordigers van eiseres voeren aan dat de omzettingsvergunning ook niet mocht worden verleend, omdat één van de bestaande kamers in de woningen ook kleiner is dan 12 vierkante meter. De rechtbank volgt de vertegenwoordigers van eiseres hierin niet. Deze kamer is niet nieuw gecreëerd met de verbouwing, maar bestond al. De eis dat een kamer minimaal 12 vierkante meter groot moet zijn, geldt niet als er geen sprake is van woningvorming.

4.4. De vertegenwoordigers van eiseres voeren verder aan dat artikel 7.18, eerste lid, van het Bouwbesluit bepaalt dat een woonfunctie niet wordt bewoond door meer dan één persoon per 12 vierkante meter gebruikersoppervlak. De rechtbank oordeelt dat uit dit artikel niet volgt dat de gemeente geen omzettingsvergunning mag verlenen voor drie kamers, waarbij één kamer kleiner is dan 12 vierkante meter. Dit artikel is namelijk niet bedoeld als normstelling voor de verdeling van woonruimte. Dit wordt ook benadrukt door de wetgever in de toelichting op deze bepaling.<sup>4</sup> Dit artikel is bedoeld om te voorkomen dat de gezondheid van de bewoners door overbewoning in het geding komt. Op basis van dit voorschrift kan de overheid alleen optreden in het uitzonderlijke geval dat er zoveel mensen in een woning of woonwagen wonen dat dit problemen voor de gezondheid kan opleveren, aldus de wetgever.

#### **Moest de gemeente beoordelen wat de impact was van de omzetting op de leefbaarheid?**

5.1. Eiseres voert aan dat de omzetting van de woning gevolgen heeft voor de leefbaarheid van de wijk. De woning wordt immers omgezet van een zelfstandige woning in onzelfstandige woonruimten. Er wonen daardoor meer mensen samen in de woning. De studenten hebben kleine kamers en zitten dicht met zijn allen op elkaar. Bij studentenhuisen en woningen voor woongroepen is er in het algemeen meer kans op overlast dan bij zelfstandige woningen. Een buurvrouw in hetzelfde complex meldde bij eiseres ook dat er klachten waren. De gemeente toetste ten onrechte de effecten op de leefbaarheid niet.

5.2. De rechtbank oordeelt met eiseres dat de gemeente vooraf had moeten toetsen of het verlenen van de omzettingsvergunning de leefbaarheid in de wijk aantast. Uit artikel 3.3.1. van de Huisvestingsverordening 2016 volgt dat de gemeente een omzettingsvergunning kan weigeren als naar haar oordeel de omzetting een negatief effect heeft op de leefbaarheid en dit belang van het negatieve effect niet voldoende kan worden opgelost met het stellen van voorwaarden aan de vergunning. De rechtbank leidt hieruit af dat de gemeente de omzetting van een woning moet toetsen op de gevolgen op de leefbaarheid en op de vraag of de voorwaarden in de vergunning voldoende tegemoet komen aan die leefbaarheid. Dit veronderstelt een toets vooraf, waarbij gekeken wordt naar de feitelijke situatie. Het is onvoldoende dat de gemeente voorwaarden verbond aan de verleende vergunning over de leefbaarheid en dat de vergunning kan worden ingetrokken als de leefbaarheid wordt geschonden. De gemeente had wat eiseres aanvoert over de leefbaarheid vooraf concreet moeten toetsen.

#### **Wat zijn de vervolgstappen?**

6. Het beroep van eiseres is gegrond. De rechtbank vernietigt het bestreden besluit en

---

<sup>4</sup> Staatsblad 2011, 416.

---

draagt de gemeente op een nieuw besluit te nemen met inachtneming van deze uitspraak. De rechtbank geeft de gemeente hiervoor een termijn van zes weken. De gemeente moet daarbij beoordelen of de leefbaarheid door de omzetting in drie onzelfstandige woonruimten, ondanks de gestelde voorwaarden, zo wordt aangetast dat de gemeente het belang van de leefbaarheid zwaarder moet laten wegen.<sup>5</sup>

#### **Wat zijn de proceskosten waar eiseres recht op heeft?**

7.1. Omdat de rechtbank eiseres in het gelijk stelt, bepaalt zij dat de gemeente aan eiseres het door haar betaalde griffierecht van € 345,- vergoedt.

7.2. Wat betreft de verletkosten kent de rechtbank eiseres het vastgestelde bedrag toe van € 81,-, omdat de behandeling van de zaak en de wachttijd samen minder dan een uur in beslag hebben genomen.<sup>6</sup> De rechtbank kent nooit een uurloon toe, waarom de vertegenwoordiger van eiseres verzoekt, maar een vastgesteld bedrag.

---

<sup>5</sup> Zie bijvoorbeeld uitspraak van de voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam van 25 januari 2019, ECLI:NL:RBAMS:2019:349.

<sup>6</sup> Artikel 2, eerste lid, aanhef en onder d van het Besluit proceskosten bestuursrecht (BPB) bepaalt dat de hoogte van het te vergoeden bedrag voor verletkosten bij uitspraak wordt vastgesteld overeenkomstig een tarief dat, afhankelijk van de omstandigheden, tussen de € 7,- en € 81,- per uur bedraagt.

### Beslissing

De rechtbank:

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt het bestreden besluit;
- draagt de gemeente op binnen zes weken na de dag van verzending van deze uitspraak een nieuw besluit te nemen op het bezwaar met inachtneming van deze uitspraak;
- draagt de gemeente op het betaalde griffierecht van € 345,- aan eiseres te vergoeden.
- veroordeelt verweerder in de verletkosten van eiseres tot een bedrag van € 81,-.

Deze uitspraak is gedaan door mr. L.Z. Achouak el Idrissi, rechter, in samenwerking met mr. A. Teggelaar, gerechtsjurist. De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 21 november 2019.

Rechter

Gerechtsjurist  
(griffier op zitting)

21 NOV 2019

### Bent u het niet eens met de beslissing?

Tegen deze uitspraak kunnen partijen binnen zes weken na verzending van de uitspraak hoger beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019 2500 EA Den Haag. Burgers kunnen ook digitaal hoger beroep instellen.<sup>7</sup>

Als hoger beroep is ingesteld, kan bij de voorzieningenrechter van de hoger beroepsrechter worden verzocht om het treffen van een voorlopige voorziening.

KOPIE CONFORM

<sup>7</sup> De rechtbank verwijst in dit kader naar de website van de Afdeling ([www.raadvanstate.nl](http://www.raadvanstate.nl)).

**FORMULIER PROCESKOSTEN**

Zaaknummer: AMS 19 / 438 HUISV

Opgave van kosten die ondergetekende,

Bewonersvereniging Het Breed  
t.a.v. de heer J. Schotman  
Het Laagt 59  
1025 GD Amsterdam

Naam rekeninghouder:

IBAN: NL91 INGB 00019036 56

in verband met de procedure heeft moeten maken

A. **Kosten van door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand:** Ja / ~~Nee~~  
(geen bedrag invullen)

▪ naam van de gemachtigde:

▪ deze persoon is werkzaam voor:

B. **Reis- en verblijfkosten:** Ja / ~~Nee~~  
(reiskosten op basis kosten openbaar vervoer 2<sup>e</sup> klas; taxikosten uitsluitend bij schriftelijk  
aangetoonde medische indicatie)

€            p.m.

C. **Verletkosten** Ja / ~~Nee~~

€ 1000,- (gemodereerd), waarvan € 70 gemaakt i.v.m. het bijwonen  
van de terechtzitting (0,8 uren) en € 930 om andere redenen gemaakt,  
nl. vanwege Gemiste loonderving als zelfstandig architect BNA  
Ingeschreven bij de KvK onder nr: 34324529.

D. **Verschotten** Ja / ~~Nee~~

€            p.m.; specificatie

E. **Andere kosten** (kosten van een getuige, tolk e.d.) Ja / ~~Nee~~

€           ; specificatie

Aldus naar waarheid ingevuld,

Amsterdam

31-08-2019

Plaats

datum

  
handtekening

- Doorhalen hetgeen niet van toepassing is
- Bewijsstukken samen met dit formulier overleggen