

ECLI

ECLI:NL:RVS:2025:3851

Datum uitspraak

13 augustus 2025

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 21 december 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam aan [appellant] een last onder dwangsom opgelegd om binnen drie maanden de kamerverhuur zonder vergunning aan vier personen die niet tot één huishouden behoren in het pand aan de [locatie] in Rotterdam (hierna: het pand), te beëindigen. Het college stelt in de schriftelijke uiteenzetting ten onrechte dat [appellant] geen belang heeft bij een uitspraak op zijn hoger beroep. Anders dan het college meent, staat in het besluit van 21 december 2022, dat in het besluit van 26 mei 2023 is gehandhaafd, geen einddatum voor de last. Dat betekent dat de last onder dwangsom nog altijd van kracht is. Alleen al daarom heeft [appellant] belang bij een uitspraak op zijn hoger beroep. Daarbij merkt de Afdeling op dat [appellant] het college inmiddels heeft verzocht om opheffing van de last, maar dat het college daarop nog niet heeft beslist.

Volledige tekst

202404395/1/A2.

Datum uitspraak: 13 augustus 2025

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], wonend in [woonplaats],
appellant,

tegen de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 6 juni 2024 in zaak nr. 23/4668 in het geding tussen:

[appellant]

en

het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam.

Procesverloop

Bij besluit van 21 december 2022 heeft het college aan [appellant] een last onder dwangsom opgelegd om binnen drie maanden de kamerverhuur zonder vergunning aan vier personen die niet tot één huishouden behoren in het pand aan de [locatie] in Rotterdam (hierna: het pand), te beëindigen.

Bij besluit van 26 mei 2023 heeft het college het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 6 juni 2024 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 op een zitting behandeld op 30 juni 2025, waar [appellant], bijgestaan door mr. S.F.J. Sluiter, advocaat in Mijnsheerenland, is verschenen.

Overwegingen

Belang bij een uitspraak op het hoger beroep

1. Het college stelt in de schriftelijke uiteenzetting ten onrechte dat [appellant] geen belang heeft bij een uitspraak op zijn hoger beroep. Anders dan het college meent, staat in het besluit van 21 december 2022, dat in het besluit van 26 mei 2023 is gehandhaafd, geen einddatum voor de last. Dat betekent dat de last onder dwangsom nog altijd van kracht is. Alleen al daarom heeft [appellant] belang bij een uitspraak op zijn hoger beroep. Daarbij merkt de Afdeling op dat [appellant] het college inmiddels heeft verzocht om opheffing van de last, maar dat het college daarop nog niet heeft beslist.

Inleiding

2. [appellant] is eigenaar van het pand. Hij heeft het pand sinds 1 juni 2022 opnieuw aan vier studenten verhuurd. Na een verzoek tot handhaving door omwonenden hebben toezichthouders een controle uitgevoerd. In het rapport van bevindingen van het huisbezoek van 26 oktober 2022 hebben zij geconcludeerd dat er geen sprake is van een duurzaam gemeenschappelijke huishouding, omdat alle bewoners studenten zijn en verklaard hebben dat zij gedurende de studie in het pand willen wonen. Inmiddels zijn de studenten vertrokken.

3. Het college heeft aan de besluitvorming ten grondslag gelegd dat [appellant] artikel 21, eerste lid en onder c, van de Huisvestingswet 2014 gelezen in samenhang met artikel 3.2.2 van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021 (hierna: de Verordening) heeft overtreden. Volgens artikel 3.2.2 van de Verordening is er een vergunning nodig als een zelfstandige woonruimte wordt bewoond door drie of meer kamerbewoners die niet samen een huishouden vormen. Met de kamerverhuur is het pand omgezet in een onzelfstandige woonruimte zonder de daarvoor vereiste vergunning. In het besluit van 26 mei 2023 heeft het college toegelicht dat de studenten elkaar bij het tekenen van de huuroverkomst ongeveer een jaar kenden omdat zij (afzonderlijk van elkaar) op de campus van de universiteit woonden, maar dat de omstandigheid dat de zij elkaar inmiddels beter

kennen, steun aan elkaar hebben en gezamenlijk op vakantie gaan, niet maakt dat sprake is van een duurzaam gemeenschappelijke huishouding in de zin van artikel 1.1 van de Verordening. Dat zij voornemens zijn tijdens en eventueel na hun studie te blijven samenwonen, maakt volgens het college niet dat zij de bedoeling hebben om bestendig en voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Het college heeft verder opgemerkt dat de correspondentie met een beleidsadviseur van de gemeente - de e-mail van 3 mei 2022 - niet kan worden gezien als goedkeuring of toezegging, maar slechts een reactie is op een algemene vraag, waarin ook staat dat er vooraf geen garanties zijn. Ook het feit dat de vorige bewonerssituatie wel is goedgekeurd, betekent niet dat de nieuwe situatie ook zal worden goedgekeurd. Het college heeft vastgesteld dat de vorige bewoners, anders dan de huidige, elkaar al langere tijd kenden, al eerder hadden samengewoond en zich aan het einde van hun studie bevonden.

4. In geschil is of sprake is van kamerbewoning of van een duurzaam gemeenschappelijke huishouding.

Uitspraak van de rechtbank

5. De rechtbank heeft, onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling van 16 december 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:3854](#), geoordeeld dat het pand in gebruik is gegeven aan meer dan twee personen die niet samen een huishouden vormden, zodat [appellant] artikel 3.2.2 van de Verordening heeft overtreden. Hieraan heeft de rechtbank het volgende ten grondslag gelegd.

Volgens de rechtbank heeft het college bij de beoordeling of sprake is van een duurzaam gemeenschappelijke huishouding mogen betrekken dat uit het rapport van bevindingen blijkt dat [appellant] het pand kamergewijs verhuurde aan vier studenten in hun tweede studiejaar aan de universiteit, elke huurder een eigen kamer had en zij een aantal gemeenschappelijke ruimtes deelden. Ook woonden de huurders voor die tijd allemaal in een studentencomplex. Een van de huurders heeft desgevraagd tijdens het huisbezoek aangegeven dat de huurders "zeker tijdens hun studieperiode" in het pand willen blijven wonen. Naar het oordeel van de rechtbank heeft het college dit mogen aanmerken als een contra-indicatie voor het bestaan van een duurzaam gemeenschappelijke huishouding. Daarbij heeft de rechtbank overwogen dat de omstandigheid dat de huurders alle vier buiten Nederland zijn opgegroeid en daardoor meer op elkaar waren aangewezen dan gemiddeld, niet maakt dat het bestendige en duurzame karakter van het samenwonen is aangetoond. Dit geldt volgens de rechtbank ook voor de stellingen dat zij samen op zoek waren naar een woning, (gevoelsmatig) als familie met elkaar samenwoonden en de intentie hebben uitgesproken voor langere tijd met elkaar samen te wonen. Het bestendige en duurzame karakter is ook niet op een andere manier gebleken. Het college heeft zich daarom op het standpunt mogen stellen dat er onvoldoende aanknopingspunten zijn voor de conclusie dat tussen de huurders een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van het pand te boven gaat en zij de intentie hadden om langdurig en bestendig een huishouden te vormen. Naar het oordeel van de rechtbank heeft het college het besluit van 26 mei 2023 zorgvuldig voorbereid en heeft het college geen nader onderzoek hoeven doen.

Beoordeling hoger beroep

6. De gronden die [appellant] in hoger beroep aanvoert, zijn zo goed als een herhaling van wat hij in beroep heeft aangevoerd. De rechtbank is gemotiveerd op die gronden ingegaan. [appellant] heeft geen redenen aangevoerd waarom de gemotiveerde beoordeling van die gronden in de aangevallen uitspraak onjuist of onvolledig zou zijn. De Afdeling kan zich vinden

in het oordeel van de rechtbank en in de onder 4.4 tot en met 4.7 opgenomen overwegingen, waarop dat oordeel is gebaseerd. De Afdeling voegt daaraan nog toe dat, zoals het college in het besluit van 26 mei 2024 al heeft opgemerkt, de e-mail van 3 mei 2022 geen toezegging van het college bevat dat het pand aan de studenten mocht worden verhuurd. Verder heeft het college zich terecht op het standpunt gesteld dat aan de eerdere bewoning geen rechten kunnen worden ontleend. Het college heeft voldoende gemotiveerd dat het bij de vorige bewoners om een andere situatie ging.

Conclusie

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

8. 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. Th. Drop, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. P.A. de Vink, griffier.

w.g. Drop

lid van de enkelvoudige kamer

w.g. De Vink

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 13 augustus 2025

154-1043