

ECLI

ECLI:NL:RVS:2026:2590

Datum uitspraak

6 mei 2026

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 15 januari 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam het verzoek van [appellante] om intrekking van de vergunning voor kamerbewoning aan de [locatie 1], afgewezen. [appellante] is eigenaar van de woning aan de [locatie 2] te Rotterdam. Zij en [persoon], eigenaar van de woning aan de [locatie 1], zijn de enige twee leden van de VvE. Het college heeft bij besluit van 11 mei 2022 aan [persoon] een vergunning verleend voor het omzetten van zijn appartement in onzelfstandige woonruimten voor kamerbewoning ten behoeve van drie personen. [appellante] heeft verzocht om intrekking van deze vergunning wegens ervaren overlast van de huurders. Zij stelt dit verzoek mede namens de VvE en meerdere omwonenden te hebben gedaan. Het college heeft het verzoek getoetst aan de intrekkingsgronden, genoemd in de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021. Er is volgens het college geen sprake van het niet nakomen van de aan de vergunning verbonden voorschriften of beperkingen. Verder zijn er geen meldingen van overlast bekend bij de gemeente en de veiligheidscoördinator. Bij de politie is één melding gedaan van overlast, maar de overlast is niet vastgesteld. Daarom kan niet worden geconcludeerd dat er sprake is van kamerbewoning die leidt tot aantasting van het woonmilieu en de leefbaarheid in de buurt, op grond waarvan de vergunning kan worden ingetrokken.

Volledige tekst

202504925/1/A2.

Datum uitspraak: 6 mei 2026

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellante], naar zij stelt mede handelend namens de Vereniging van Eigenaars Grote Werfstraat 6 te Rotterdam (de VvE) en namens 20 omwonenden, wonend in Rotterdam, appellante,

tegen de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 24 juli 2025 in zaak nr. 24/5403 in het geding tussen:

[appellante]

en

het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam.

Procesverloop

Bij besluit van 15 januari 2024 heeft het college het verzoek van [appellante] om intrekking van de vergunning voor kamerbewoning aan de [locatie 1], afgewezen.

Bij besluit van 15 mei 2024 heeft het college het bezwaar, voor zover dat is gemaakt namens de VvE en voor zover dat is gemaakt namens 20 omwonenden, niet-ontvankelijk verklaard en het bezwaar namens [appellante] ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 24 juli 2025 heeft de rechtbank het beroep, voor zover dat is ingesteld namens de VvE en voor zover dat is ingesteld namens 20 omwonenden, niet-ontvankelijk verklaard en het beroep namens [appellante] ongegrond verklaard.

Tegen deze uitspraak heeft [appellante] hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

Partijen hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 24 maart 2026, waar [appellante], en het college, vertegenwoordigd door mr. S.B.H. Fijneman en mr. V.C.M. Feber, zijn verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. [appellante] is eigenaar van de woning aan de [locatie 2] te Rotterdam. Zij en [persoon], eigenaar van de woning aan de [locatie 1], zijn de enige twee leden van de VvE.
2. Het college heeft bij besluit van 11 mei 2022 aan [persoon] een vergunning verleend voor het omzetten van zijn appartement in onzelfstandige woonruimten voor kamerbewoning ten behoeve van drie personen. [appellante] heeft onder meer op 14 november 2023 verzocht om intrekking van deze vergunning wegens ervaren overlast van de huurders. Zij stelt dit verzoek mede namens de VvE en meerdere omwonenden te hebben gedaan.

Besluitvorming

3. Bij besluit van 15 januari 2024, aangevuld bij besluit van 15 mei 2024, heeft het college het verzoek afgewezen. Het college heeft het verzoek getoetst aan de intrekkingsoverwegingen,

genoemd in artikel 1.2 en artikel 3.2.4 van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021 (de Verordening). Er is volgens het college geen sprake van het niet nakomen van de aan de vergunning verbonden voorschriften of beperkingen. Verder zijn er geen meldingen van overlast bekend bij de gemeente en de veiligheidscoördinator. Bij de politie is één melding gedaan van overlast, maar de overlast is niet vastgesteld. Daarom kan niet worden geconcludeerd dat er sprake is van kamerbewoning die leidt tot aantasting van het woonmilieu en de leefbaarheid in de buurt, op grond waarvan de vergunning kan worden ingetrokken. Het college heeft het bezwaar van [appellante] ongegrond verklaard.

4. Verder heeft het college het bezwaar voor zover dat namens de VvE en namens omwonenden is gemaakt, niet-ontvankelijk verklaard. De overgelegde machtigingen zijn niet rechtsgeldig.

Uitspraak van de rechtbank

5. De rechtbank heeft overwogen dat het college, gelet op de informatie die van de veiligheidscoördinator en wijkagent is verkregen, mocht concluderen dat niet is komen vast te staan dat de kamerbewoning in [locatie 1] leidt tot aantasting van het woonmilieu en de leefbaarheid in de buurt. Het college hoefde verder in de door [appellante] overgelegde stukken geen reden te zien om de vergunning in te trekken. De rechtbank heeft het beroep van [appellante] ongegrond verklaard.

6. De rechtbank heeft het beroep voor zover dat namens de VvE en 20 omwonenden is ingesteld, niet-ontvankelijk verklaard.

Hoger beroep

Ontvankelijkheid van het hoger beroep namens de VvE en 20 omwonenden

7. [appellante] heeft zich op het standpunt gesteld dat zij mede namens de VvE en 20 omwonenden hoger beroep heeft ingesteld. In haar hogerberoepschrift heeft [appellante] gewezen op de machtigingen die zij ook in beroep heeft overgelegd. Verder heeft zij bij brief van 21 februari 2026 notulen ingediend van een VvE-vergadering van 8 februari 2026, waarin staat dat [appellante] wordt gemachtigd om namens de VvE hoger beroep in te stellen. Het college heeft zich op het standpunt gesteld dat de machtigingen niet rechtsgeldig zijn en het hoger beroep, voor zover ingediend namens de VvE en 20 omwonenden, niet-ontvankelijk verklaard moet worden.

Vertegenwoordiging van de VvE

8. De bestuursrechter moet in het kader van de beoordeling van de ontvankelijkheid van een (hoger) beroep van een vereniging van eigenaars als bedoeld in afdeling 2 van titel 9 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, als een partij stelt dat aan het instellen van (hoger) beroep geen rechtsgeldig intern besluit ten grondslag ligt, onderzoeken of aan dat (hoger) beroep een rechtsgeldig intern besluit van de vereniging ten grondslag ligt (zie de uitspraak van de Afdeling van 12 januari 2022, [ECLI:NL:RVS:2022:71](#), onder 3.3).

9. De Afdeling heeft [appellante] er per brief op gewezen dat uit de ingediende stukken en de notulen van 8 februari 2026 niet blijkt dat [persoon] is opgeroepen voor de vergadering. De Afdeling heeft [appellante] in de gelegenheid gesteld om voorafgaand aan de zitting aan te tonen dat aan het instellen van het hoger beroep een rechtsgeldig intern besluit van de VvE ten grondslag ligt. [appellante] heeft geen nieuwe stukken ingediend. De Afdeling gaat hierna in op de vraag of sprake is van een rechtsgeldig intern besluit van de VvE.

10. In de splitsingsakte van 20 juni 1977 waarbij de VvE is opgericht, is het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van 22 februari 1973 van toepassing verklaard.

11. Artikel 32, zesde lid, van het Modelreglement luidt: "(...) De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van ten minste acht vrije dagen en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 15 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek, gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats van de vergadering."

12. Uit de (deels gelakte) notulen van een vergadering van 8 februari 2026 blijkt dat [persoon] niet is verschenen en dat [appellante] de enige aanwezige was. Uit de notulen, noch uit andere stukken, blijkt dat [persoon] is opgeroepen voor de vergadering, zoals bedoeld in artikel 32, zesde lid, van het Modelreglement. Alleen al daarom is niet gebleken van een rechtsgeldig intern besluit van de VvE dat ten grondslag ligt aan het instellen van het hoger beroep namens de VvE. Daarbij komt dat het college er terecht op heeft gewezen dat [persoon] in een eerdere VvE-vergadering tegen een besluit heeft gestemd om een machtiging aan [appellante] te verlenen om namens de VvE te procederen over de intrekking van de vergunning. [persoon] en [appellante] hebben verder tegengestelde belangen met betrekking tot de vergunning en zijn de enige twee leden van de VvE. Omdat niet is gebleken van een rechtsgeldig intern besluit van de VvE, is [appellante] niet gemachtigd om namens de VvE hoger beroep in te stellen.

13. De Afdeling zal het hoger beroep, voor zover dat is ingesteld namens de VvE, niet-ontvankelijk verklaren.

Vertegenwoordiging van 20 omwonenden

14. [appellante] heeft in haar hogerberoepschrift opgenomen dat zij "20 andere bewoners van de Grote Werfstraat te Rotterdam" vertegenwoordigt. [appellante] heeft geen identiteitsgegevens van de 20 omwonenden overgelegd. De identiteit van deze personen is daarmee niet kenbaar voor de Afdeling. Daarom kan niet worden vastgesteld namens wie [appellante] in zoverre hoger beroep heeft willen instellen. De Afdeling kan het hoger beroep in zoverre niet in behandeling nemen. De in bezwaar en beroep overgelegde, geanonimiseerde machtigingen van omwonenden zien niet op het instellen van het hoger beroep.

15. De Afdeling zal het hoger beroep, voor zover dat is ingesteld namens 20 omwonenden, niet-ontvankelijk verklaren. Het hoger beroep namens [appellante] is wel ontvankelijk. Hierna zal de Afdeling daarop ingaan.

Beoordeling van het hoger beroep van [appellante]

16. De gronden die [appellante] in hoger beroep heeft aangevoerd zijn zo goed als een herhaling van wat zij in beroep heeft aangevoerd. De rechtbank is gemotiveerd op die gronden ingegaan. [appellante] 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 8 en 8.1 opgenomen overwegingen, waarop dat oordeel is gebaseerd. Zij voegt daaraan nog toe dat de rechtbank, anders dan [appellante] stelt, is ingegaan op haar betoog over de Huisvestingswet. Met betrekking tot het door [appellante] benoemde huisbezoek van 17 mei 2024 wijst de Afdeling op het volgende.

17. [appellante] heeft, als onderdeel van een aparte procedure, bij het college een verzoek op

grond van de Wet open overheid ingediend. Het college heeft naar aanleiding daarvan een overzicht van huisbezoeken (gedeeltelijk) openbaargemaakt. In het overzicht is opgenomen dat toezichthouders van het college op 17 mei 2024, 17 juli 2024 en 1 augustus 2024 huisbezoeken hebben gebracht aan een woning in de Grote Werfstraat, waarin kamerbewoning door drie personen is toegestaan op grond van een vergunning van het college. In het openbaargemaakte overzicht is het adres van de woning gelakt. Ter zitting van de Afdeling is gebleken dat partijen het erover eens zijn dat het gaat om huisbezoeken aan het [locatie 1]. In het overzicht is door toezichthouders geconstateerd dat sprake is van overbewoning. De huisbezoeken en de constatering van de toezichthouders zijn gedaan na het besluit op bezwaar van 15 mei 2024. De door de toezichthouders geconstateerde overbewoning kan daarom niet worden betrokken in deze procedure. De Afdeling ziet in het overzicht van de huisbezoeken dus geen aanleiding om anders te oordelen over het besluit op bezwaar, dan de rechtbank heeft gedaan.

18. Ter zitting van de Afdeling heeft het college desgevraagd toegezegd dat het op basis van het overzicht van de huisbezoeken op korte termijn opnieuw zal beoordelen of de vergunning moet worden ingetrokken. [appellante] kan overigens daartoe een nieuw verzoek doen, waarop het college een besluit moet nemen.

19. De gronden van het hoger beroep van [appellante] slagen niet.

Conclusie

20. Het hoger beroep, voor zover ingesteld namens de VvE en 20 omwonenden, is niet-ontvankelijk. Het hoger beroep is voor het overige ongegrond. De uitspraak van de rechtbank, voor zover door [appellante] aangevallen, wordt bevestigd.

21. Het college hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het hoger beroep, voor zover ingesteld namens de Vereniging van Eigenaars Grote Werfstraat 6 te Rotterdam en namens 20 omwonenden, niet-ontvankelijk;

II. bevestigt de uitspraak van de rechtbank, voor zover daarbij het beroep van [appellante] ongegrond is verklaard.

Aldus vastgesteld door mr. J. Schipper-Spanninga, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. M. Schuurman, griffier.

w.g. Schipper-Spanninga
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Schuurman
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 6 mei 2026

1100