

ECLI	ECLI:NL:RVS:2004:AO9749
Datum uitspraak	19 mei 2004
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 8 augustus 2002 heeft het college van burgemeester en wethouders van Leeuwarden (hierna: het college), voorzover hier van belang, appellant onder oplegging van een dwangsom gelast het exploiteren van het pand [locatie] te Leeuwarden als kamerverhuurpand te doen beëindigen en beëindigd te houden.

Volledige tekst

200306248/1.

Datum uitspraak: 19 mei 2004

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], wonend te Leeuwarden,

tegen de uitspraak van de rechtbank Leeuwarden van 16 september 2003 in het geding tussen:

appellant

en

het college van burgemeester en wethouders van Leeuwarden.

1. Procesverloop

Bij besluit van 8 augustus 2002 heeft het college van burgemeester en wethouders van Leeuwarden (hierna: het college), voorzover hier van belang, appellant onder oplegging van een dwangsom gelast het exploiteren van het pand [locatie] te Leeuwarden als kamerverhuurpand te doen beëindigen en beëindigd te houden.

Bij besluit van 3 december 2002 heeft het college het daartegen door appellant gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 16 september 2003, verzonden op dezelfde dag, heeft de rechtbank Leeuwarden (hierna: de rechtbank) het daartegen door appellant ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft appellant bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 17 september 2003, hoger beroep ingesteld.

Bij brieven van 30 oktober 2003 en 4 november 2003 heeft appellant nadere stukken ingediend. De gronden zijn aangevuld bij brief van 5 november 2003. Deze brieven zijn aangehecht.

Bij brief van 4 december 2003 heeft het college van antwoord gediend.

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

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 4 maart 2004, waar appellant, vertegenwoordigd door F.J.M. Kobossen, advocaat te Deventer, en het college, vertegenwoordigd door H. Veenstra, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Ingevolge artikel 3.7, eerste lid, van de Huisvestingsverordening 2001, is het verboden een niet als zodanig geregistreerd kamerverhuurpand te exploiteren.

Ingevolge artikel 1.1, onder k, van de huisvestingsverordening 2001 wordt verstaan onder kamerverhuurpand een gebouw of een deel van een gebouw met, of geschikt te maken voor, drie of meer woonvertrekken, niet vallende onder het begrip logiesgebouw en/of logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit en niet zijnde een zelfstandige woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, met drie of meer bewoners.

Ingevolge artikel 1, eerste lid, aanhef en onder b, van de Huisvestingswet dient in deze wet en de daarop berustende bepalingen onder woonruimte te worden verstaan een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.

2.2. Appellant bestrijdt het oordeel van de rechtbank dat hij als eigenaar van de woning [locatie] kamers verhuurde in strijd met het bepaalde in artikel 3.7, eerste lid, van de Huisvestingsverordening 2001. Volgens appellant is er geen sprake van exploitatie van een kamerverhuurpand, maar gaat het hier om vier bevriende studenten die gezamenlijk de lasten van de hypothecaire lening, gas, licht en water dragen, zodat volgens appellant van strijd met de Huisvestingsverordening geen sprake is.

2.3. Het college en in diens voetspoor de rechtbank hebben op grond van het enkele gegeven dat de drie medebewoners van appellant alleenstaanden zijn die een, gemakshalve als huur aangeduide, financiële bijdrage leverden ter wille van het wonen in het pand [locatie] aangenomen dat hier sprake is van een kamerverhuurpand in de zin van artikel 1.1, onder k, van de Huisvestingsverordening 2001. Naar het oordeel van de Afdeling is die opvatting onvoldoende onderbouwd. Uit de stukken blijkt dat appellant als eigenaar van het pand de woning bewoonde gezamenlijk met een drietal vrienden in een woonvorm waarin ieder van hen een eigen slaap- annex studeerkamer had en de woon- en eetkamer gezamenlijk werd gebruikt onder andere voor het gebruiken van de gezamenlijke maaltijden. Mede gelet op de wijze waarop de woonlasten en overige kosten werden gedeeld valt naar het oordeel van de Afdeling niet zonder meer uit te sluiten dat aldus sprake was van gebruik van de woning als geheel als zelfstandige woonruimte in de zin van de Huisvestingswet en niet van een verzameling onzelfstandige woonruimten die tezamen als kamerverhuurpand waren aan te merken. Uit de stukken blijkt dat het college niet heeft onderzocht of de feitelijke situatie zoals die zich voordeed omzetting in onzelfstandige woonruimten vergde en dus evenmin of de woonvorm waarin appellant en zijn vrienden samenwoonden zich van een huishouden in zo relevante mate onderscheidde dat het pand als kamerverhuurpand behoorde te worden aangemerkt.

Gelet hierop moet worden geoordeeld dat de beslissing op bezwaar niet is genomen met de vereiste zorgvuldigheid en niet berust op een deugdelijke motivering. De beslissing op bezwaar dient dan ook wegens strijd met artikel 3:2 en artikel 7:12 van de Algemene wet bestuursrecht te worden vernietigd. Hieruit volgt voorts dat het college zich ten onrechte bevoegd hebben geacht tot het opleggen van een dwangsom.

2.4. Het hoger beroep is gegrond en de aangevallen uitspraak dient te worden vernietigd. Doende hetgeen de rechtbank zou behoren te doen, zal de Afdeling het beroep van appellant alsnog gegrond verklaren en de beslissing op bezwaar vernietigen. Het college dient met inachtneming van hetgeen de Afdeling in deze uitspraak heeft overwogen een nieuwe beslissing op bezwaar te nemen.

2.5. Voor een proceskostenveroordeling bestaat aanleiding op na te melden wijze.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het hoger beroep gegrond;

II. vernietigt de uitspraak van de rechtbank Leeuwarden van 16 september 2003, reg. nr. 03/14 GEMWT;

III. verklaart het bij de rechtbank ingestelde beroep alsnog gegrond;

IV. vernietigt het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Leeuwarden van 3 december 2002, kenmerk FH/rs/145-2002, nr. 28264;

V. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Leeuwarden in de door appellant in verband met de behandeling van het beroep en het hoger beroep gemaakte proceskosten tot een bedrag van € 1288,00, welk bedrag geheel is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand; het bedrag dient door de gemeente Leeuwarden te worden betaald aan appellant;

VI. gelast dat de gemeente Leeuwarden aan appellant het door hem voor de behandeling van het beroep en het hoger beroep betaalde griffierecht (€ 284,00) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. W. van den Brink, Lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. S. Zwemstra, ambtenaar van Staat.

w.g. Van den Brink w.g. Zwemstra

Lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 19 mei 2004

91-426.