

LEGAL UPDATE

Vergunningplicht voor kamerverhuur vereist een specifieke motivering per wijk!

Datum: 5 april 2022

De Huisvestingsverordening van de gemeente Rotterdam blijft de gemoederen bezighouden. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ("de Afdeling") verklaarde de Huisvestingsverordening [eerder](#) al gedeeltelijk onverbindend. De Afdeling oordeelde dat de gemeenteraad onvoldoende had aangetoond dat de schaarste aan goedkope woonruimte zodanig is en tot zulke onevenwichtige en onrechtvaardige effecten (dreigt te) leiden dat het instellen van een vergunningplicht voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte (ten behoeve van kamerverhuur) binnen het gehele grondgebied van die gemeente noodzakelijk zou zijn.

In een [recente uitspraak](#) van de rechtbank Rotterdam gaat het wederom mis voor de gemeente Rotterdam. Het gaat om een zaak waarin het college aanvankelijk aan de eigenaar van een pand een vergunning voor kamerbewoning door studenten verleende, maar die na bezwaren van omwonenden alsnog weigerde. De eigenaar voert in beroep aan dat de onderliggende Huisvestingsverordening onverbindend is dan wel buiten toepassing moet worden gelaten. Hij beroept zich daarbij op eerdere rechtspraak van de Afdeling over de Huisvestingsverordening van de gemeente Rotterdam. Dat betoog heeft succes.

In lijn met de eerdere uitspraak van de Afdeling oordeelt de rechtbank dat de gemeenteraad bij de vaststelling van de Huisvestingsverordening de schaarste aan woonruimte onvoldoende heeft onderbouwd, evenals de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten die het opnemen van een vergunningplicht tot kamerbewoning binnen het gehele grondgebied rechtvaardigen. De schaarste moet per type woning en per wijk deugdelijk worden onderbouwd. Aan die eis wordt niet voldaan, aldus de rechtbank. Zo zijn er in Rotterdam aanzienlijke verschillen tussen wijken in woningschaarste.

Grondslag Huisvestingsverordening

De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om een vergunningplicht toe te passen in een gemeentelijke huisvestingsverordening, voor de verhuur van woningen als hierdoor de woonruimtevoorraad wijzigt (artikel 21 Huisvestingswet 2014). Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn als een eengezinswoning wordt verhuurd als studentenkamers. In de gemeentelijke verordening kan worden bepaald dat voor dit type verhuur een zogenoemde omzettingsvergunning nodig is (artikel 21, lid 1, aanhef en onder c, Huisvestingswet 2014).

Een gemeenteraad mag echter niet zomaar een dergelijke vergunningplicht toepassen. Van deze bevoegdheid mag een gemeenteraad slechts gebruik maken als is voldaan aan het bepaalde in artikel 2, lid 1, van de Huisvestingswet 2014. Dit artikellid bepaalt dat de gemeenteraad van zijn bevoegdheden op grond van deze wet slechts gebruikmaakt indien dat "noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte".

Gebrekkige motivering noodzaak vergunningplicht

In de recente uitspraak van de rechtbank Rotterdam stond een zaak over het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder c, van de Huisvestingswet 2014 centraal. Op grond van de gemeentelijke huisvestingsverordening is voor een dergelijke omzetting van de woonruimte in beginsel een vergunning vereist.

Naar het oordeel van de rechtbank is de Huisvestingsverordening echter in strijd met artikel 2 van de Huisvestingswet, omdat de gemeenteraad de woningschaarste wel per woningtype, maar niet per wijk heeft toegelicht. De rechtbank gaat niet mee in het betoog van de gemeenteraad ter zitting dat het onmogelijk is om de schaarste op de woningmarkt op wijkniveau te onderzoeken.

De rechtbank gooit de deur over de noodzaak van een omzettingsvergunning overigens niet helemaal dicht, zo volgt uit de volgende passage: *de rechtbank kan overigens niet uitsluiten dat alsnog kan worden gemotiveerd dat een vergunningplicht voor kamerbewoning in de wijk [naam wijk] ten tijde van het vaststellen van de Huisvestingsverordening gerechtvaardigd was*. Dat betekent wel het nodige werk voor de gemeente.

Kortom: de rechtbank verklaart in deze kwestie hoofdstuk 3 van de Huisvestingverordening – op basis waarvan een omzettingsvergunning was vereist – geheel buiten toepassing. De beslissing op bezwaar wordt vernietigd en ook wordt het primaire besluit, de aanvankelijk verleende vergunning, herroepen. De vergunningplicht is immers door de uitspraak van de baan.

Les voor de praktijk

De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om een vergunningplicht toe te passen voor kamerverhuur. Het gebruikmaken van deze bevoegdheid vergt echter een specifieke onderbouwing.

Uit voornoemde uitspraak volgt dat bij de onderbouwing van de gestelde schaarste niet alleen onderscheid dient te worden gemaakt in verschillende typen woningen, maar ook dat op wijkniveau een nadere motivering van de schaarste aan woonruimte vereist is.

Deze uitspraak betreft – wederom – een nadere aanscherping van de motiveringsplicht voor gemeenten om de mogelijkheid van een vergunningplicht voor de verhuur van woningen toe te passen in het geval de woonruimtevoorraad wijzigt.

Dit is een Legal Update van Reimer Helder.

Voor meer informatie:

Reimer Helder
+31 30 25 95 549
reimerhelder@vbk.nl