

Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 november 2015 (raadsvoorstel SO nr 15/001102; raadsstuk 15bb9558);

gelet op artikel 156 van de Gemeentewet, de artikelen 5, 8 en 9 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek en de artikelen 4, eerste lid, 7, 21 en 35 van de Huisvestingswet 2014;

besluit:

vast te stellen de navolgende :

Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad

HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In deze verordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

a. bereidverklaring:

schriftelijke verklaring van of namens de eigenaar, dat hij bereid is de woonruimte aan de aanvrager van de huisvestingsvergunning in gebruik te geven;

b. gebruiksoppervlak (gbo):

gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;

c. huishouden:

alleenstaande, of twee of meer personen die ten genoegen van burgemeester en wethouders hebben aangetoond, dat zij een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren;

d. huisvestingsvergunning:

vergunning als bedoeld in artikel 8 van de wet;

e. huurprijs:

huurprijs als bedoeld in artikel 1, lid 2, onder a, van de wet;

f. huurprijsgrens:

huurprijsgrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet op de huurtoeslag;

g. ingezetene:

degene die in de Basisregistratie personen van één van de gemeenten in de regio is opgenomen en feitelijk aldaar hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;

h. inkomen:

rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, onder i van de Wet op de huurtoeslag;

i. inwoning:

als lid van een uit meer personen bestaand huishouden bewonen van woonruimte, welke omstandigheid ten genoegen van burgemeester en wethouders moet zijn aangetoond;

j. kamer:

elke afzonderlijke ruimte in een woonruimte, geschikt voor wonen en slapen met een oppervlakte van ten minste 6 m²;

k. kamerbewoning/kamerbewoner:

bewonen/bewoner van onzelfstandige woonruimte, voor welke bewoning inschrijving in de Basisregistratie personen noodzakelijk is; het bewonen van zelfstandige woonruimte door meer dan één uit meer personen bestaande huishoudens wordt eveneens als kamerbewoning beschouwd;

l. minister:

minister voor Wonen en Rijksdienst;

m. nulquotumgebieden:
gebieden in Rotterdam als bedoeld in artikel 3.2.5;

n. onttrekkingsvergunning:
vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder a, van de wet;

o. onzelfstandige woonruimte:
woonruimte, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij in ieder geval als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken, toilet, badkamer en/of douche;

p. regio:
grondgebied van de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Westvoorne;

q. Rotterdamwet:
Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek;

r. splitsingsvergunning:
vergunning tot het splitsen van het eigendomsrecht op een gebouw in appartementsrechten als bedoeld in artikel 22 van de wet;

s. stadsvernieuwings- of herstructureringsplan:
door burgemeester en wethouders bepaald grootschalig bouw- en verbouwproject, waarvan de uitvoering en uitplaatsing van huishoudens binnen één jaar zal plaatsvinden;

t. student:
als leerling/student ingeschreven aan een opleiding voor middelbaar beroepsonderwijs, hoger beroepsonderwijs of wetenschappelijk onderwijs in Nederland;

u. toegelaten instelling:
toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;

v. vergunning voor kamerbewoning:
vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder c, van de wet;

w. vergunning voor woningvorming:
vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder d, van de wet;

x. wet:
de Huisvestingswet 2014;

y. woonruimte:
besloten ruimte, die al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;

z. zelfstandige woonruimte:
woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

HOOFDSTUK 2 Toegang tot de woningmarkt

Artikel 2.1 Toepassingsgebied

Dit hoofdstuk is van toepassing op te huur aangeboden zelfstandige of onzelfstandige woonruimten gelegen in de gebieden die door de minister op grond van artikel 5 van de Rotterdamwet zijn aangewezen.

Artikel 2.2 Vergunningvereiste

1. Het is verboden een te huur aangeboden zelfstandige of onzelfstandige woonruimte met een huurprijs onder de huurprijsgrens zonder een huisvestingsvergunning in gebruik te nemen voor bewoning.

2. Het is verboden de in het vorige lid bedoelde woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning voor deze woonruimte.

Artikel 2.3 Aanvraag huisvestingsvergunning

1. De aanvraag van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte wordt ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
 - a. de dagtekening;
 - b. naam en adres van de aanvrager;
 - c. de samenstelling van het huishouden dat de woonruimte wil betrekken;
 - d. het adres van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - e. een bereidverklaring van of namens de eigenaar dat de aanvrager de woonruimte kan huren, behoudens in de gevallen, bedoeld in artikel 7:267, zesde lid 6, artikel 7:268, derde lid en artikel 7:270, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek;
 - f. een verklaring omtrent de bron en de hoogte van het inkomen van het huishouden van de aanvrager en
 - g. een verklaring omtrent de verblijfsstatus van de aanvrager, indien deze niet de Nederlandse nationaliteit heeft.
2. Met betrekking tot de in het eerste lid bedoelde gegevens en bescheiden kunnen burgemeester en wethouders nadere regels stellen.
3. Burgemeester en wethouders beslissen op een aanvraag van een huisvestingsvergunning binnen zes weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de in het derde lid bedoelde termijn eenmaal met zes weken verlengen en doen hiervan mededeling aan de aanvrager.

Artikel 2.4 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager bezit de Nederlandse nationaliteit, of wordt op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld, of is vreemdeling en houdt rechtmatig verblijf als bedoeld in artikel 8, onder a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000;
- b. de aanvrager is 18 jaar of ouder of is het hoofd van een huishouden met minderjarig(e) kind(eren);
- c. de aanvrager voldoet aan het bepaalde in de artikelen 2.5 en 2.6;
- d. de woonruimte wordt met toepassing van artikel 2.7 passend geacht voor het huishouden van de aanvrager van de huisvestingsvergunning en
- e. de vergunning voor kamerbewoning is daadwerkelijk verleend, indien het onzelfstandige woonruimte betreft waarvoor deze vergunning op grond van artikel 3.2.2. is vereist.

Artikel 2.5 Inkomen uit arbeid

1. Onverminderd artikel 2.4, komt de aanvrager die minder dan zes jaar voorafgaand aan de aanvraag van een huisvestingsvergunning onafgebroken ingezetene is van één van de gemeenten van de regio slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning, indien hij beschikt over:
 - a. een inkomen op grond van het in dienstbetrekking verrichten van arbeid;
 - b. een inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf;
 - c. een inkomen op grond van een regeling voor vrijwillig vervroegd uittreden;
 - d. een ouderdomspensioen als bedoeld in de Algemene Ouderdomswet;
 - e. een ouderdoms- of nabestaandenpensioen als bedoeld in de Wet op de loonbelasting 1964, of
 - f. studiefinanciering als bedoeld in de Wet studiefinanciering 2000.
2. Indien het inkomen afkomstig is van de in het vorige lid onder a. en b. genoemde bronnen, moet de hoogte van het inkomen ten minste gelijk zijn aan de voor de aanvrager geldende bijstandsnorm, zoals bedoeld in de artikelen 20, 21 en 22 van de Participatiewet.
3. Aan de aanvrager die niet voldoet aan de in de voorafgaande leden bedoelde eisen, kunnen burgemeester en wethouders de aangevraagde huisvestingsvergunning verlenen, indien het weigeren van de huisvestingsvergunning tot een onbillijkheid van overwegende aard zou leiden.

Artikel 2.6 Voorrang op sociaal-economische gronden

1. Burgemeester en wethouders kunnen binnen de in artikel 2.1 bedoelde gebieden categorieën van woonruimte aanwijzen waarvoor bij het verlenen van de huisvestingsvergunning voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die voldoen aan de in het tweede lid genoemde sociaal-economische kenmerken.

2. Onverminderd artikel 2.5 kunnen aanvragers van een huisvestingsvergunning voor woonruimten die behoren tot de in het eerste lid bedoelde categorieën van woonruimte, voorrang krijgen, indien zij voldoen aan één of meer van de volgende kenmerken:
 - a. het aantoonbaar verrichten van betaald werk, ongeacht het aantal uren per week dat daaraan besteed wordt;
 - b. het aantoonbaar verrichten van vrijwilligerswerk, ongeacht het aantal uren per week dat daaraan besteed wordt;
 - c. het hebben van een opleidingsniveau op ten minste MBO-niveau;
 - d. het beoefenen van het beroep van beeldend kunstenaar, blijkend uit een portfolio van voldoende omvang en kwaliteit.

Artikel 2.7 Passendheid van de woonruimte

1. De grootte van de woonruimte moet passen bij de omvang van het huishouden. Om te bepalen of dit bij de aanvrager het geval is, wordt de volgende tabel toegepast:

Aantal kamers	Aantal leden van het huishouden
1	1 tot en met 2
2	1 tot en met 3
3	1 tot en met 4
4	2 tot en met 5
5 of meer	Ten minste gelijk aan aantal kamers en ten hoogste twee meer dan aantal kamers

2. Bij de toepassing van de tabel worden de volgende uitvoeringsregels gehanteerd:
 - a. bij éénouderhuishoudens telt het hoofd van het huishouden voor twee personen;
 - b. wanneer er sprake is van een zwangerschap van ten minste drie maanden, telt betrokkene voor twee personen. In dat geval dient het origineel van een door een arts of verloskundige opgestelde zwangerschapsverklaring te worden overgelegd;
 - c. het aantal kamers dat de woning telt op het moment van ter beschikking komen is bepalend.

Artikel 2.8 Intrekken huisvestingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

- a. de vergunninghouder de erin vermelde woonruimte niet binnen één maand na verlening van de huisvestingsvergunning in gebruik heeft genomen;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon weten dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 2.9 Nadere regels

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels vaststellen voor het verstrekken van een vergunning als bedoeld in dit hoofdstuk.
2. Voor het in gebruik geven en nemen van de woonruimten van de toegelaten instellingen in de in artikel 2.1 bedoelde gebieden is naast deze verordening ook de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015 (Gemeentebblad 2015, nummer 92) van toepassing.

HOOFDSTUK 3 Wijziging van de samenstelling van de woonruimtevoorraad

Paragraaf 3.1 Onttrekkingsvergunning

Artikel 3.1.1 Toepassingsgebied

Deze paragraaf is van toepassing op alle woonruimten gelegen in de gemeente Rotterdam.

Artikel 3.1.2 Vergunningvereiste

1. Het is verboden om zonder een onttrekkingsvergunning een woonruimte aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, of voor een zodanig gedeelte aan die bestemming te onttrekken, dat die woonruimte daardoor niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is.
2. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt niet verstaan het slopen of samenvoegen van woonruimten.

Artikel 3.1.3 Aanvraag onttrekkingsvergunning

1. De aanvraag van een onttrekkingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
 - a. de dagtekening;
 - b. naam, voornaam en correspondentieadres in Nederland van de aanvrager;

- c. naam, voornaam en correspondentieadres in Nederland van de eigenaar van de te onttrekken woonruimte;
 - d. naam, voornaam en correspondentieadres in Nederland van eventuele andere belanghebbenden;
 - e. plaats en aard van de te onttrekken woonruimte;
 - f. een duidelijke omschrijving van de aanvraag en de grond(en) waarop deze berust;
 - g. de namen van eventuele huidige bewoners van de te onttrekken woonruimte;
 - h. een recent kadastraal uittreksel en een uittreksel van de kadastrale kaart van het gebouw;
 - i. een akkoordverklaring van de eigenaar, indien de aanvrager geen eigenaar is van de te onttrekken woonruimte.
2. Burgemeester en wethouders beslissen op een aanvraag van een onttrekkingsvergunning binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
 3. Burgemeester en wethouders kunnen de in het tweede lid bedoelde termijn eenmaal met zes weken verlengen en doen hiervan mededeling aan de aanvrager.
 4. In afwijking van het tweede lid, houden burgemeester en wethouders de beslissing aan, indien voor het verzoek om vergunning de woonruimte geheel te onttrekken ten behoeve van een bedrijf een toestemming tot gebruikswijziging is vereist en op de wijziging van het gebruik nog niet is beslist.
 5. De onttrekkingsvergunning wordt geweigerd, indien de toestemming tot gebruikswijziging, bedoeld in het vierde lid, is geweigerd.

Artikel 3.1.4 Criteria voor verlening onttrekkingsvergunning

Burgemeester en wethouders verlenen een onttrekkingsvergunning, tenzij het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met het onttrekken aan de bestemming tot bewoning gediende belang en indien het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet door het stellen van voorwaarden en voorschriften voldoende kan worden gediend.

Artikel 3.1.5 Tijdelijke onttrekkingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een onttrekkingsvergunning voor een beperkte periode van ten hoogste vijf jaar verlenen, indien de aanvrager aantoont dat een situatie bestaat die een tijdelijke onttrekking rechtvaardigt en waarbij vast staat dat die situatie niet langer dan vijf jaar zal duren.

Artikel 3.1.6 Intrekken onttrekkingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een onttrekkingsvergunning intrekken, indien:

- a. niet binnen de in de onttrekkingsvergunning bepaalde termijn, nadat deze vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking;
- b. de onttrekkingsvergunning is verleend op grond van door de aanvrager verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 3.1.7 Nadere regels

Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels vaststellen voor het verstrekken van een vergunning als bedoeld in deze paragraaf.

Paragraaf 3.2 Vergunning voor kamerbewoning

Artikel 3.2.1 Toepassingsgebied

Deze paragraaf is van toepassing op alle woonruimten gelegen in de gemeente Rotterdam.

Artikel 3.2.2 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder een vergunning voor kamerbewoning een zelfstandige woonruimte om te zetten in onzelfstandige woonruimte, indien de zelfstandige woonruimte wordt bewoond door:

- a. vier of meer kamerbewoners, of
- b. één uit meer personen bestaand huishouden en drie of meer kamerbewoners;
- c. meer dan één uit meer personen bestaande huishoudens, waarvan het kleinste huishouden uit drie of meer personen bestaat.

Artikel 3.2.3 Aanvraag vergunning voor kamerbewoning

1. De aanvraag van een vergunning voor kamerbewoning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
 - a. de dagtekening;

- b. naam, voornaam en correspondentieadres in Nederland van de aanvrager;
 - c. naam, voornaam en correspondentieadres in Nederland van de eigenaar van de om te zetten woonruimte;
 - d. naam, voornaam en correspondentieadres in Nederland van eventuele andere belanghebbenden;
 - e. plaats en aard van de om te zetten woonruimte;
 - f. een duidelijke omschrijving van de aanvraag en de grond(en) waarop deze berust;
 - g. de namen van eventuele huidige bewoners van de om te zetten woonruimte;
 - h. het aantal personen dat de om te zetten woonruimte in gebruik zal nemen;
 - i. een recent kadastraal uittreksel en een uittreksel van de kadastrale kaart van het gebouw;
 - j. een akkoordverklaring van de eigenaar, indien de aanvrager geen eigenaar is van de om te zetten woonruimte.
2. Burgemeester en wethouders beslissen op een aanvraag van een vergunning voor kamerbewoning binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
 3. Burgemeester en wethouders kunnen de in het tweede lid bedoelde termijn eenmaal met zes weken verlengen en doen hiervan mededeling aan de aanvrager.

Artikel 3.2.4 Criteria voor verlening vergunning voor kamerbewoning

Burgemeester en wethouders verlenen een vergunning voor kamerbewoning indien:

- a. de woonruimte is gelegen buiten de nulquotumgebieden als bedoeld in artikel 3.2.5, en
- b. de inrichting en indeling van het gebouw zich niet verzetten tegen afgifte van de vergunning, en
- c. in de woonruimte ten minste 18 m² gebruiksoppervlak gemiddeld per persoon aanwezig is.

Artikel 3.2.5 Nulquotumgebieden

Burgemeester en wethouders kunnen gebieden aanwijzen als nulquotumgebied. In deze gebieden is het ongewenst dat er een uitbreiding van kamerbewoning plaats vindt waarvoor een vergunning voor kamerbewoning vereist is. Voor woonruimten die zijn gelegen in de nulquotumgebieden verlenen burgemeester en wethouders geen vergunningen voor kamerbewoning.

Artikel 3.2.6 Kamerbewoning door studenten in nulquotumgebieden

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.4 onder a en artikel 3.2.5 kunnen burgemeester en wethouders in nulquotumgebieden een vergunning voor kamerbewoning door studenten verlenen, indien het gaat om een bijzondere situatie, waarin kamerbewoning door studenten naar het oordeel van burgemeester en wethouders een positieve invloed op de leefbaarheid ter plaatse zal hebben.

Indien hieraan toepassing wordt gegeven gelden de toetsingscriteria van artikel 3.2.4 onder b en c.

Artikel 3.2.7 Verlening onder voorwaarden

De vergunning voor kamerbewoning wordt verleend onder de voorwaarde dat het gebruik van de woning niet leidt tot aantasting van het woonmilieu en de leefbaarheid in de buurt. Hiernaast kunnen in specifieke gevallen tevens andere voorwaarden verbonden worden aan het verstrekken van de vergunning.

Artikel 3.2.8 Tijdelijke vergunning voor kamerbewoning

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning voor kamerbewoning voor een beperkte periode van ten hoogste vijf jaar verlenen, indien de aanvrager aantoont dat een situatie bestaat die een tijdelijke omzetting rechtvaardigt en waarbij vast staat dat die situatie niet langer dan vijf jaar zal duren.

Artikel 3.2.9 Intrekken vergunning voor kamerbewoning

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning voor kamerbewoning intrekken, indien:

- a. niet binnen de in de vergunning voor kamerbewoning bepaalde termijn, nadat deze vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot omzetting;
- b. de vergunning voor kamerbewoning is verleend op grond van door de aanvrager verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- c. niet is voldaan aan de voorwaarden als bedoeld in artikel 3.2.7.

Artikel 3.2.10 Vervallen vergunning voor kamerbewoning

Na beëindiging van het gebruik van de woonruimte voor kamerbewoning vervalt de verleende vergunning voor kamerbewoning.

Artikel 3.2.11 Nadere regels

Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels vaststellen voor het verstrekken van een vergunning als bedoeld in deze paragraaf.

Paragraaf 3.3 Vergunning voor woningvorming

Artikel 3.3.1 Toepassingsgebied

Deze paragraaf is van toepassing op alle woonruimten gelegen in de gemeente Rotterdam.

Artikel 3.3.2 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder een vergunning voor woningvorming een woonruimte te verbouwen tot twee of meer woonruimten, indien de woonruimte behoort tot een door burgemeester en wethouders daarvoor aangewezen categorie woonruimten en is gelegen in een door burgemeester en wethouders daarvoor aangewezen gebied.

Artikel 3.3.3 Aanvraag vergunning voor woningvorming

1. De aanvraag van een vergunning voor woningvorming wordt ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
 - a. de dagtekening;
 - b. naam, voornaam en correspondentieadres in Nederland van de aanvrager;
 - c. naam, voornaam en correspondentieadres in Nederland van de eigenaar van de te onttrekken woonruimte;
 - d. naam, voornaam en correspondentieadres in Nederland van eventuele andere belanghebbenden;
 - e. plaats en aard van de te verbouwen woonruimte;
 - f. een duidelijke omschrijving van de aanvraag en de grond(en) waarop deze berust;
 - g. de namen van eventuele huidige bewoners van de te verbouwen woonruimte;
 - h. een recent kadastraal uittreksel en een uittreksel van de kadastrale kaart van het gebouw;
 - i. een akkoordverklaring van de eigenaar, indien de aanvrager geen eigenaar is van de te onttrekken woonruimte.
2. Burgemeester en wethouders beslissen op een aanvraag van een vergunning voor woningvorming binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de in het tweede lid bedoelde termijn eenmaal met zes weken verlengen en doen hiervan mededeling aan de aanvrager.

Artikel 3.3.4 Weigeringsgrondvergunning voor woningvorming

Burgemeester en wethouders weigeren een vergunning voor woningvorming, tenzij het belang van het verbouwen van de woonruimte tot twee of meer woonruimten groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

Artikel 3.3.5 Intrekken vergunning voor woningvorming

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning voor woningvorming intrekken, indien:

- a. niet binnen de in de vergunning voor woningvorming bepaalde termijn, nadat deze vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot verbouwing van de woonruimte;
- b. de vergunning voor woningvorming is verleend op grond van door de aanvrager verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 3.3.6 Nadere regels

Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels vaststellen voor het verstrekken van een vergunning als bedoeld in deze paragraaf.

Paragraaf 3.4 Splitsingsvergunning

Artikel 3.4.1 Toepassingsgebied

Deze paragraaf is van toepassing op alle woonruimten gelegen in de gemeente Rotterdam.

Artikel 3.4.2 Vergunningvereiste

1. Het is verboden een recht op een gebouw zonder splitsingsvergunning te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien:
 - a. één of meer van de appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van één of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte en
 - b. het gebouw ouder is dan 25 jaar en
 - c. de appartementsrechten onderdeel zijn van een Vereniging van Eigenaren met minder dan 25 appartementsrechten.

2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 3.4.3 Aanvraag splitsingsvergunning

1. De aanvraag van een splitsingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
 - a. de dagtekening;
 - b. naam en correspondentieadres in Nederland van de aanvrager;
 - c. naam en correspondentieadres in Nederland van de opdrachtgever, indien dit een ander is dan de aanvrager;
 - d. straat en huisnummer van het gebouw waarvan het recht wordt gesplitst;
 - e. een recent kadastraal uittreksel en een uittreksel van de kadastrale kaart van het gebouw waarvan het recht wordt gesplitst;
 - f. bouwjaar van het gebouw waarvan het recht wordt gesplitst;
 - g. het aantal appartementsrechten waarin het recht op het gebouw zal worden gesplitst;
 - h. de tegenwoordige en toekomstige bestemming van de te vormen appartementsrechten;
 - i. de namen en adressen van de bewoners van het gebouw waarvan het recht wordt gesplitst;
 - j. een splitsingsplan dat voldoet aan artikel 5:109 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde Besluit betreffende splitsing in appartementsrechten;
 - k. het ontwerp van de akte van splitsing waarvoor het Modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten van 2006 van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie als uitgangspunt heeft gediend of waarin dit Modelreglement van toepassing is verklaard. Indien het reglement van splitsing deel uitmaakt van de akte van splitsing wordt in de ontwerpakte, bijvoorbeeld door weergave in een vet of afwijkend lettertype, kenbaar gemaakt, wat de ten opzichte van bedoeld Modelreglement toegepaste veranderingen of weglatingen zijn en
 - l. een taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, opgemaakt door een beëdigd taxateur. Dit rapport bevat in elk geval mede een beschrijving en een beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw.
2. De aanvraag wordt door de aanvrager en, indien dit een ander is, door de opdrachtgever ondertekend. De overige bescheiden worden door de aanvrager of opdrachtgever ondertekend, dan wel gewaarmerkt.
3. Burgemeester en wethouders beslissen op een aanvraag van een splitsingsvergunning binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het derde lid, eenmaal met zes weken verlengen en doen hiervan mededeling aan de aanvrager.
5. Burgemeester en wethouders doen van de intrekking van een aanvraag van een splitsingsvergunning schriftelijk mededeling aan de bewoners van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.

Artikel 3.4.4 Aanhouden wegens gebreken

1. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing op een aanvraag van een splitsingsvergunning aanhouden, indien de aanvrager aannemelijk kan maken dat hij binnen een daarvoor redelijke termijn de gebreken als bedoeld in artikel 3.4.5, met het oog op de voorgenomen splitsing zal opheffen.
2. Indien burgemeester en wethouders de beslissing op een aanvraag van een splitsingsvergunning op grond van het eerste lid aanhouden, vermelden zij in het besluit tot aanhouding welke gebreken met het oog op de voorgenomen splitsing moeten worden hersteld en binnen welke termijn.

Artikel 3.4.5 Weigeren wegens toestand van het gebouw

Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning weigeren, indien:

- a. de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet en
- b. de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende verzekerd is dat die gebreken zullen worden opgeheven.

Artikel 3.4.6 Intrekken splitsingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning intrekken, indien:

- a. niet binnen de in de splitsingsvergunning gestelde termijn waarbinnen van de vergunning gebruikgemaakt kan worden, nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot

overschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 5:109 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;

- b. de splitsingsvergunning is verleend op grond van door de aanvrager verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 3.4.7 Nadere regels

Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels vaststellen voor het verstrekken van een vergunning als bedoeld in deze paragraaf.

HOOFDSTUK 4 Overige bepalingen

Artikel 4.1 Hardheidsclausule

Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van het bepaalde in deze verordening zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 4.2 Uitvoering

Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels vaststellen voor de uitvoering van deze verordening.

Artikel 4.3 Toezicht

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door burgemeester en wethouders op grond van artikel 33, eerste lid, van de wet aangewezen ambtenaren.

Artikel 4.4 Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de artikelen 2.2, 3.1.2, 3.2.2 en 3.3.2.
2. De in het eerste lid bedoelde boete bedraagt:
 - a. voor de eerste overtreding van de artikelen genoemd in het eerste lid, de bedragen die in de tabellen 1 tot en met 4 in bijlage 3 zijn opgenomen in de kolom 'eerste overtreding';
 - b. voor de tweede en volgende overtreding van de artikelen genoemd in het eerste lid, de bedragen die in de tabellen 1 tot en met 4 in bijlage 3 zijn opgenomen in de kolommen 'tweede overtreding', 'derde overtreding' en 'vierde overtreding en verder'.

HOOFDSTUK 5 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 5.1 Intrekking verordening

De Tijdelijke huisvestingsverordening aangewezen gebieden Rotterdam (Gemeentebblad 2015, nummer 152) wordt ingetrokken.

Artikel 5.2 Overgangsbepaling

1. Aanvragen van een huisvestingsvergunning, onttrekkingsvergunning, vergunning voor kamerbewoning of splitsingsvergunning die zijn ingediend vóór het in werking treden van deze verordening en waarop ten tijde van het in werking treden van deze verordening nog niet is beslist, worden behandeld op grond van de in deze verordening vervatte criteria, tenzij het voordien geldende recht voor de aanvrager gunstiger is.
2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op de behandeling van bezwaar- en beroepschriften waarop ten tijde van het inwerkingtreden van deze verordening nog niet is beslist, gericht tegen enige beschikking die is genomen vóór het tijdstip van inwerkingtreden van deze verordening.
3. Na inwerkingtreden van deze verordening blijven de onder de eerder geldende regels verstrekte vergunningen voor kamerbewoning of daaraan gelijkgestelde vergunningen van kracht.

Artikel 5.3 Inwerkingtreden en geldigheidsduur van de verordening

Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na de dagtekening van het Gemeentebblad waarin zij wordt geplaatst en geldt voor de duur van vier jaar.

Artikel 5.4 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 december 2015.

*De griffier,
J. M. van Midden*

*De voorzitter,
A. Aboutaleb*

Dit gemeentebblad 2015, nummer 210, is uitgegeven op 31 december 2015 en ligt op werkdagen van 8.30 tot 16.00 uur ter inzage bij het Bestuurlijk Informatiecentrum Rotterdam (BIR), locatie Stadswinkel Centrum, Coolingsingel 40 (zijde Doelwater, tegenover hoofdbureau politie)
(Zie ook: www.bis.rotterdam.nl – Regelgeving of Gemeentebbladen chronologisch)

Bijlage 1

bij de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1.1 onder c

De bewijslast om 'ten genoegen van burgemeester en wethouders' aan te tonen dat sprake is van een duurzaam gemeenschappelijke huishouding ligt nadrukkelijk bij de eigenaar/verhuurder en/of de huurders/bewoners. De gemeente beoordeelt of de aangevoerde bewijzen voldoende zijn om af te zien van het eisen van een huisvestingsvergunning bij het gaan wonen op een reeds door anderen bewoond adres en/of een vergunning voor kamerbewoning. Dit kan zich o.a. voordoen bij het beoordelen van verzoeken tot inschrijving in de BRP (basisregistratie personen) en bij controles van feitelijke bewonings-situaties door de gemeente.

De gemeente hanteert de volgende lijst van indicaties (waaraan volledig voldaan moet worden) voor de beoordeling van de vraag of sprake is van een duurzaam gemeenschappelijke huishouding:

- alle bewoners staan op dit adres ingeschreven in de BRP of hebben zich aangemeld voor inschrijving op dit adres in de BRP
- er is in de woonruimte gemiddeld ten minste 12 m² gebruiksoppervlak per bewoner aanwezig
- alle ruimten zijn toegankelijk voor alle bewoners, er zijn geen individueel afsluitbare ruimten
- er is een woonkamer die voldoende gelegenheid biedt aan alle bewoners om als gezamenlijke woonkamer gebruikt te worden, met voldoende oppervlakte, voldoende zitplaatsen en deze kamer is feitelijk ook als zodanig in gebruik
- er is in de woonruimte slechts één keuken
- de samenstelling van de groep bewoners is het afgelopen jaar met niet meer dan 25% gewijzigd
- de gemeentelijke controleur heeft geen contra-indicaties voor een duurzaam gemeenschappelijke huishouding geconstateerd, zoals:
 - de bewoners lijken door de verhuurder geïnstrueerd te zijn om een feitelijke situatie van kamerbewoning te verhullen
 - de inrichting van de gezamenlijke delen van de woning (zoals de keuken en de woonkamer) lijkt niet als zodanig gebruikt te worden
 - de bewoners kennen elkaar niet goed, ze weten elkaars naam niet en wat hun bezigheden zijn
 - de bewoners zijn gehuisvest via een tussenpersoon of een uitzendbureau
 - het initiatief voor de samenwoning is uitgegaan van de verhuurder en niet van de bewoners zelf
 - er zijn overige relevante strijdigheden.

Artikel 1.1 onder k

Het is voor de toepassing van het begrip kamerbewoning in deze verordening niet van belang of de kamerbewoners al dan niet daadwerkelijk huur betalen. Ook het 'om niet' bewonen van onzelfstandige woonruimte valt onder de regels voor kamerbewoning.

Wanneer bij controle van de bewoningssituatie door de gemeente geconstateerd wordt, dat een zelfstandige woonruimte feitelijk bewoond wordt door meer dan één uit meer personen bestaande huishoudens, is er eveneens sprake van kamerbewoning. Ook dan is immers sprake van omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte. Of vervolgens ook een vergunning voor kamerbewoning vereist is, is afhankelijk van het aantal bewoners en hun onderlinge relatie. Zie hiertoe het bepaalde in artikel 3.2.2. en de definitie van het begrip huishouden.

Artikel 2.1

Op 1 januari 2016 hebben de volgende gebieden de status van 'Rotterdamwetgebied', dat wil zeggen dat zij in het verleden door de minister op grond van artikel 5 van de Rotterdamwet zijn aangewezen en dat deze aanwijzing nog steeds geldig is:

- a. de wijken Bloemhof (CBS-buurt 81), Carnisse (CBS-buurt 72), Hillesluis (CBS-buurt 82), Oud-Charlois (CBS-buurt 74) en Tarwewijk (CBS-buurt 71);
- b. de volgende straten, voor zover gelegen in het gebied Delfshaven (gebied 3): Grote Visserijstraat, Mathenesserdijk (alleen de adressen binnen postcodegebied 3026), Mathenesserweg, Schiedamseseweg, Willem Buytewechstraat, Vierambachtsstraat, 's-Gravendijkwal, 1e Middellandstraat, 2e Middellandstraat en Middellandplein.

Indien deze opsomming in de toekomst wijzigt, zal dit in een bijlage bij de verordening worden opgenomen, in het gemeenteblad worden gepubliceerd en in de media bekend worden gemaakt.

Artikel 2.2

Als een huurder zonder huisvestingsvergunning in een woning is gaan wonen, zijn zowel de huurder als de verhuurder in overtreding. Door middel van bestuursdwang (aanzegging dwangsom, oplegging dwangsom en in laatste instantie ontruiming) wordt hieraan een einde gemaakt. De verhuurder krijgt bovendien een bestuurlijke boete. Het is de verhuurder niet alleen verboden om de woning in gebruik te geven aan een huurder die niet over een huisvestingsvergunning beschikt, de verhuurder is ook verplicht de huurder van tevoren te informeren over de gevolgen, als hij de woning toch zonder vergunning betreft.

Artikel 2.2, eerste lid

Voor de toepassing van dit lid wordt er in de praktijk van uitgegaan dat de huurprijs van de te huur aangeboden woonruimte onder de huurprijsgrens ligt en dat derhalve het vergunningvereiste van toepassing is. Alleen indien daartoe aanleiding bestaat, berekent de gemeente de maximaal redelijke huurprijs volgens het Woningwaarderingstelsel voor deze woonruimte. Indien de maximaal redelijke huurprijs boven de huurprijsgrens ligt, wordt de aanvrager ervan op de hoogte gesteld, dat een huisvestingsvergunning niet is vereist.

Artikel 2.3, eerste lid, onder f

Als verklaring omtrent de bron en de hoogte van het inkomen wordt in de praktijk alleen geaccepteerd:

- bij inkomen uit dienstbetrekking: de loonspecificatie van de werkgever(s) van de laatste drie maanden voorafgaande aan de aanvraag en de bankafschriften van deze maanden, waaruit blijkt dat dit loon op de bankrekening van de aanvrager is bijgeschreven
- bij inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf: de inschrijving bij de Kamer van Koophandel en de meest recente winst- en verliesrekening, voorzien van een stempel en handtekening van de boekhouder / accountant
- bij inkomen uit studiefinanciering: in verband met de wijzigingen in het stelsel van studiefinanciering kan niet meer alleen afgegaan worden op een recent betaaloverzicht van de Dienst Uitvoering Onderwijs. In aanvulling daarop wordt thans ook een studieverklaring van een instelling voor middelbaar beroeps- onderwijs, hoger beroepsonderwijs of wetenschappelijk onderwijs in Nederland geaccepteerd. Een buitenlandse student dient eveneens een studieverklaring van een instelling als bedoeld in de vorige zin te overleggen.

Artikel 2.5

De definitie van inkomen uit arbeid en de bepaling dat de eis van het hebben van inkomen uit arbeid van toepassing is op mensen die minder dan zes jaar voorafgaand aan de aanvraag van de huisvestingsvergunning ingezetene van de regio Rotterdam is geweest, staan in de Rotterdamwet zelf. Hierop is geen categorale uitzondering voor doelgroepen mogelijk. Alleen een individuele uitzondering op grond van de hardheidsclausule is mogelijk. Zie het derde lid van dit artikel.

Artikel 2.6

Burgemeester en wethouders zullen een lijst van complexen of woonadressen samenstellen waar de in het eerste lid genoemde voorrangsbepaling op grond van de in het tweede lid genoemde sociaal-economische kenmerken zal worden uitgevoerd. Vooralsnog wordt aangenomen dat op deze lijst alleen complexen of woonadressen van woningcorporaties worden opgenomen. De voorrangsbepaling wordt vervolgens in mandaat door de woningcorporaties zelf uitgevoerd.

Iedereen die in een woning wil gaan wonen waarop bovengenoemde lijst van toepassing is, moet eerst voldoen aan artikel 2.5 (inkomen uit arbeid of langer dan zes in de regio wonen). Bij diegenen die hieraan voldoen, wordt vervolgens door de woningcorporatie op basis van artikel 2.6 beoordeeld wie er nog extra in aanmerking komen voor voorrang.

Artikel 3.1.4


Bij de onttrekking van woonruimte voor kantoor, praktijkruimte of andere bedrijfsdoeleinden wordt getoetst aan de bepalingen in het bestemmingplan. Als deze zich niet verzetten tegen de woningonttrekking, wordt de vergunning verleend. Daarbij wordt geen compensatie in geld of woonruimte geëist. Bij een geconstateerde hennepplantage wordt direct handhavend opgetreden en op grond van het ontbreken van de onttrekkingsvergunning een bestuurlijke boete opgelegd.

Artikel 3.2.2


Een vergunning voor kamerbewoning is vereist bij kamerbewoning door vier of meer personen per woning of bij bewoning van een woning door meer dan één uit meer personen bestaande huishoudens, waarbij het kleinste huishouden uit drie of meer personen bestaat. Het grootste huishouden telt in dat geval voor één persoon. Het is voor de toepassing van het vergunningvereiste in deze nadere regels niet van belang of er al dan niet een hoofdbewoner (met zijn huishouden) met onderhuurder(s) is. Een huishouden kan een gezin met ouders en kinderen zijn, of een andere woonvorm waarin een duurzaam gemeenschappelijke huishouding gevoerd wordt.


Onderstaande illustraties dienen ter verduidelijking:

Vergunningplichtig zijn de volgende bewoningssituaties per woning

 kamerbewoning door vier (of meer) personen


 duurzaam gemeenschappelijk huishouden met drie of meer kamerbewoners


 meer dan één uit meer personen bestaande huishoudens, waarvan het kleinste uit drie of meer personen bestaat


 = één persoon


 = duurzaam gemeenschappelijk huishouden

Vergunningvrij zijn de volgende bewoningssituaties per woning

 kamerbewoning door drie (of minder) personen

 duurzaam gemeenschappelijk huishouden met één of twee kamerbewoners

 meer dan één uit meer personen bestaande huishoudens, waarvan het kleinste uit ten hoogste twee personen bestaat

 = één persoon

 = duurzaam gemeenschappelijk huishouden

Het vergunningvereiste heeft niet alleen betrekking op het moment van de omzetting zelf, maar ook op het naderhand in stand laten van die situatie. Dat betekent dat ook op de rechtsopvolger van degene die een woning eerder, zonder de vereiste vergunning, heeft omgezet, de verplichting rust een vergunning voor kamerbewoning aan te vragen. Als hij dit niet doet, is hij in overtreding en kan hem een sanctie worden opgelegd.

Voor de toepassing van het vergunningvereiste is het niet van belang wie de zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte heeft omgezet. Of het de eigenaar, de hoofdhuurder of de feitelijke kamerbewoners zijn: in alle gevallen is een vergunning voor kamerbewoning nodig.

Artikel 3.2.4

In het Bouwbesluit is bepaald, dat bij bewoning van een woning door een huishouden elke bewoner gemiddeld minimaal 12 m² gebruiksoppervlak tot zijn beschikking moet hebben. Vanuit een oogpunt van hygiëne is dit de absolute ondergrens voor een woonfunctie. De gemeente Rotterdam heeft ervoor gekozen deze ondergrens bij de toepassing van de vergunning voor kamerbewoning hoger te leggen.

Achtergrond hiervan is dat er bij kamerbewoning meer behoefte aan wederzijdse privacy en een intensiever gebruik van gezamenlijke voorzieningen is dan bij zelfstandige bewoning. De mate waarin kamerbewoning overlast kan veroorzaken voor de omgeving heeft ook een relatie met de ruimte die de individuele bewoners in de woning tot hun beschikking hebben. Er is voor gekozen de ondergrens bij kamerbewoning te leggen op minimaal 18 m² gebruiksoppervlak gemiddeld per bewoner.

Ten overvloede wordt hier opgemerkt dat als er sprake is van bewoning zoals bedoeld in artikel 3.2.2. onder b of c, alle leden van alle huishoudens worden meegeteld om te bepalen of voldaan wordt aan de oppervlakte-eis van gemiddeld 18 m² per persoon.

Door het stellen van de eis van minimaal 18 m² gebruiksoppervlak per kamerbewoner wordt bijvoorbeeld gewaarborgd, dat kamerbewoning door vier personen per woning altijd plaatsvindt in woningen met ten minste 72 m² gebruiksoppervlak, waardoor overbewoning wordt voorkomen.

Artikel 3.2.5

Tegelijk met de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad treedt ook de door burgemeester en wethouders vastgestelde lijst van nulquotumgebieden in werking, zoals deze in bijlage 2 bij de verordening is weergegeven.

In nulquotumgebieden worden geen nieuwe vergunningen voor kamerbewoning verstrekt, ook niet na beëindiging van bestaande vormen van kamerbewoning met vergunning in dat gebied. In deze gebieden wordt dus een geleidelijke afbouw van kamerbewoning waarvoor een vergunning vereist is, nagestreefd. Kamerbewoning waarvoor geen vergunning vereist is, zoals door 3 personen per woning, is er wel toegestaan.

De nulquotumgebieden zijn om twee redenen aangewezen:

1. Sommige van de gebieden zijn aangewezen omdat het kwetsbare gebieden zijn, waar de leefbaarheid onder druk staat. Het gaat om gebieden waar zich complexe maatschappelijke problemen voordoen, veroorzaakt door fysieke, sociale en economische factoren. Dit kan zich onder andere uiten in hoge werkloosheid, slechte kwaliteit van de woningvoorraad, gezondheidsachterstanden, criminaliteit, gevoelens van onveiligheid en onrechtmatige en illegale bewoning. Vanwege deze kwetsbaarheid is het niet wenselijk dat in deze gebieden een uitbreiding van kamerbewoning waarvoor een vergunning vereist is, plaats vindt.
2. Andere gebieden zijn aangewezen omdat het wijken zijn, die in het bijzonder kansrijk zijn voor de huisvesting van gezinnen. In deze wijken wil de gemeente Rotterdam bevorderen, dat er gezinswoningen worden gerealiseerd en tegengaan, dat er een uitbreiding van kamerbewoning plaats vindt.

Artikel 3.2.6

Huisvesting van studenten kan in bepaalde omstandigheden een impuls geven aan de leefbaarheid in een gebied. In dit artikel is het daarom mogelijk gemaakt om in bijzondere situaties ook in nulquotumgebieden studentenhuisvesting toe te staan. Het moet hierbij nadrukkelijk wel gaan om studenten, zoals gedefinieerd in artikel 1.1. onder t.

Artikel 3.2.7

De vergunning voor kamerbewoning wordt altijd verleend onder de voorwaarde dat er door de kamerbewoning geen aantasting plaatsvindt van het woonmilieu en de leefbaarheid van de buurt waarin de woning is gelegen. De vergunning kan worden ingetrokken, indien de kamerbewoning leidt tot overlast in de directe omgeving van de woning. Van de verhuurder van de woning wordt overigens verwacht dat hij de verhuur zodanig inricht dat hij de huurovereenkomst kan en zal ontbinden bij constatering van overlast door de huurder. Op die manier zal alleen sprake zijn van intrekking van de vergunning in gevallen waarbij de verhuurder zijn verantwoordelijkheid niet neemt. De mogelijkheid van intrekking van de vergunning werkt ten opzichte van de verhuurder als een stok achter de deur.

Artikel 3.2.10

Het gebruik van de woonruimte voor kamerbewoning wordt geacht te zijn beëindigd, nadat de eigenaar/verhuurder dit aan de gemeente heeft medegedeeld, of nadat de gemeente geconstateerd heeft dat de woonruimte weer als zelfstandige woonruimte in gebruik is, voor een ander doel wordt gebruikt, of langer dan drie maanden leeg staat.

Artikel 3.3.2

Tegelijk met de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad treedt ook de door burgemeester en wethouders vastgestelde aanwijzing van woonruimten waarop het vereiste van de vergunning voor woningvorming van toepassing is, in werking. Deze aanwijzing omvat alle woonruimten in de nulquotumgebieden voor kamerbewoning. Aanwijzing van andere gebieden en categorieën van woonruimte in de toekomst is mogelijk.

Afhankelijk van de aard van de fysieke ingreep, is in sommige gevallen, zowel binnen als buiten de nulquotumgebieden, voor de verbouwing van een woonruimte tot twee of meer woonruimten ook een omgevingsvergunning nodig.

Artikel 3.3.4

Omdat in de nulquotumgebieden een overschot aan kleine woningen en een tekort aan grote woningen bestaat, wordt de vergunning voor woningvorming in deze gebieden in principe altijd geweigerd.

Bijlage 2

bij de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad

De gebieden in onderstaande lijst zijn door burgemeester en wethouders op 24 november en 1 december 2015 aangewezen als nulquotumgebied voor kamerbewoning, zoals bedoeld in artikel 3.2.5 van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad. Deze aanwijzing is tegelijk met genoemde verordening in werking getreden.

<i>Gebied</i>	<i>Wijk/buurt</i>	<i>Gebiedsomschrijving</i>
Centrum	Cool Zuid	Het gebied dat omsloten wordt door de straten: Westblaak, Schiedamsedijk, Vasteland en Eendrachtsweg
Delfshaven	Oude Westen	Postcodegebied 3014
	Middelland	Postcodegebied 3021
	Nieuwe Westen	Postcodegebieden 3022 en 3023
	Delfshaven	Het gebied dat omsloten wordt door het water van de Coolhaven en de Parksluizen en verder door de straten: Westzeedijk, Spanjaardstraat en Schiedamseweg
	Bospolder	Postcodegebied 3025
	Tussendijken	Postcodegebied 3026
	Spangen	Postcodegebied 3027
Hoek van Holland	Oud-Mathenesse	Postcodegebied 3028
	Lloydkwartier	Het gebied dat omsloten wordt door het water van de Nieuwe Maas, Schiehaven, Sint-Jobshaven en aan de noordzijde begrensd door de Sint-Jobsweg
	Centrum	Het gebied dat omsloten wordt door de straten: Harwichweg, De Cordestraat, Prins Hendrikweg en Prins Hendrikstraat (Zuidelijke lus)
	Centrum	Het gebied dat omsloten wordt door de straten: Harwichweg, De Cordestraat, Prins Hendrikweg en Prins Hendrikstraat (Zuidelijke lus)
Hoogvliet	Deel van Oudeland	Het gebied dat omsloten wordt door de straten: Aveling, Oudelandseweg, Troubadourlaan, Manonstraat, Othelloweg en Laning
	Lampreibuurt	Het gebied dat omsloten wordt door de straten: Lengweg, Elritstraat, Stek, Karperstraat en Horsweg
	Ruitwagen e.o.	Het gebied bestaande uit de straten: Ruitwagen, Doggersbank, Laafnet, Stalnet, Schepnet, Treknet, Werpnet en Drijfnet
Kralingen-Crooswijk	Oud-Crooswijk	Postcodegebied 3034
	Nieuw-Crooswijk	Postcodegebied 3034
	Lusthofstraat e.o.	Het gebied bestaande uit de straten: Lusthofstraat, Sionstraat, Adamshofstraat, Aegidiusstraat en Lambertusstraat
Noord	Kralingen-West	Postcodegebied 3061
	Oude Noorden	Postcodegebieden 3035 en 3036
	Liskwartier	Postcodegebied 3037
Feijenoord	Afrikaanderwijk	Het gebied dat omsloten wordt door de straten: Hillelaan, Hilledijk, Putselaan en Maashaven Oostzijde
	Bloemhof	Postcodegebied 3073
	Feijenoord	Het gebied dat omsloten wordt door het water van de Nieuwe Maas en verder door de straten: Oranjeboomstraat en Nassaukade.
	Katendrecht	Het gebied dat omsloten wordt door het water van de Nieuwe Maas, Rijnhaven, Maashaven en aan de oostzijde begrensd door de Hillelaan
	Kop van Zuid-Entrepot	Het gebied dat omsloten wordt door de Rosestraat, de 2 ^e Rosestraat, de Hilledijk, Parallelweg, Spoorweghaven en Stieltjesstraat
	Hillesluis	Postcodegebied 3074
Charlois	Strevelsweg	De woningen met adres Strevelsweg 4 tot en met 230 (even nummers). De woningen aan de oneven zijde zijn aangewezen als onderdeel van de wijk Bloemhof.
	Tarwewijk	Postcodegebied 3081
	Oud Charlois	Postcodegebied 3082
	Carnisse	Postcodegebied 3083

Bijlage 3

bij de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad

Tabel 1: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 2.2.

	<u>Eerste overtreding</u>	<u>Tweede overtreding</u>	<u>Derde overtreding</u>	<u>Vierde overtreding en verder</u>
In gebruik geven van woning zonder huisvestingsvergunning	€ 2.000,-	€ 4.000,-	€ 8.000,-	€ 8.000
In gebruik geven van woning zonder huisvestingsvergunning vanuit een bedrijfsmatige exploitatie	€ 4.000,-	€ 8.000,-	€ 16.000,-	€ 18.500,-

Tabel 2: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 3.1.2.

	<u>Eerste overtreding</u>	<u>Tweede overtreding</u>	<u>Derde overtreding</u>	<u>Vierde overtreding en verder</u>
Onvergund onttrekken van woonruimte	€ 2.000,-	€ 4.000,-	€ 8.000,-	€ 18.500,-
Onvergund onttrekken van woonruimte vanuit een bedrijfsmatige exploitatie	€ 4.000,-	€ 8.000,-	€ 16.000,-	€ 18.500,-

Tabel 3: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 3.2.2.

	<u>Eerste overtreding</u>	<u>Tweede overtreding</u>	<u>Derde overtreding</u>	<u>Vierde overtreding en verder</u>
Onvergund omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte	€ 4.000,-	€ 6.000,-	€ 12.000,-	€ 18.500,-
Onvergund omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte vanuit een bedrijfsmatige exploitatie	€ 8.000,-	€ 12.000,-	€ 18.500,-	€ 18.500,-

Tabel 4: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 3.3.2.

	<u>Eerste overtreding</u>	<u>Tweede overtreding</u>	<u>Derde overtreding</u>	<u>Vierde overtreding en verder</u>
Onvergund verbouwen van woonruimte tot twee of meer woonruimten	€ 4.000,-	€ 6.000,-	€ 12.000,-	€ 18.500,-
Onvergund verbouwen van woonruimte tot twee of meer woonruimten vanuit een bedrijfsmatige exploitatie	€ 8.000,-	€ 12.000,-	€ 18.500,-	€ 18.500,-