

Tijdelijke huisvestingsverordening aangewezen gebieden Rotterdam

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 oktober 2015 (raadsvoorstel SO: BS15/00932; raadsstuk 15bb7973;

gelet op de artikelen 5, 8 en 10 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek en de artikelen 4, eerste lid, aanhef en onder a, en 35 van de Huisvestingswet 2014;

besluit:

vast te stellen de hierna volgende:

Tijdelijke huisvestingsverordening aangewezen gebieden Rotterdam

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. huishouden:

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

c. huisvestingsvergunning:

vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet;

d. huurprijs:

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

e. huurprijsgrens:

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

f. ingezetene:

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

g. inkomen:

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

h. inwoning:

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

i. kamer:

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

j. kamerbewoning:

bewonen van onzelfstandige woonruimte, voor welke bewoning inschrijving in de Basisregistratie personen noodzakelijk is;

k. minister:

minister voor Wonen en Rijksdienst;

l. onttrekkingsvergunning voor kamerbewoning:

vergunning op grond van artikel 21 van de wet, om een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte om te zetten en voor kamerbewoning te gebruiken of te doen gebruiken;

m. 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 en toilet;

n. Rotterdamwet:

Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek;

o. stadsregio:

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;

p. stadsvernieuwings- of herstructureringsplan:

door burgemeester en wethouders bepaald grootschalig bouw- en verbouwproject, waarvan de uitvoering en uitplaatsing van huishoudens binnen één jaar zal plaatsvinden;

q. toegelaten instellingen:

verenigingen en stichtingen werkzaam in het belang van de volkshuisvesting als bedoeld in artikel 70, eerste lid, van de Woningwet;

r. wet:

Huisvestingswet 2014;

s. woonruimte:

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

t. 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.

Artikel 1.2. Werkingsgebied van de verordening

1. Deze verordening is van toepassing in de gebieden die door de minister op grond van artikel 5, eerste lid van de Rotterdamwet zijn aangewezen.
2. De in het vorige lid bedoelde aangewezen gebieden zijn:
 - 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, Schiedamseweg, Willem Buytewechstraat, Vierambachtsstraat, 's-Gravendijkwal, 1e Middellandstraat, 2e Middellandstraat en Middellandplein.

HOOFDSTUK 2 Verdeling van woonruimte

Artikel 2.1. Reikwijdte

Dit hoofdstuk is van toepassing op te huur aangeboden zelfstandige of onzelfstandige woonruimte (maar geen woonruimte bestemd voor inwoning), met een huurprijs onder de huurprijsgrens.

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 waar de aanvraag betrekking op 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. Toegang tot de woningmarkt en criteria voor vergunningverlening

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 artikel 2.5;
- d. de woonruimte wordt met toepassing van artikel 2.6. passend geacht voor het huishouden van de aanvrager van de huisvestingsvergunning en
- e. de onttrekkingsvergunning voor kamerbewoning is daadwerkelijk verleend, indien het onzelfstandige woonruimte betreft waarvoor deze vergunning is vereist.

Artikel 2.5. Inkomenseis Rotterdamwet

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 stadsregio 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. 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 2.7. Intrekken van 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 2.8. Nadere regels

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

HOOFDSTUK 3 Overige bepalingen

Artikel 3.1. 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 3.2. 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 3.3. Onvoorziene gevallen

In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet, beslissen burgemeester en wethouders, waarbij zij zich uitsluitend zullen laten leiden door overwegingen betrekking hebbend op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

Artikel 3.4. Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van artikel 2.2.
2. De in het eerste lid bedoelde boete bedraagt:
 - a. voor de eerste overtreding van artikel 2.2, de bedragen die in tabel 1 in bijlage 2 zijn opgenomen in de kolom 'eerste overtreding';
 - b. voor de tweede en volgende overtreding van artikel 2.2, de bedragen die in tabel 1 in bijlage 2 zijn opgenomen in de kolommen 'tweede overtreding', 'derde overtreding' en 'vierde overtreding en verder'.

Artikel 3.5. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na de dagtekening van het Gemeenteblad waarin zij wordt geplaatst en werkt terug tot 1 juli 2015, op welke datum de Huisvestingsverordening aangewezen gebieden Rotterdam 2014 van rechtswege is vervallen.

Artikel 3.6. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Tijdelijke huisvestingsverordening aangewezen gebieden Rotterdam.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 8 oktober 2015.

*De griffier,
J.M. van Midden*

*De voorzitter,
A. Aboutaleb*

Bijlage 1 bij de Tijdelijke huisvestingsverordening aangewezen gebieden Rotterdam

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1.2, tweede lid, onder b

In de huidige Territoriale Indeling Rotterdam (TIR) wordt het grondgebied van de voormalige deelgemeente Delfshaven aangeduid als gebied Delfshaven (gebied 3).

Artikel 2.2, eerste lid

Voor de toepassing van deze bepaling in de praktijk wordt ervan 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 2.2, eerste en tweede lid

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 2.3, 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: een recent betaaloverzicht van de Dienst Uitvoering Onderwijs; een buitenlandse student dient een inschrijfbewijs van de desbetreffende onderwijsinstelling te overleggen.

Bijlage 2 bij de Tijdelijke huisvestingsverordening aangewezen gebieden Rotterdam

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,-

Dit gemeentebblad 2015, nummer 152, is uitgegeven op 13 oktober 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)