

Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2017

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 maart 2017 (raadsvoorstel nr. 17bb2135); raadsstuk 17bb2968;

gelet op de artikelen 5, 8 en 9 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek en de artikelen 4, eerste lid, 7, 21, 22 en 35 van de Huisvestingswet 2014;

besluit:

vast te stellen de navolgende:

Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2017

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. college:

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam

c. gebruiksoppervlak (gbo):

gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;

d. huishouden:

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

e. huisvestingsvergunning:

vergunning als bedoeld in artikel 8 van de Huisvestingswet;

f. Huisvestingswet:

Huisvestingswet 2014;

g. huurprijs:

prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van de woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand; indien de overeengekomen huurprijs van de woonruimte op of boven de huurprijsgrens ligt, wordt voor de toepassing van deze verordening uitgegaan van de huurprijs zoals deze berekend wordt volgens het in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte genoemde woningwaarderingssysteem op grond waarvan aan de hand van een puntenstelsel de redelijke huurprijs van een woonruimte kan worden vastgesteld;

h. huurprijsgrens:

het huurbedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet op de huurtoeslag;

i. ingezetene:

degegene 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;

j. inkomen:

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

k. inwoning:

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

l. kamer:

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

m. 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;

n. minister:

minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;

o. nulquotumgebieden:

gebieden in Rotterdam als bedoeld in artikel 3.2.5, artikel 3.3.1 en Bijlage 4;

p. onttrekkingsvergunning:

vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder a, van de Huisvestingswet;

q. 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 douche;

r. 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;

s. Rotterdamwet:

Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek;

t. splitsingsvergunning:

vergunning tot het splitsen van het eigendomsrecht op een gebouw in appartementsrechten als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet;

u. stadsvernieuwings- of herstructureringsplan:

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

v. student:

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

w. vergunning voor kamerbewoning:

vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder c, van de Huisvestingswet;

x. vergunning voor woningvorming:

vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder d, van de Huisvestingswet;

y. woningcorporatie:

toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;

z. woonruimte:

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

aa. 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 alle te huur aangeboden zelfstandige en onzelfstandige woonruimten met een huurprijs onder de huurprijsgrens die zijn gelegen in de complexen, straten en gebieden die zijn genoemd in bijlage 2 bij deze verordening.

Artikel 2.2 Vergunningvereiste huisvestingsvergunning

1. Het is verboden een in artikel 2.1. aangewezen woonruimte 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 en beslissing huisvestingsvergunning

1. De aanvraag van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte wordt door het huishouden dat de woonruimte in gebruik wil nemen ingediend bij het college 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 kan het college nadere regels stellen.
3. Het college beslist op een aanvraag van een huisvestingsvergunning binnen zes weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
4. Het college kan 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

1. Het college verleent de huisvestingsvergunning, indien wordt voldaan aan de volgende criteria:
 - 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. indien de woonruimte een onzelfstandige woonruimte is waarvoor een vergunning voor kamerbewoning is vereist, is deze vergunning daadwerkelijk verleend;
 - d. de aanvrager voldoet aan het bepaalde in artikel 2.5 (inkomen uit arbeid);
 - e. indien de woonruimte een zelfstandige woonruimte van een woningcorporatie is, voldoet de aanvrager aan de bepalingen in de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015 (Gemeentebblad 2015, nummer 92);
2. Het college kan aan een aanvrager die niet voldoet aan de in de voorafgaande leden bedoelde criteria, een huisvestingsvergunning verlenen, indien het weigeren van de huisvestingsvergunning tot een onbillijkheid van overwegende aard zou leiden.

Artikel 2.5 Inkomen uit arbeid

1. 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, komt 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. een aanspraak op studiefinanciering als bedoeld in de Wet studiefinanciering 2000.
2. Indien het inkomen afkomstig is van de in het vorige lid onder a. of 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.

Artikel 2.6 Voorrang op sociaal-economische gronden

Indien de woonruimte is gelegen in één van de straten die zijn genoemd in bijlage 3 bij deze verordening, krijgen aanvragers van een huisvestingsvergunning voorrang, 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 Intrekken huisvestingsvergunning

Het college kan 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

Het college kan nadere regels vaststellen voor het verstrekken van een vergunning als bedoeld in dit hoofdstuk.

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 onttrekkingsvergunning

1. Het is verboden om een in artikel 3.1.1 aangewezen woonruimte zonder een onttrekkingsvergunning, anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar, aan de bestemming tot bewoning te onttrekken.
2. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt niet verstaan het slopen of samenvoegen van woonruimten.

Artikel 3.1.3 Aanvraag en beslissing onttrekkingsvergunning

1. De aanvraag van een onttrekkingsvergunning wordt door de eigenaar van de woonruimte ingediend bij het college en gaat vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
 - a. de dagtekening;
 - b. naam, voornaam en correspondentieadres in Nederland van de eigenaar van de te onttrekken woonruimte;
 - c. naam, voornaam en correspondentieadres in Nederland van eventuele andere belanghebbenden;
 - d. straat en huisnummer van de te onttrekken woonruimte;
 - e. een duidelijke omschrijving van de aanvraag en de grond(en) waarop deze berust;
 - f. de namen van eventuele huidige bewoners van de te onttrekken woonruimte;
 - g. een recent kadastraal uittreksel en een uittreksel van de kadastrale kaart van het gebouw.
2. Het college beslist op een aanvraag van een onttrekkingsvergunning binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
3. Het college kan 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, houdt het college de beslissing aan, indien voor het verzoek om vergunning de woonruimte geheel te onttrekken ten behoeve van een bedrijf een toestemming tot gebruikwijziging is vereist en op de wijziging van het gebruik nog niet is beslist.

Artikel 3.1.4 Criteria voor verlening onttrekkingsvergunning

1. Het college verleent 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.
2. De onttrekkingsvergunning wordt geweigerd, indien de toestemming tot gebruikswijziging, bedoeld in het vierde lid van artikel 3.1.3, is geweigerd.

Artikel 3.1.5 Tijdelijke onttrekkingsvergunning

Het college kan 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

Het college kan 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

Het college kan 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 vergunning voor kamerbewoning

Het is verboden om een in artikel 3.2.1 aangewezen woonruimte zonder een vergunning voor kamerbewoning van 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 en beslissing vergunning voor kamerbewoning

1. De aanvraag van een vergunning voor kamerbewoning wordt door de eigenaar van de woonruimte ingediend bij het college en gaat vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
 - a. de dagtekening;
 - b. naam, voornaam en correspondentieadres in Nederland van de eigenaar van de om te zetten woonruimte;
 - c. naam, voornaam en correspondentieadres in Nederland van eventuele andere belanghebbenden;
 - d. straat en huisnummer van de om te zetten woonruimte;
 - e. een duidelijke omschrijving van de aanvraag en de grond(en) waarop deze berust;
 - f. de namen van eventuele huidige bewoners van de om te zetten woonruimte;
 - g. het aantal personen dat de om te zetten woonruimte in gebruik zal nemen;
 - h. een recent kadastraal uittreksel en een uittreksel van de kadastrale kaart van het gebouw.
2. Het college beslist op een aanvraag van een vergunning voor kamerbewoning binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
3. Het college kan 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

Het college verleent 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

De aanvraag van een vergunning voor woonruimte die zijn gelegen in de straten en gebieden die zijn genoemd in bijlage 4 bij deze verordening, wordt door het college geweigerd.

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 kan het college in nulgebieden voor kamerbewoning en woningvorming een vergunning voor kamerbewoning door studenten verlenen, indien het gaat om een bijzondere situatie, waarin kamerbewoning door studenten naar het oordeel van het college 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

Het college kan 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

Het college kan 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

Het college kan 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 die zijn gelegen in de straten en gebieden die zijn genoemd in bijlage 4 bij deze verordening.

Artikel 3.3.2 Vergunningvereiste vergunning voor woningvorming

Het is verboden om een in artikel 3.3.1 aangewezen woonruimte zonder een vergunning voor woningvorming te verbouwen tot twee of meer woonruimten.

Artikel 3.3.3 Aanvraag en beslissing vergunning voor woningvorming

1. De aanvraag van een vergunning voor woningvorming wordt door de eigenaar van de woonruimte ingediend bij het college en gaat vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
 - a. de dagtekening;
 - b. naam, voornaam en correspondentieadres in Nederland van de eigenaar van de te onttrekken woonruimte;
 - c. naam, voornaam en correspondentieadres in Nederland van eventuele andere belanghebbenden;
 - d. straat en huisnummer van de te verbouwen woonruimte;
 - e. een duidelijke omschrijving van de aanvraag en de grond(en) waarop deze berust;
 - f. de namen van eventuele huidige bewoners van de te verbouwen woonruimte;
 - g. een recent kadastraal uittreksel en een uittreksel van de kadastrale kaart van het gebouw.

2. Het college beslist op een aanvraag van een vergunning voor woningvorming binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
3. Het college kan de in het tweede lid bedoelde termijn eenmaal met zes weken verlengen en doen hiervan mededeling aan de aanvrager.

Artikel 3.3.4 Criteria voor verlening vergunning voor woningvorming

Het college weigert 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

Het college kan 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

Het college kan 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 gebouwen gelegen in de gemeente Rotterdam.

Artikel 3.4.2 Vergunningvereiste splitsingsvergunning

1. Het is verboden een recht op een in artikel 3.4.1 aangewezen 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 en beslissing splitsingsvergunning

1. De aanvraag van een splitsingsvergunning wordt door de eigenaar van het gebouw ingediend bij het college en gaat vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
 - a. de dagtekening;
 - b. naam en correspondentieadres in Nederland van de eigenaar van het in appartementsrechten te splitsen gebouw;
 - c. straat en huisnummer van het gebouw waarvan het recht wordt gesplitst;
 - d. een recent kadastraal uittreksel en een uittreksel van de kadastrale kaart van het gebouw waarvan het recht wordt gesplitst;
 - e. bouwjaar van het gebouw waarvan het recht wordt gesplitst;
 - f. het aantal appartementsrechten waarin het recht op het gebouw zal worden gesplitst;
 - g. de tegenwoordige en toekomstige bestemming van de te vormen appartementsrechten;
 - h. de namen en adressen van de bewoners van het gebouw waarvan het recht wordt gesplitst;
 - i. een splitsingsplan dat voldoet aan artikel 5:109 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde Besluit betreffende splitsing in appartementsrechten;
 - j. 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 vet of afwijkend lettertype kenbaar gemaakt, wat de ten opzichte van bedoeld Modelreglement toegepaste veranderingen of weglatingen zijn;
 - k. 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. Het college beslist op een aanvraag van een splitsingsvergunning binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
3. Het college kan de termijn, bedoeld in het derde lid, eenmaal met zes weken verlengen en doen hiervan mededeling aan de aanvrager.

Artikel 3.4.4 Aanhouden wegens gebreken

1. Het college kan 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 het college 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

Het college kan 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

1. Het college kan 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.
2. Het college doet van de intrekking van een splitsingsvergunning schriftelijk mededeling aan de bewoners van het gebouw waarvoor de splitsingsvergunning was aangevraagd.

Artikel 3.4.7 Nadere regels

Het college kan 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, kan het college afwijken van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 4.2 Uitvoering

Het college kan 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 het college op grond van artikel 33, eerste lid, van de Huisvestingswet aangewezen ambtenaren.

Artikel 4.4 Bestuurlijke boete

1. Het college kan een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de artikelen 2.2, tweede lid, 3.1.2, 3.2.2, 3.3.2 en 3.4.2.
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 5 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 5 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 Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad (Gemeentebblad 2015, nummer 210) wordt ingetrokken.

Artikel 5.2 Overgangsbepaling

1. Aanvragen van een huisvestingsvergunning, onttrekkingsvergunning, vergunning voor kamerbewoning, vergunning voor woningvorming of splitsingsvergunning die zijn ingediend vóór de inwerkingtreding van deze verordening en waarop ten tijde van de inwerkingtreding 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 de inwerkingtreding van deze verordening nog niet is beslist, gericht tegen enige beschikking die is genomen vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening.
3. Na inwerkingtreding van deze verordening blijven de onder de eerder geldende regels verstrekte huisvestingsvergunningen, onttrekkingsvergunningen, vergunningen voor kamerbewoning, vergunningen voor woningvorming en splitsingsvergunningen of daaraan gelijkgestelde vergunningen van kracht.

Artikel 5.3 Inwerkingtreding 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 2017.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 6 april 2017.

*De griffier,
J.M. van Midden*

*De voorzitter,
A.N. Molenaar, plv.*

Bijlage 1 **bij de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2017**

Artikelsgewijze toelichting bij de verordening

Artikel 1.1 onder c (definitie van huishouden)

De bewijslast om 'ten genoegen van het college' 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 en/of een vergunning voor kamerbewoning bij het gaan wonen op een reeds door anderen bewoond adres. Dit kan zich o.a. voordoen bij het beoordelen van verzoeken tot inschrijving in de BRP (Basisregistratie personen) en bij controles van feitelijke bewoningssituaties 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 voor 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 f (definitie van huurprijs)

In de praktijk wordt er 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 1.1 onder l (definitie van kamerbewoning/kamerbewoner)

Het is voor de toepassing van de regels voor 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 (toepassingsgebied)

Het hoofdstuk Toegang tot de woningmarkt is van toepassing op de door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voor de toepassing van de artikelen 8 en 9 van de Rotterdamwet aangewezen complexen, straten en gebieden. Voor de op dit moment geldende lijst van complexen, straten en gebieden zie bijlage 2 bij deze verordening.

Het hoofdstuk Toegang tot de woningmarkt is van toepassing op te huur aangeboden woonruimten. Bij voorzieningen voor beschermd of begeleid wonen waarin op basis van een indicatiestelling begeleiding met tijdelijk verblijf wordt verleend, is geen sprake van bewoning op basis van een huurovereenkomst. Voor dergelijk verblijf is geen huisvestingsvergunning vereist.

Artikel 2.2 (vergunningvereiste huisvestingsvergunning)

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 (aanvraag huisvestingsvergunning)

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 beroepsonderwijs, 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 (inkomen uit arbeid)

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 artikel 2.4.

Artikel 3.1.2 (vergunningvereiste onttrekkingsvergunning)

De tekst van dit artikel komt overeen met het in artikel 21 onder a. van de Huisvestingswet 2014 bepaalde.

Artikel 3.1.3 (aanvraag en beslissing onttrekkingsvergunning)

Artikel 23 van de Huisvestingswet 2014 schrijft voor dat de onttrekkingsvergunning moet worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.

Artikel 3.1.4 (criteria voor verlening onttrekkingsvergunning)

Bij de onttrekking van woonruimte voor kantoor, praktijkruimte of andere bedrijfsdoeleinden wordt getoetst aan de bepalingen in het bestemmingsplan. 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 wordt op grond van het ontbreken van de onttrekkingsvergunning een bestuurlijke boete opgelegd.

Artikel 3.2.2 (vergunningvereiste vergunning voor kamerbewoning)

Het is voor de toepassing van de vergunning voor kamerbewoning 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:

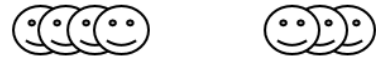
Vergunningplichtig zijn de volgende bewoningssituaties per woning



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 woonruimte 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 feitelijk in onzelfstandige woonruimte heeft omgezet. Of het de eigenaar, de hoofdhuurder of de kamerbewoners zijn: in alle gevallen is een vergunning voor kamerbewoning nodig.

Artikel 3.2.3 (aanvraag en beslissing vergunning voor kamerbewoning)

Artikel 23 van de Huisvestingswet 2014 schrijft voor dat de vergunning voor kamerbewoning moet worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.

Artikel 3.2.4 (criteria voor verlening vergunning voor kamerbewoning)

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.

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.

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 minimaal 18 m² per persoon.

Artikel 3.2.5 (nulquotumgebieden)

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 (kamerbewoning door studenten in nulquotumgebieden)

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 u.

Artikel 3.2.7 (verlening onder voorwaarden)

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 (vervallen vergunning voor kamerbewoning)

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 3.3.1. (toepassingsgebied vergunning voor woningvorming)

De toepassing van de vergunning voor woningvorming is beperkt tot de nulquotumgebieden zoals gedefinieerd in artikel 1.1 onder n.

Artikel 3.3.2 (vergunningvereiste vergunning voor woningvorming)

Afhankelijk van de aard van de fysieke ingreep, is in sommige gevallen voor de verbouwing van een woonruimte tot twee of meer woonruimten ook een omgevingsvergunning – werkzaamheden bouwen – nodig.

Artikel 3.3.3 (aanvraag en beslissing vergunning voor woningvorming)

Artikel 23 van de Huisvestingswet 2014 schrijft voor dat de vergunning voor woningvorming moet worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.

Artikel 3.4.3 (aanvraag en beslissing splitsingsvergunning)

Artikel 23 van de Huisvestingswet 2014 schrijft voor dat de splitsingsvergunning moet worden aangevraagd door de eigenaar van het gebouw.

Bijlage 2 **bij de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2017**

Lijst van complexen, straten en gebieden waar hoofdstuk 2 van de verordening van toepassing is.

1. de wijken Bloemhof (CBS-buurt 81), Carnisse (CBS-buurt 72), Hillesluis (CBS-buurt 82), Oud-Charlois (CBS-buurt 74) en Tarwewijk (CBS-buurt 71);
2. 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;
3. de huisnummers 4 tot en met 230 op de Strevelsweg.

Bijlage 3 **bij de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2017**

Lijst van straten waar artikel 2.6 van de verordening (voorrang op sociaal-economische gronden) van toepassing is.

Artikel 2.6 is alleen van toepassing op de zelfstandige woonruimten in bezit of beheer van woningcorporatie Woonstad Rotterdam in onderstaande straten.

Straten in Bloemhof

- Hortensiastraat
- Zwijndrechtseplein
- Rozemarijnstraat
- Sleutelbloemstraat
- Egelantierstraat
- Korte Heinlantstraat
- Dahliastraat
- Narcissenstraat
- Lobeliastraat
- Heer Arnoldstraat
- Sandelingplein
- Schiltmansstraat
- Hyacintstraat
- Hendrik Idostraat
- Hilleviet
- Violierstraat
- Lindtstraat
- 1° Pioenstraat
- Lange Hilleweg
- Korenbloemstraat
- Oudelandstraat
- Oostendam
- Groene Hilledijk
- Sandelingstraat
- Dortsmondstraat
- Meerdervoortstraat
- 1° Balsemienstraat
- Heerjansweg
- Oost Pietermanstraat
- Asterstraat
- Kleine Lindtstraat
- Oostendamstraat
- Jasmijnstraat
- Heinlantstraat
- Hendrik Idoplein
- Heer Danielstraat
- Develstraat
- Marentakstraat
- Seringenstraat
- 2° Kiefhoekstraat
- Heerjanstraat
- Putsebocht
- West-Pietermanstraat
- 2° Balsemienstraat
- Dubbelstraat
- Resedastraat
- Kamperfoeliestraat
- Adriaan Pieterstraat
- Ridderspoorstraat
- Boekweitstraat
- Heidestraat
- Grote Lindtstraat

- Eemstein
- Dordtselaan
- Geraniumstraat
- 1^o Kiefhoekstraat
- Nederhovenstraat
- Schobbelantstraat
- Sneeuwbalstraat
- Anemoonstraat
- Zwijndrechtsestraat
- Goudenregenstraat

Straten in Hillesluis

- Noordpolderstraat
- Brabantsestraat
- Putsestraat
- Janne Bouwensstraat
- Kokerstraat
- Kegelstraat
- Randstraat
- Hendrick Croesinckstraat
- Wapenstraat
- Pantserstraat
- Klosstraat
- Adriaen Niemantsstraat
- Riederstraat
- Wielerstraat
- Randweg
- West-Varkenoordseweg
- Overijsselsestraat
- Zaadakkerstraat
- Polderstraat
- Van Haeftenstraat
- Immobilielaan
- Slaghekstraat
- Maliestraat
- Beverstraat
- Zeeuwsestraat
- Van Malsenstraat
- Utrechtsestraat
- Laantjesweg
- Donkerslootstraat
- Friesestraat
- Zuidpolderstraat
- Breeweg
- Riederlaan
- Beijerlandsestraat
- Vlasakkerstraat
- Drentsestraat
- Hollandsestraat
- Westerbeekstraat
- Immobiliestraat
- Beijerlandselaan
- Schildstraat
- Walravenstraat
- Blokweg

Straten in Oud-Charlois

- Gouwstraat
- Wolphaertstraat

Bijlage 4 bij de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2017

Lijst van nulquotumgebieden, zoals genoemd in artikel 1.1 onder n, artikel 3.2.5 en artikel 3.3.1 van de verordening.

Gebied	Wijk/buurt	Gebiedsomschrijving
Centrum	Cool Zuid	Het gebied dat omsloten wordt door de straten: Westblaak, Schiedamsedijk, Vasteland en Eendrachtsweg
	Oude Westen	Postcodegebied 3014
Delfshaven	Middelland	Postcodegebied 3021
	Nieuwe Westen	Postcodegebied 3022
	Nieuwe Westen	Postcodegebied 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
	Oud-Mathenesse	Postcodegebied 3028
Hoek van Holland	Centrum	Het gebied dat omsloten wordt door de straten: Harwichweg, De Cordesstraat, 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
	Kralingen-West	Postcodegebied 3061
Noord	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.
	Hillesluis	Postcodegebied 3074
	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.
Charlois	Tarwewijk	Postcodegebied 3081
	Oud Charlois	Postcodegebied 3082
	Carnisse	Postcodegebied 3083

Bijlage 5 bij de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2017

Tabel 1: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 2.2, tweede lid

	<u>Eerste overtreding</u>	<u>Tweede overtreding</u>	<u>Derde overtreding</u>	<u>Vierde overtreding en verder</u>
In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	€ 2.000,-	€ 4.000,-	€ 8.000,-	€ 8.000
In gebruik geven van woonruimte 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,-

Dit gemeentebblad 2017, nummer 42, is uitgegeven op 12 april 2017 en ligt op dins-, woens- en donderdagen van 9.00 tot 13.00 uur ter inzage bij het Bestuurlijk Informatiecentrum Rotterdam (BIR), locatie Wachtruimte Timmerhuis, Halve Maanpassage 1 (trap op, melden bij Informatiebalie)
(Zie ook: www.bis.rotterdam.nl – Regelgeving of Gemeentebbladen chronologisch)