

## Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2019

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 november 2019 (raadsvoorstel nr. 19bb023805; raadsstuk 19bb025063;

gelet op de artikelen 145 en 156 van de Gemeentewet, de artikelen 5, 8, 9, 10, 10a en 10b van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek en de artikelen 4, eerste lid, onder b, 5, 21, 22 en 35 van de Huisvestingswet 2014;

### besluit:

vast te stellen de navolgende:

### Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2019

#### 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;
- h. ingezetene: degene die in de Basisregistratie personen van één van de gemeenten in de regio is opgenomen en feitelijk aldaar hoofdblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
- i. inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- j. inwoning: als lid van een uit meer personen bestaand huishouden bewonen van woonruimte, welke omstandigheid ten genoegen van het college moet zijn aangetoond;
- k. kamer: elke afzonderlijke ruimte in een woonruimte, geschikt voor wonen en slapen met een oppervlakte van ten minste 6 m<sup>2</sup>;
- l. kamerbewoning/kamerbewoner: bewonen/bewoner van onzelfstandige woonruimte; het bewonen van zelfstandige woonruimte door meer dan één uit meer personen bestaande huishoudens wordt eveneens als kamerbewoning beschouwd;
- m. minister: Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;
- n. onttrekkingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder a, van de Huisvestingswet;
- 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 eigen aansluiting met unieke EAN-code;
- 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 Huisvestingswet;
- s. stadsvernieuwings- of herstructureringsplan: door het college bepaald grootschalig bouw- en verbouwproject, waarvan de uitvoering en uitplaatsing van huishoudens binnen één jaar zal plaatsvinden;
- t. student: als leerling/student ingeschrevene aan een opleiding voor middelbaar beroepsonderwijs, hoger beroepsonderwijs of wetenschappelijk onderwijs in Nederland;

- u. vergunning voor kamerbewoning: vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder c, van de Huisvestingswet;
- v. vergunning voor woningvorming: vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder d, van de Huisvestingswet;
- w. woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
- x. woonruimte: besloten ruimte, die al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
- y. 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.
- z. vakantieverhuur: tijdens afwezigheid van de hoofdbewoner hotelmatig in gebruik geven van een woonruimte.

## **HOOFDSTUK 2 Toegang tot de woningmarkt**

### **Artikel 2.1 Toepassingsgebied**

1. Dit hoofdstuk is van toepassing op alle te huur aangeboden zelfstandige en onzelfstandige woonruimten die zijn gelegen in de complexen, straten en gebieden die op de lijst in bijlage 1 bij deze verordening staan.
2. Op de lijst in bijlage 1 bij deze verordening staan de complexen, straten en gebieden die door de minister op grond van artikel 5 van de Rotterdamwet zijn aangewezen voor de toepassing van artikel 8, 9 of 10 van genoemde wet en waarvoor daadwerkelijk toepassing gegeven wordt aan laatstgenoemde artikelen.

### **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 huisvestingsvergunning**

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.

### **Artikel 2.4 Beslissing huisvestingsvergunning**

1. Het college beslist op een aanvraag van een huisvestingsvergunning binnen zes weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
2. Het college kan de in het eerste lid bedoelde termijn eenmaal met zes weken verlengen en doet hiervan mededeling aan de aanvrager.

### **Artikel 2.5 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), tenzij het tweede lid van artikel 2.7 (beperking van overlastgevend en crimineel gedrag) van toepassing is, in welk geval de aanvrager 16 jaar of ouder is,

- c. er is sprake van een daadwerkelijk verleende vergunning voor kamerbewoning in het geval dat de woonruimte een onzelfstandige woonruimte is waarvoor een vergunning voor kamerbewoning is vereist,
  - d. de aanvrager voldoet aan het bepaalde in artikel 2.6 (inkomen uit arbeid) in het geval dat dit artikel van toepassing is,
  - e. de aanvrager voldoet aan het bepaalde in artikel 2.7 (beperking van overlastgevend en crimineel gedrag) in het geval dat dit artikel van toepassing is,
  - f. de aanvrager komt op grond van artikel 2.8 (voorrang op sociaaleconomische gronden) in aanmerking voor verlening van de huisvestingsvergunning in het geval dat dit artikel van toepassing is, en
  - g. de aanvrager komt op grond van de bepalingen in de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015 (Gemeenteblad 2015, nummer 92) in aanmerking voor verlening van de huisvestingsvergunning in het geval dat de woonruimte een zelfstandige woonruimte van een woningcorporatie is.
2. Indien op de aanvraag twee of meer van de in het eerste lid onder c tot en met g genoemde omstandigheden van toepassing zijn, vindt beoordeling van de van toepassing zijnde criteria plaats in de in het eerste lid weergegeven volgorde.

### **Artikel 2.6 Inkomen uit arbeid**

1. In het geval dat de woonruimte is gelegen in één van de complexen, straten en gebieden die op deel 1 van de lijst in bijlage 1 bij deze verordening staan, 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;
  - f. een aanspraak op studiefinanciering als bedoeld in de Wet studiefinanciering 2000; of
  - g. een urgentieverklaring dan wel een herhuisvestingsverklaring als bedoeld in artikel 2.3.8 van de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015, mits de woonruimte een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1. van die verordening betreft en gebruik wordt gemaakt van de urgentieverklaring of de herhuisvestingsverklaring.
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 2.7 Beperking van overlastgevend en crimineel gedrag**

1. In het geval dat de woonruimte is gelegen in één van de complexen, straten en gebieden die op deel 2 van de lijst in bijlage 1 bij deze verordening staan, wordt de huisvestingsvergunning niet verleend, indien op grond van het onderzoek op basis van politiegegevens, bedoeld in artikel 10a van de Rotterdamwet, blijkt dat er een gegrond vermoeden is dat het huisvesten van de personen van 16 jaar en ouder die zich in de woonruimte willen huisvesten, zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in die straat.
2. Een persoon van 16 jaar en ouder die zich op een later tijdstip bij de houder van een huisvestingsvergunning als bedoeld in het eerste lid, wil huisvesten, dient over een huisvestingsvergunning te beschikken. Zulk een huisvestingsvergunning wordt niet verleend, indien op grond van het in het eerste lid bedoelde onderzoek blijkt dat er een gegrond vermoeden is dat zijn huisvesting zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in de straat waarin de woonruimte van de houder van de huisvestingsvergunning is gelegen.
3. Bij een onderzoek als bedoeld in het eerste en het tweede lid kan uitsluitend rekening worden gehouden met de volgende gedragingen uit de politiegegevens:
  - a. het veroorzaken van overlast die hinderlijk of schadelijk is voor personen of een gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid van personen door:
    - 1°. geluid of trillingen;
    - 2°. het plaatsen, werpen of hebben van stoffen of voorwerpen;
    - 3°. het verrichten van handelingen waardoor op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm, stof, stank of irriterend materiaal wordt verspreid;
    - 4°. vervuiling, verontreiniging of schadelijk of hinderlijk gedierte in de woning of de directe omgeving ervan;
  - b. onrechtmatig gebruik van een woning;

- c. gebruik van beledigende of discriminerende taal of uitingen jegens of intimidatie van omwonenden of bezoekers;
  - d. gewelddadigheden of openlijke geweldpleging tegen, dan wel bedreiging of mishandeling van omwonenden of bezoekers;
  - e. activiteiten die strafbaar zijn gesteld op grond van de Opiumwet in of in de omgeving van de woning;
  - f. openbare dronkenschap in de omgeving van de woning;
  - g. het plegen van vermogensdelicten met een directe relatie tot de woonomgeving;
  - h. brandstichting, vernieling en vandalisme in de omgeving van de woning;
  - i. radicaliserende, extremistische of terroristische gedragingen die strafbaar zijn gesteld op grond van het Wetboek van Strafrecht.
4. Een onderzoek als bedoeld in het eerste lid, wordt uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 10b van de Rotterdamwet. Indien de in dat wetsartikel bedoelde woonverklaring van de burgemeester negatief is, wordt de huisvestingsvergunning geweigerd, behoudens de gevallen als bedoeld in artikel 4.1.
  5. Indien aan de in het vorige lid bedoelde woonverklaring voorschriften zijn verbonden, worden deze voorschriften opgenomen in de huisvestingsvergunning. Bij overtreding van deze voorschriften kan het college een bestuurlijke boete opleggen.
  6. Het college kan besluiten om voor bepaalde specifieke straten of complexen genoemd in deel 2 van de lijst in bijlage 1 bij deze verordening, geen toepassing te geven aan dit artikel.

### **Artikel 2.8 Voorrang op sociaal-economische gronden**

In het geval dat de woonruimte staat op de lijst van woonruimten in deel 1 van bijlage 2 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;
- e. het hebben van een beroep in het onderwijs, in een zorginstelling of bij een politie-eenheid als opgenomen in deel 2 van bijlage 2 bij deze verordening.

### **Artikel 2.9 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.

## **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. Voor het onttrekken van de woonruimte ten behoeve van vakantieverhuur is geen onttrekkingsvergunning noodzakelijk mits en zolang:
  - a. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft en ook als zodanig in de Basisregistratie personen staat ingeschreven;
  - b. vakantieverhuur maximaal 60 dagen per kalenderjaar plaatsvindt; en
  - c. I. in de woning met een gebruiksoppervlak van minder dan 200 m<sup>2</sup> aan niet meer dan zes personen per nacht onderdak wordt verleend;  
II. in de woning met een gebruiksoppervlak van meer dan 200 m<sup>2</sup> aan niet meer dan acht personen per nacht onderdak wordt verleend.

3. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt niet verstaan het slopen of samenvoegen van woonruimten.

### **Artikel 3.1.3 Aanvraag onttrekkingsvergunning**

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 en
- g. een recent kadastraal uittreksel en een uittreksel van de kadastrale kaart van het gebouw.

### **Artikel 3.1.4 Beslissing onttrekkingsvergunning**

1. Het college beslist op een aanvraag van een onttrekkingsvergunning binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
2. Het college kan de in het eerste lid bedoelde termijn eenmaal met zes weken verlengen en doet hiervan mededeling aan de aanvrager.
3. In afwijking van het eerste lid, houdt het college de beslissing aan, indien voor het onttrekken van de woonruimte ten behoeve van een ander gebruik dan woonruimte een omgevingsvergunning is vereist om af te wijken van het bestemmingsplan en op de aanvraag hiervan nog niet is beslist.

### **Artikel 3.1.5 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 aanvraag voor een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan, bedoeld in artikel 3.1.4, derde lid, is geweigerd.

### **Artikel 3.1.6 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 3.1.7 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.

## **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**

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, en
- h. een recent kadastraal uittreksel en een uittreksel van de kadastrale kaart van het gebouw.
- i. een overzicht van de afspraken over vrijwilligerswerk door huurders ten behoeve van de wijk of buurt, zoals die zullen worden opgenomen in het huurcontract.

#### **Artikel 3.2.4 Beslissing vergunning voor kamerbewoning**

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

#### **Artikel 3.2.5 Criteria voor verlening vergunning voor kamerbewoning**

Het college verleent een vergunning voor kamerbewoning, indien wordt voldaan aan de volgende criteria:

- a. het betreft kamerbewoning door studenten zoals gedefinieerd in artikel 1.1 onder t,
- b. de kamerbewoning zal naar het oordeel van het college een positieve invloed op het woonmilieu en de leefbaarheid in de buurt hebben, en
- c. in de woonruimte is ten minste 18 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak gemiddeld per persoon aanwezig.

#### **Artikel 3.2.6 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 3.2.7 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 3.2.6.

#### **Artikel 3.2.8 Vervallen vergunning voor kamerbewoning**

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

### **Paragraaf 3.3 Vergunning voor woningvorming**

#### **Artikel 3.3.1 Toepassingsgebied**

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

#### **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 vergunning voor woningvorming**

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, en
- h. een opgave van de gebruiksoppervlakten (in m<sup>2</sup> gbo) van de te vormen woonruimten.

#### **Artikel 3.3.4 Beslissing vergunning voor woningvorming**

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

#### **Artikel 3.3.5 Criteria voor verlening vergunning voor woningvorming**

1. Het college verleent een vergunning voor woningvorming, indien door de verbouwing twee of meer woonruimten worden gevormd waarvan de kleinste een gebruiksoppervlak van 50 m<sup>2</sup> of meer heeft.
2. In het geval dat de woonruimte is gelegen in één van de gebieden die zijn genoemd in bijlage 3 bij deze verordening, verleent het college een vergunning voor woningvorming, in afwijking van het in het eerste lid bepaalde, indien door de verbouwing twee of meer woonruimten worden gevormd waarvan de kleinste een gebruiksoppervlak van 85 m<sup>2</sup> of meer heeft.

#### **Artikel 3.3.6 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.

### **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,
  - 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**

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 een vet of afwijkend lettertype kenbaar gemaakt, wat de ten opzichte van bedoeld Modelreglement toegepaste veranderingen of weglatingen zijn, en
- 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.

#### **Artikel 3.4.4 Beslissing splitsingsvergunning**

1. Het college beslist op een aanvraag van een splitsingsvergunning binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
2. Het college kan de termijn, bedoeld in het eerste lid, eenmaal met zes weken verlengen en doet hiervan mededeling aan de aanvrager.

#### **Artikel 3.4.5 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 aanhoudt, vermeldt hij in het besluit tot aanhouding welke gebreken met het oog op de voorgenomen splitsing moeten worden hersteld en binnen welke termijn.

#### **Artikel 3.4.6 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 3.4.7 Intrekken splitsingsvergunning**

1. Het college kan een splitsingsvergunning intrekken, indien:
  - a. niet binnen de in de splitsingsvergunning gestelde termijn waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt kan worden, nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot overschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in ieder 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.

### **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, 2.7, vijfde 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 2.2, tweede lid, 3.1.2, 3.2.2, 3.3.2 en 3.4.2 de bedragen die in de tabellen 1 tot en met 5 in bijlage 4 zijn opgenomen in de kolom 'eerste overtreding';
- b. voor de tweede en volgende overtreding van de artikelen 2.2, tweede lid, 3.1.2, 3.2.2, 3.3.2 en 3.4.2 de bedragen die in de tabellen 1 tot en met 5 in bijlage 4 zijn opgenomen in de kolommen 'tweede overtreding', 'derde overtreding' en 'vierde overtreding en verder';
- c. voor iedere overtreding van artikel 2.7, vijfde lid, het bedrag dat in tabel 6 in bijlage 4 is opgenomen.

## **HOOFDSTUK 5 Overgangs- en slotbepalingen**

### **Artikel 5.1 Intrekking verordening**

De Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2017/2 (Gemeentebblad 2017, nummer 217, Gemeentebblad 2018, nummer 36, Gemeentebblad 2018, nummer 183) wordt ingetrokken.

### **Artikel 5.2 Overgangsbepaling**

1. 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.
2. Na inwerkingtreding van deze verordening blijven de eerder op artikel 2.7 lid 6 van de verordening genomen besluiten van het college onverwijld 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 2019.

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 12 december 2019.*

*De griffier,  
M.J.E.M. van Dam*

*De voorzitter,  
A. Aboutaleb*

## Bijlage 1 bij de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2019

**Lijst van complexen, straten en gebieden waar hoofdstuk 2 van deze verordening van toepassing is.**  
Zie ook artikel 2.1 van deze verordening en de artikelsgewijze toelichting bij dit artikel.

Deze lijst bestaat uit 2 delen.

### Deel 1

Lijst van complexen, straten en gebieden die door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op grond van artikel 5 van de Rotterdamwet zijn aangewezen voor de toepassing van artikel 8 van genoemde wet (inkomen uit werk) en artikel 9 van genoemde wet (voorrang op sociaal-economische gronden) en waarvoor daadwerkelijk toepassing gegeven wordt aan laatstgenoemde artikelen:

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 (CBSwijk 3): Grote Visserijstraat, Mathenesserdijk (alleen adressen binnen postcodegebied 3026), Mathenesserweg, 1e Middellandstraat, en Middellandplein;
3. de huisnummers 4 tot en met 230 op de Strevelsweg.

### Deel 2

Lijst van complexen, straten en gebieden die door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op grond van artikel 5 van de Rotterdamwet zijn aangewezen voor de toepassing van artikel 10 van genoemde wet (beperking van overlastgevend en crimineel gedrag) en waarvoor daadwerkelijk toepassing gegeven wordt aan laatstgenoemd artikel:

#### Straten in Prins Alexander

- Arrheniusweg
- Blokfluit 5-165, 1-177
- Fioringras
- Duisburghof
- Huslystraat
- Joliotplaats
- Spinet 82-190, 2-60, 2-72
- Tuniserf
- De Klerkstraat
- Zevenkampse Ring 600-734, 641-750, 911-1115
- Tattistraat
- Brongras
- Raaigras

#### Straten in Charlois

- Boelstraat
- Schammenkamp
- Tapuitstraat
- Utenhagestraat
- Verboomstraat
- Middelharnisstraat
- Walchersestraat
- Bonaventurastraat
- Dirkslandhof
- Goereesestraat
- Menenkamp
- Palsterkamp
- Pleinweg
- Dordtselaan
- Bruinissestraat
- Havikhorst
- Oldegaarde
- Korhaanstraat
- Mijnsherenlaan
- Wolphaertsbocht
- Bas Jungeriusstraat

#### Straten Delfshaven

- 1e Middellandstraat
- Nieuwe Binnenweg d 3
- Schiedamseweg
- Rösener Manzstraat
- Coloniastraat
- Deensestraat
- Schans
- Vierambachtsstraat
- Mathenesserweg
- Zoutziederstraat
- Korte Schoonderloostraat
- Grote Visserijstraat
- Pupillenstraat
- Watergeusstraat
- Willem Buytewechstraat
- Koreenaarstraat
- Korenaardwarsstraat
- Bellamystraat
- Jan Kobellstraat
- Haringpakkerstraat

#### Straten in Feijenoord

- Beijerlandselaan
- Feijenoordhaven
- Marentakstraat
- Narcissenstraat
- Oranjeboomstraat
- Polderlaan
- Resedastraat
- Riederlaan
- Slaghekstraat
- Strevelsweg
- Tweebosstraat
- Groene Hilledijk
- Noord Polderstraat
- Feijenoordkade
- Hyacintstraat
- Persoonshaven
- Spiekmanstraat
- Vlasakkerstraat
- Putsebocht (Blok met nummers 100 t/m 122)
- Wielerstraat
- Overijsselsestraat

#### Straten in Hoogvliet

- Abadanstraat
- Saffraanstraat
- Marthalaan
- Tonijnstraat
- Alsemstraat

#### Straten in IJsselmonde

- Groene tuin
- Hackforddam
- Hazendijk
- Homerusplein
- Leopardistraat
- Molièreweg
- Oude Watering
- Petrarcastraat
- Rhijnauwensingel
- De Lamartinestraat
- Chinese tuin

- La Fontainestraat
- Plautusstraat
- Pliniusstraat

Straten in Noord

- Zaagmolendrift
- Zwaanshals

Straten in Centrum

- Weena
- Gouvernestraat

## Bijlage 2 bij de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2019

### Deel 1

#### Lijst van woonruimten waarop artikel 2.8 van de verordening (voorrang op sociaal-economische gronden) van toepassing is.

Artikel 2.8 is van toepassing op de zelfstandige woonruimten in bezit of beheer van woningcorporatie Woonstad Rotterdam in onderstaande straten.

Deze woonruimten zijn alle gelegen in de complexen, straten en gebieden die door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op grond van artikel 5 van de Rotterdamwet zijn aangewezen voor de toepassing van artikel 9 van genoemde wet (voorrang op sociaal-economische gronden). Zie deel 1 van de lijst in bijlage 1 bij deze verordening.

#### Straten in Bloemhof

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

- Heidestraat
- Grote Lindtstraat
- Eemstein
- Dordtselaan
- Geraniumstraat
- 1e 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
- Immobilialaan
- Slaghekstraat
- Maliestraat
- Beverstraat
- Zeeuwsestraat
- Van Malsenstraat
- Utrechtsestraat
- Laantjesweg
- Donkerslootstraat
- Friesestraat
- Zuidpolderstraat
- Breeweg
- Riederlaan
- Beijerlandsestraat
- Vlasakkerstraat
- Drentsestraat
- Hollandsestraat
- Westerbeekstraat
- Immobiliastreet
- Beijerlandselaan
- Schildstraat
- Walravenstraat
- Blokweg

#### Straten in Oud-Charlois

- Gouwstraat
- Wolphaertstraat



## Deel 2

### Kenmerken van beroepen die vallen onder artikel 2.8 van de verordening (voorrang op sociaal-economische gronden).

#### Onderwijs

- Docent met de volgende kenmerken:
  - Heeft een bruto-inkomen t/m € 42.436 (inkomensgrens kalenderjaar 2019), op jaarbasis per huishouden;
  - Is werkzaam in het primair onderwijs of speciaal onderwijs binnen de gemeente Rotterdam;
  - Heeft minimaal een 1-jarig contract met een uitzicht op een vaste baan voor daadwerkelijke school gevestigd is binnen de gemeente Rotterdam en waarvoor aan de corporatie een werkgeversverklaring wordt afgegeven; en
  - Heeft minimaal een werkweek binnen het onderwijs van 20 uur p.w.;

#### Zorgverlening

- Verpleegkundige niveau 4/ doktersassistent niveau 4 of verzorgende niveau 3 met de volgende kenmerken:
  - Heeft een bruto-inkomen t/m € 42.436 (inkomensgrens kalenderjaar 2019), op jaarbasis per huishouden;
  - Heeft minimaal een 1-jarig contract met een uitzicht op een vaste baan voor de daadwerkelijke zorginstelling gevestigd binnen de gemeente Rotterdam en waarvoor een werkgeversverklaring wordt afgegeven aan de corporatie; en
  - Heeft minimaal een werkweek binnen de zorgsector van 24 uur p.w.;

#### Politie-eenheid

- Politieagent met de volgende kenmerken:
  - Heeft een bruto-inkomen t/m € 42.436 (inkomensgrens kalenderjaar 2019), op jaarbasis per huishouden;
  - Is werkzaam binnen de politie-eenheid Rotterdam; en
  - Heeft een minimale werkweek van 32 uur p.w.

---

### **Bijlage 3 bij de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2019**

**Lijst van gebieden waar het tweede lid van artikel 3.3.5 van de verordening van toepassing is.**

**De eis dat door de verbouwing twee of meer woonruimten worden gevormd waarvan de kleinste een gebruiksoppervlak van 85 m<sup>2</sup> of meer heeft, is van toepassing op alle woonruimten die zijn gelegen in onderstaande gebieden:**

- Geheel gebied Delfshaven (CBS-wijk 3), met uitzondering van de Winkelstraten West (Nieuwe Binnenweg, West Kruiskade, 1ste Middellandstraat, Middellandplein (huisnummers 16 tot en met 35), 2de Middellandstraat en Vierambachtsstraat).
- Geheel gebied Noord (CBS-wijk 5), met uitzondering van de Noorderboulevard (Noordmolenstraat en Zwart Janstraat).
- Geheel gebied Kralingen-Crooswijk (CBS-wijk 8), met uitzondering van wijk De Esch (CBS-buurt 45).
- In het gebied Charlois (CBS-wijk 15) de wijken Oud Charlois (CBS-buurt 74), Carnisse (CBS-buurt 72) en Tarwewijk (CBS-buurt 71).
- In het gebied Feijenoord (CBS-wijk 10) de wijken Katendrecht (CBS-buurt 85), Noordereiland (CBS-buurt 88), Feijenoord (CBS-buurt 87), Kop van Zuid-Entrepot (CBS-buurt 79), Afrikaanderwijk (CBS-buurt 86), Hillesluis (CBS-buurt 82), Bloemhof (CBS-buurt 81) en Vreewijk (CBS-buurt 80).

## Bijlage 4 bij de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2019

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,-	€ 20.500,-

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,-	€ 20.500,-
Onvergund onttrekken van woonruimte vanuit een bedrijfsmatige exploitatie	€ 4.000,-	€ 8.000,-	€ 16.000,-	€ 20.500,-

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,-	€ 20.500,-
Onvergund omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte vanuit een bedrijfsmatige exploitatie	€ 8.000,-	€ 12.000,-	€ 18.500,-	€ 20.500,-

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,-	€ 20.500,-
Onvergund verbouwen van woonruimte tot twee of meer woonruimten vanuit een bedrijfsmatige exploitatie	€ 8.000,-	€ 12.000,-	€ 18.500,-	€ 20.500,-

Tabel 5: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 3.4.2.

	<u>Eerste overtreding</u>	<u>Tweede overtreding</u>	<u>Derde overtreding</u>	<u>Vierde overtreding en verder</u>

<b>Onvergund splitsen van het recht op een gebouw in appartementsrechten</b>	€ 4.000,-	€ 6.000,-	€ 12.000,-	€ 20.500,-
<b>Onvergund splitsen van het recht op een gebouw in appartementsrechten vanuit een bedrijfsmatige exploitatie</b>	€ 8.000,-	€ 12.000,-	€ 18.500,-	€ 20.500,-

Tabel 6: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 2.7, vijfde lid.

	<b>ledere overtreding</b>
<b>Niet naleven van de in de huisvestingsvergunning opgenomen voorschriften</b>	€ 410,-

## Algemene toelichting

### Aanleiding

In geval van schaarste of bij (ernstige) leefbaarheidsproblematiek mogen gemeenten ingrijpen op de woonruimteverdeling en bij de samenstelling van de woningvoorraad. Het instrumentarium hiervoor is de huisvestings-verordening. Voor de inzet van de huisvestingsverordening dient de gemeenteraad, op grond van de Huisvestingswet 2014, aan te tonen dat er sprake is van schaarste aan woningen met onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. De crux zit juist in die effecten, aangezien een zekere schaarste hoort bij een gezonde woningmarkt.

Voor de maatregelen uit de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek geldt leefbaarheid als grondslag om als gemeente te reguleren.

Met de huisvestingsverordening kan geborgd worden dat het aanbieden en toewijzen van woningen op een evenwichtige, rechtvaardige en op een transparante wijze gebeurt en dat wijzigingen in de woningvoorraad weloverwogen plaatsvinden. Doordat de verordening een publiekrechtelijke basis kent en bestuurlijk wordt vastgesteld, is bovendien geborgd dat de bepalingen omtrent het sturingsinstrumentarium alsmede het vergunningstelsel democratisch gelegitimeerd zijn.

Een huisvestingsverordening heeft een geldigheidstermijn van vier jaar. De beperkte werkingsduur heeft als reden dat woonruimteverdeling de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste weliswaar kan inperken maar niet de oorzaak structureel aanpakt en/of oplost. De inzet van een huisvestingsverordening moet dan ook ingebed zijn in een bredere visie op het wonen, waarin gestreefd wordt naar een structurele oplossing via bijvoorbeeld nieuwbouw van woningen en huurbeleid. In Rotterdam is dat beleid vastgelegd in de Woonvisie Rotterdam 2030, welke op onderdelen is bijgesteld via Thuis in Rotterdam - Addendum Woonvisie.

### Schaarste (regionaal als lokaal)

#### *Wat is schaarste?*

In de huisvestingswet is het aan de lokale overheden gelaten om schaarste en de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten te definiëren. Binnen de regio Rotterdam wordt al langjarig gewerkt met twee begrippen voor het bepalen van schaarste: "dynamische schaarste" en "statische schaarste". Dit omdat dynamische en statische schaarste niet per se hand in hand gaan. Oog voor beide vormen van schaarste is noodzakelijk voor een genuanceerd en effectief woonbeleid.

Bij dynamische schaarste gaat het om de verhouding tussen vraag en aanbod. Het betreft de verhouding tussen het aantal vrijkomende woningen vergeleken met het aantal kandidaten voor deze woningen. Bij "statische schaarste" wordt gekeken naar de verhouding tussen het aantal woningen in een bepaald prijssegment in relatie tot het aantal huishoudens dat gezien hun inkomen in aanmerking komen voor dat prijssegment. Dynamische schaarste zegt vooral iets over de dagelijkse druk, statische schaarste over de totale balans.

#### *Onderbouwing schaarste in onderzoek en beleid*

In Rotterdam is al geruime tijd sprake van zowel een statisch overschot als dynamische schaarste. Dit is ook letterlijk zo gesteld in de (sub)regionale samenwerkingsafspraken "Woningmarktstrategie en Woonvisie regio Rotterdam 2014-2020".

In de Woonvisie Rotterdam 2030 is dit beeld bevestigd. Hierin is onder het hoofdstuk "Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren" ook nader uitgelegd hoe het komt dat een statisch overschot en dynamische schaarste naast elkaar kunnen bestaan: "Deze overmaat aan goedkope woningen heeft een aanzuigende werking op huishoudens in de primaire doelgroep van elders. Aanbod creëert vraag." Ook is in de Woonvisie 2030 onder het hoofdstuk "De basis op orde" aangegeven dat hoewel het totaal vrijkomend aanbod tot dan toe voldoende is, de voorraad nog niet goed bij de vraag past en voor specifieke groepen wel knelpunten bestaan.

In het eerder dit jaar vastgestelde Thuis in Rotterdam – Addendum Woonvisie is herbevestigd dat er sprake is van een statisch overschot. Het Addendum baseert zich daarbij op het in regionaal verband uitgevoerde woningbehoefteonderzoek dat als grondslag dient voor het begin 2019 ondertekende Regioakkoord. Uit dat onderzoek volgt dat er in Rotterdam – gezien de verwachte bevolkingsontwikkeling tot en met 2030 - een noodzaak is om het aantal woningen in de vrije sector (midden segment en daarboven) fors te laten groeien, terwijl er juist een overmaat is in het sociale segment en daar een afname kan plaatsvinden.

Tegelijkertijd bevestigen de jaarlijkse uitgaven van de monitor Woonruimtebemiddeling dat er in Rotterdam in bepaalde categorieën woonruimte sprake is van dynamische schaarste in delen van de sociale huurwoningvoorraad van corporaties. Dit is in lijn met de uitkomsten van het in 2015 door RIGO

Research en Advies verrichte onderzoek naar schaarste in de sociale huurwoningvoorraad van corporaties in alle gemeenten van de regio Rotterdam.

*Dynamische schaarste: categorieën en doelgroepen in de knel*

Schaarste van woningen is in het onderzoek van RIGO Research en Advies uit 2015 in beeld gebracht aan de hand van twee indicatoren, te weten het aantal reacties per woning en de benodigde wachttijd. Bezien zijn verschillende type woningen en doelgroepen. De resultaten zijn als volgt samen te vatten:

- Kijkend naar het aantal reacties op eengezinswoningen en appartementen, volgt uit het onderzoek dat in Rotterdam veel reacties komen op eengezinswoningen van 4 of meer kamers en op appartementen van 4 of meer kamers. De onderzoekers stellen dat hoge scores op de indicator betekenen dat woningen in dat cluster in Rotterdam in regionaal perspectief relatief schaars zijn.
- Kijkend naar wachttijden voor eengezinswoningen en appartementen, volgt uit het onderzoek dat in Rotterdam de wachttijden gemiddeld hoog zijn voor eengezinswoningen in het algemeen, dus zowel kleinere (3 of minder kamers) als grotere (4 of meer kamers). Ook hier stellen de onderzoekers dat hoge scores op de indicator betekenen dat woningen in dat cluster in Rotterdam in regionaal perspectief relatief schaars zijn.

Voorts heeft RIGO onderzocht of bepaalde doelgroepen zonder sturing via woonruimteverdeling te maken kunnen krijgen met verdringing als gevolg van schaarste. In het onderzoek is onderscheid gemaakt naar verschillende categorieën en deelgroepen daarbinnen. Het betreft de volgende categorieën: huishoudensgrootte, leeftijden, inkomens en herkomst (binnen of buiten gemeente). De resultaten zijn als volgt samen te vatten:

- Er ontstaat voor Rotterdam een divers beeld ten aanzien van welke deelgroepen binnen elke categorie in Rotterdam meer moeite hebben dan de andere subgroepen binnen elke categorie, afhankelijk van of gekeken wordt naar slaagkansen of naar wachttijden.
- Specifiek binnen de categorie huishoudensgrootte zijn de slaagkansen voor 4 en 5+ persoonshuishoudens gemiddeld het laagst. Daaruit kan worden afgeleid dat de verhouding tussen het aantal woningzoekende grotere huishoudens en het aantal geslaagde grotere huishoudens meer uit verhouding is dan bij kleinere huishoudens. Tegelijkertijd is de gemiddelde wachttijd voor deze grote huishoudens niet het langst. De woningzoekenden die daadwerkelijk een woning toegewezen hebben gekregen, hadden gemiddeld een korte(re) inschrijfduur.

Uit de jaarlijkse Monitor Woonruimtebemiddeling volgt overigens een iets ander beeld dan uit het RIGO rapport ten aanzien van de wachttijd voor grote gezinnen, namelijk dat deze wel de gemiddeld langste inschrijfduur hebben.<sup>1</sup>

Daarnaast geeft een verkenning naar grote woonruimte (type woningen) een beeld van de schaarste aan grote woonruimten in de gehele woonruimtevoorraad in Rotterdam. De verkenning betreft zowel goedkope, middeldure en dure grotere woonruimten (met 4 of meer kamers) in Rotterdam. Deze cijfers zijn gebaseerd op de Monitor woonruimteverdeling 2013 en de Grote Woontest 2012.

Tot slot blijkt uit de woningmarktverkenning die ten grondslag ligt aan het in het voorjaar van 2019 vastgestelde Actieplan Middenhuur dat er sprake is van schaarste in het middensegment huur; het segment € 720 tot € 1.000 (prijsspeil 2019). Enerzijds door stijgende prijzen in de bestaande voorraad en anderzijds doordat er vaker voor koop- in plaats van voor huurwoningen wordt gekozen in nieuwbouwprojecten. De vraag blijft onverminderd groot, door toename van het aantal één- en tweepersoons- huishoudens, een groeiende behoefte aan wonen in grote steden en de behoefte aan flexibiliteit.

*Overheidsingrijpen noodzakelijk en geschikt*

De gemeenteraad Rotterdam acht deze verordening noodzakelijk en geschikt om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimten te bestrijden. Uit de onderzoeken volgt vooral een schaarste met onevenwichtige en onrechtvaardige effecten aan woningen voor gezinnen. Als gevolg van deze schaarste groeit echter ook de druk in andere woningcategorieën. Zo is een deel van de huishoudens in de gezinsvormende fase min of meer genoodzaakt om in een kleine woning te blijven wonen omdat er geen doorgroeimogelijkheden zijn naar een grotere gezinswoning in het sociale of middensegment. Daarmee wordt de markt van kleinere woningen voor bijvoorbeeld jongeren verstoord.

1) De reden voor dit verschil is als volgt. De Monitor Woonruimtebemiddeling hanteert een redelijk recht-toe-recht-aan benadering, in de zin dat voor het meten van de indicatoren alle geslaagde woningzoekenden worden meegenomen, ongeacht hoe lang zij ingeschreven stonden toen zij slaagden en ongeacht via welk bemiddelingsmodel zij gezocht hebben.

Het Rigo-rapport 2015 hanteert een wat andere benadering. In het rapport wordt ten eerste voor het bepalen van de wachttijd niet het gemiddelde van de inschrijfduur van alle geslaagde woningzoekenden in een cluster gebruikt, maar het gemiddelde van de inschrijfduur waarmee de 25% meest snel geslaagden in het betreffende cluster een woning heeft gevonden. Men kijkt dan feitelijk naar het gemiddelde van de mensen met de kortste inschrijfduur. De inschrijfduur van de overige 75% laat men buiten beschouwing. Daarnaast laat het Rigo-rapport 2015 de woningzoekenden die via loting een woning hebben gevonden buiten beschouwing.



Door de schaarste bij eengezinswoningen ziet een deel van de gezinnen zich bovendien genoodzaakt te verhuizen naar buiten Rotterdam om daar geschikte woonruimte te vinden. Door de schaarste wordt het moeilijker voor huishoudens om binnen hun wijk wooncarrière te maken naar een grotere gezinswoning. Dit, terwijl het voor een evenwichtige sociale structuur en behoud van netwerken en gevoel van binding in een wijk het belangrijk is dat huishoudens binnen hun wijk kunnen blijven, ook bij verandering van de huisvestingsbehoefte.

Om grip te houden op de ontwikkelingen binnen dat deel van de woningvoorraad dat zich richt op gezinnen en om de effecten voor de gezinnen in Rotterdam gecontroleerd te houden, is het dan ook noodzakelijk de verordening stadsbreed van toepassing te verklaren. Dit maakt het eveneens mogelijk om gebiedsgericht de juiste afwegingen te maken bij voorgenomen ingrepen die een effect hebben op de samenstelling van de woningvoorraad. Zo kan bijvoorbeeld in gebieden met maar weinig eengezinswoningen voorkomen worden dat grotere appartementen zonder meer worden opgesplitst in kleinere woningen of verbouwd worden tot kamerverhuur, en daarmee niet meer bewoonbaar zijn door gezinnen. Dit is in het bijzonder van belang daar waar appartementen eerder zijn samengevoegd, juist met het oog op de gezinnen. Op sommige plekken is woningvorming en kamerverhuur echter juist wel weer gewenst vanwege een gebrek aan bijvoorbeeld jongerenwoningen of studentenwoningen in dat gebied. De brede toepassing maakt het bovendien mogelijk sneller in te spelen op de dynamiek van de woningmarkt, zonder dat eerst een uitgebreide aanpassingsprocedure hoeft te worden doorlopen.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State oordeelt op basis van de totstandkomingsgeschiedenis van de Huisvestingswet 2014 dat de Huisvestingswet 2014 gemeenten nu juist een instrumentarium biedt om in te grijpen in o.a. de samenstelling van de woonruimtevoorraad voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (ECLI:NL:RVS:2018:2833). Met de vergunningplicht voor ingrepen die een effect hebben op de samenstelling van de woningvoorraad wordt voorkomen dat de schaarste op de woningmarkt door verandering in de woonruimtevoorraad zal toenemen.

Zo een vergunning kan behalve bij bestaande of dreigende schaarste ook om andere redenen zoals leefbaarheid, geweigerd worden. De leefbaarheid kan in het geding zijn als een aanzienlijk deel van de woonruimtevoorraad op een zodanige manier gebruikt of bewoond wordt dat dit een onevenredig grote druk voor de woonomgeving betekent. Door het vergunningvereiste wordt voorkomen dat een onevenredige druk op de woonomgeving ontstaat door bijvoorbeeld onttrekking van woningen. Gelet op het voorgaande is het dan ook noodzakelijk voor het behoud van de woningvoorraad en de doorstroming binnen de markt om het gehele grondgebied van Rotterdam bij Verordening aan te wijzen.

#### **Leefbaarheid – Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp oftewel de Rotterdamwet)**

De grondslag voor hoofdstuk 2 van de verordening is niet gelegen in de Huisvestingswet 2014, maar heeft zijn wettelijke grondslag in de Wbmgp. In de Wbmgp is de bevoegdheid van de gemeenteraad opgenomen om in een huisvestingsverordening te bepalen dat, kort benoemd, er een inkomenseis, voorrang en/of screening geldt voor een huisvestingsvergunning.

Uit de wetsgeschiedenis van de totstandkoming van de Wbmgp volgt dat de wetgever heeft overwogen dat gemeenten waar geen sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte, ook gebruik kunnen maken van de maatregelen van de Wbmgp om ernstige leefbaarheidsproblemen aan te pakken door middel van selectieve woningtoewijzing. (Kamerstukken II, 2015/16, 34 314, nr. 3, p. 72).

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft bij besluiten van 8 maart 2018 en 5 april 2018 aanwijzingen gedaan, zodat de regels over een inkomenseis, voorrang en screening gesteld kunnen worden in de huisvestingsverordening.

#### **Artikelsgewijze toelichting bij de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2019**

##### *Artikel 1.1 onder d (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 m<sup>2</sup> 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 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 bijvoorbeeld 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
  - bewoners zijn student en geven de indruk dat zij uitsluitend voor de duur van hun studie in deze woning verblijven
  - er zijn overige relevante strijdigheden.

#### *Artikel 1.1 onder I (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 uitsluitend van toepassing op door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op grond van artikel 5 van de Rotterdamwet aangewezen complexen, straten en gebieden. Deze aanwijzing kan de toepassing van artikel 8 (inkomen uit werk), artikel 9 (voorrang op sociaal-economische gronden) en/of artikel 10 (beperking van overlastgevend en crimineel gedrag) van de Rotterdamwet betreffen.

Op de geldende lijst van complexen, straten en gebieden staan de door de minister aangewezen complexen, straten en gebieden waarvan de aanwijzingstermijn niet op grond van artikel 5, lid 4, van de Rotterdamwet is verlopen en waarvan de aanwijzing niet op grond van artikel 7 van genoemde wet is ingetrokken. Door nieuwe aanwijzingsbesluiten, het verlopen van aanwijzingstermijnen en het intrekken van aanwijzingsbesluiten kan de geldende lijst in de toekomst wijziging ondergaan. In dat geval wordt de gewijzigde lijst als nieuwe bijlage 1 bij deze verordening in het Gemeenteblad gepubliceerd.

Het hoofdstuk Toegang tot de woningmarkt is uitsluitend van toepassing op alle te huur aangeboden woonruimten. Hiermee wordt bedoeld woningen niet zijnde koopwoningen. Het is hierbij niet van belang of er daadwerkelijk "huur" (in geldelijke vorm) wordt betaald. 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 2.6 (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 ingezetenen van de regio Rotterdam zijn geweest, staan in de Rotterdamwet zelf.

Houders van een urgentieverklaring dan wel herhuisvestingsverklaring die op grond van de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015 zijn afgegeven en conform artikel 2.1.1. van deze verordening van toepassing zijn op de woning waarvoor een huisvestingsvergunning wordt aangevraagd, komen ook in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

*Artikel 2.7 (beperking van overlastgevend en crimineel gedrag)*

De in het derde lid onder a. tot en met i. genoemde gedragingen zijn alle gedragingen die genoemd worden in artikel 10a van de Rotterdamwet. Bij het onderzoek als bedoeld in het eerste lid van dit artikel kan uitsluitend rekening gehouden worden met deze gedragingen uit de politiegegevens.

De letterlijke tekst van het in het vierde lid genoemde artikel 10b van de Rotterdamwet is:

1. Indien bij de aanvraag van een huisvestingsvergunning, voor een in de huisvestingsverordening aangewezen woonruimte in een complex, straat of gebied, op grond van artikel 5, derde lid, onderdeel b, een onderzoek op basis van politiegegevens wordt verlangd, stelt het college van burgemeester en wethouders de burgemeester hiervan in kennis. De burgemeester verzoekt daarop de politiechef van de regionale eenheid waarin de gemeente gelegen is, zo spoedig mogelijk een overzicht van de politiegegevens te verstrekken die betrekking hebben op de op grond van artikel 10A, eerste lid, in de huisvestingsverordening genoemde gedragingen van de woningzoekende, alsmede van de personen van 16 jaar en ouder die met hem de woonruimte willen betrekken.
2. De politiechef, verstrekt aan de burgemeester uitsluitend de in artikel 10A, eerste lid, bedoelde relevante politiegegevens over gedragingen die hebben plaatsgevonden in de periode van ten hoogste vier jaren voor het tijdstip van de aanvraag van de huisvestingsvergunning. Deze periode bedraagt ten hoogste twee jaren indien de betrokkene op het tijdstip van die aanvraag nog niet de leeftijd van 18 jaar heeft bereikt. De politiechef verstrekt de politiegegevens niet indien het verstrekken ervan een nog niet afgerond strafrechtelijk onderzoek kan belemmeren.
3. De politiechef voorziet de te verstrekken politiegegevens van een duiding.
4. De burgemeester beoordeelt op basis van de volgende criteria de verstrekte politiegegevens en de duiding ervan door de politiechef:
  - a. de aard en ernst van de gedragingen, waarbij zwaarder gewicht wordt toegekend aan gedragingen die bij wet strafbaar gesteld zijn dan aan andere gedragingen;
  - b. de frequentie en onderlinge samenhang van de gedragingen;
  - c. de overlast die de gedragingen hebben veroorzaakt;
  - d. het tijdsverloop sinds de gedragingen zijn geconstateerd;
  - e. de relatie tussen de geconstateerde overlastgevendende gedragingen en de mogelijke invloed van deze gedragingen op de leefbaarheid in een aangewezen complex, straat of gebied. De burgemeester geeft naar aanleiding van de beoordeling een woonverklaring af, waaraan voorschriften verbonden kunnen zijn.

De burgemeester geeft naar aanleiding van de beoordeling een woonverklaring af, waaraan voorschriften verbonden kunnen zijn.

5. Behoudens in gevallen als bedoeld in artikel 10, vijfde lid, weigert het college van burgemeester en wethouders een huisvestingsvergunning, indien de overgelegde woonverklaring daartoe aanleiding geeft. Indien aan de woonverklaring voorschriften zijn verbonden, worden deze voorschriften opgenomen in de huisvestingsvergunning.
6. Indien de burgemeester voornemens is een negatieve woonverklaring af te geven op grond van de beoordeling, bedoeld in het vierde lid, of aan de woonverklaring voorschriften te verbinden, stelt hij de aanvrager van de huisvestingsvergunning in de gelegenheid te worden gehoord.
7. De burgemeester verwerkt de aan hem op basis van het tweede lid verstrekte politiegegevens en de duiding, bedoeld in het derde lid, uitsluitend ten behoeve van de beoordeling van de aanvraag van een huisvestingsvergunning, bedoeld in het eerste lid.
8. De burgemeester kan van de bevoegdheden in dit artikel uitsluitend mandaat verlenen aan de bij algemene maatregel van bestuur te bepalen personen die onder zijn verantwoordelijkheid werkzaam zijn.
9. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere regels gesteld over:
  - a. het onderzoek, bedoeld in artikel 10a, eerste lid;
  - b. de evaluatie ten behoeve van het verslag, bedoeld in artikel 17, en
  - c. de verwerking van de persoonsgegevens ten behoeve van het onderzoek bedoeld in onderdeel a, en de evaluatie, bedoeld in onderdeel b.

Deze nadere regels hebben in ieder geval betrekking op de vastlegging, de beveiliging, de bewaartermijn en de vernietiging van de persoonsgegevens.

De in het vijfde lid van artikel 10b van de Rotterdamwet genoemde voorschriften kunnen bijvoorbeeld een gedragsaanwijzing inhouden.

Het college van burgemeester en wethouders kan besluiten - in het kader van de concrete uitvoering - om bepaalde specifieke straten of complexen die op deel 2 van de lijst in bijlage 1 bij deze verordening staan, uit te sluiten van screening of daar de screening later te beginnen of eerder te kunnen stoppen.

#### *Artikel 3.1.2 tweede lid (vergunningvereiste onttrekkingsvergunning)*

Woonruimte is bedoeld om te worden bewoond. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt verstaan het slopen of het gebruiken, in gebruik geven of doen gebruiken van een woonruimte voor een ander doel dan bewoning. Hieronder valt ook het verhuren van een woning ten behoeve van toeristisch verblijf (hotelmatig gebruik). Bedrijfsmatige verhuur van een woning aan en het gebruik van de woning door toeristen-, betekent namelijk dat de woning op dat moment niet langer beschikbaar is voor permanente bewoning (Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 15 maart 2017, nr. 201600874/1/A3). De voorwaarden die in dit artikellid worden gesteld gelden cumulatief.

#### *Artikel 3.1.3 (aanvraag onttrekkingsvergunning)*

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

#### *Artikel 3.1.4 (beslissing onttrekkingsvergunning)*

De in het eerste en tweede lid van dit artikel genoemde beslistermijnen zijn voorgeschreven in artikel 25 van de Huisvestingswet.

#### *Artikel 3.1.5 (criteria voor verlening onttrekkingsvergunning)*






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 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:

**De vergunning voor kamerbewoning is vereist voor 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

**De vergunning voor kamerbewoning is niet vereist voor 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 vergunning voor kamerbewoning)*

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

*Artikel 3.2.4 (beslissing vergunning voor kamerbewoning)*

De in het eerste en tweede lid van dit artikel genoemde beslistermijnen zijn voorgeschreven in artikel 25 van de Huisvestingswet.

*Artikel 3.2.5 (criteria voor verlening vergunning voor kamerbewoning)*

Voor kamerbewoning door 4 of meer kamerbewoners per zelfstandige woonruimte is een vergunning voor kamerbewoning vereist (zie het bepaalde in artikel 3.2.2).

Deze vergunning wordt alleen in specifieke situaties verleend. Voldaan moet worden aan alle in artikel 3.2.5 genoemde criteria.

Huisvesting van studenten (in de definitie van artikel 1.1 onder t) kan in bepaalde omstandigheden een impuls geven aan de leefbaarheid in een gebied. Het is aan het college van burgemeester en wethouders om te beoordelen of dit in het specifieke geval van toepassing is. Hier is bijvoorbeeld sprake van in het geval dat de in de woning te huisvesten studenten minimaal één dagdeel per maand vrijwilligerswerk uitvoeren waar de leefbaarheid in de buurt baat bij heeft.

Door het stellen van de eis van minimaal 18 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per kamerbewoner wordt rekening gehouden met de grotere behoefte aan wederzijdse privacy en het intensiever gebruik van gezamenlijke voorzieningen bij kamerbewoning dan bij zelfstandige bewoning.

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 deze oppervlakte-eis.

#### *Artikel 3.2.6 (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 3.2.8 (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 3.3.2 (vergunning vereiste vergunning voor woningvorming)*

Voor de verbouwing van een woonruimte tot twee of meer woonruimten is vrijwel altijd ook een omgevingsvergunning – werkzaamheden bouwen – nodig, aangezien de brandcompartimentering vrijwel altijd verandert.

#### *Artikel 3.3.3 (aanvraag vergunning voor woningvorming)*

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

#### *Artikel 3.3.4 (beslissing vergunning voor woningvorming)*

De in het eerste en tweede lid van dit artikel genoemde beslistermijnen zijn voorgeschreven in artikel 25 van de Huisvestingswet.

#### *Artikel 3.3.5 (criteria voor verlening vergunning voor woningvorming)*

Uitgangspunt van dit artikel is dat de kleinste van de door verbouwing gevormde woonruimten altijd een gebruiksoppervlak van 50 m<sup>2</sup> of meer moet hebben.

Maar in een aantal gebieden binnen Rotterdam geldt een strengere eis: daar moet de kleinste van de door verbouwing gevormde woonruimten een gebruiksoppervlak van 85 m<sup>2</sup> of meer hebben. Deze gebieden zijn genoemd in bijlage 3 bij de verordening.

De aangewezen gebieden zijn deels kwetsbare gebieden, waar de leefbaarheid onder druk staat, en deels gebieden die in het bijzonder geschikt zijn voor de huisvesting van gezinnen en waar een overschot aan kleine woningen en een tekort aan grote woningen bestaat.

#### *Artikel 3.4.3 (aanvraag splitsingsvergunning)*

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

#### *Artikel 3.4.4 (beslissing splitsingsvergunning)*

De in het eerste en tweede lid van dit artikel genoemde beslistermijnen zijn voorgeschreven in artikel 25 van de Huisvestingswet.

#### *Artikel 4.4 (bestuurlijke boete)*

De op te leggen boetes nemen in hoogte toe wanneer binnen drie jaar eenzelfde overtreding wordt begaan. De boete voor de vierde en volgende overtreding komt overeen met het wettelijk maximum volgens artikel 23 Wetboek van Strafrecht.

Deel 2 van Bijlage 1 van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2019, zoals dat luidde voor de inwerkingtreding van dit besluit, blijft van toepassing op aanvragen die zijn



ingediend voor de inwerkingtreding van dit besluit en waarop op de datum van de inwerkingtreding van dit besluit nog niet is beslist.

Dit gemeentebblad 2019, nummer 223, is uitgegeven op 20 december 2019 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, Halvemaanpassage 1 (trap op, melden bij Informatiebalie) (Zie ook: [www.bis.rotterdam.nl](http://www.bis.rotterdam.nl) – Regelgeving of Gemeentebbladen chronologisch)