

## Wijziging Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 november 2021 (raadsvoorstel nr. 21bb012490); raadsstuk 21bb016082;

gehoord de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte (BWB) van 8 december 2021;

gelet op de artikelen 40, 41 en 45 van de Huisvestingswet 2014;

overwegende dat:

- met de opkoopbescherming wordt beoogd dat mensen die op zoek zijn naar een koopwoning om er zelf in te wonen, hierop meer kans maken;
- hiermee de positie van met name starters en woningzoekenden met een middeninkomen wordt verbeterd;
- de opkoopbescherming ook gebruikt kan worden om de leefbaarheid van kwetsbare buurten en wijken te behouden of te verbeteren;

**besluit:**

### Artikel I

**De Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021 wordt als volgt gewijzigd:**

#### A

**In de alfabetische volgorde van artikel 1.1 worden de volgende begripsbepalingen ingevoegd:**

- akte van levering: akte als bedoeld in artikel 89, eerste lid, van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- openbare registers: openbare registers als bedoeld in artikel 16 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

#### B

Aan Hoofdstuk 3 wordt een paragraaf toegevoegd, luidende:

### Paragraaf 3.6 Toepassingsgebied, verbod en vergunningplicht opkoopbescherming

#### Artikel 3.6.1 Toepassingsgebied

Het verbod, bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014, is van toepassing op alle woonruimten die voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de woonruimte is gelegen in de wijken: Bergpolder (CBS buurt 0531), Blijdorp (CBS buurt 0532), Bloemhof (CBS buurt 1081), Carnisse (CBS buurt 1572), Groot IJsselmonde (CBS buurt 1289), Het Lage Land (CBS buurt 1449), Hillegersberg-Zuid (CBS buurt 0661), Hillesluis (CBS buurt 1082), Kralingen-Oost (CBS buurt 0842), Kralingen-West (CBS buurt 0841), Middelland (CBS buurt 0325), Nieuwe Westen (CBS buurt 0324), Oud Mathenesse (CBS buurt 0327), Oud-Charlois (CBS buurt 1574), Rubroek (CBS buurt 0814) of Tarwewijk (CBS buurt 1571);
- b. de woonruimte heeft op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde lager dan € 355.000,-;
- c. de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar ligt na het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet van 7 juli 2021 tot wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Woningwet, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet en om de mogelijkheden voor tijdelijke huurovereenkomsten te verruimen (Stb. 2021, 425).

#### Artikel 3.6.2 Vergunning verhuren woonruimte

Het college kan op aanvraag vergunning verlenen voor het in gebruik geven van woonruimte welke krachtens artikel 3.6.1 is aangewezen.

#### Artikel 3.6.3 Criteria voor verlening verhuurvergunning opkoopbescherming

De vergunning, bedoeld in artikel 3.6.2 wordt uitsluitend verleend indien:

- a. de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;

- b. de eigenaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, ten minste twaalf maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte heeft en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt;
- c. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte;
- d. de woonruimte met een terugkoopplicht voor een woningcorporatie, die aan de desbetreffende woningcorporatie wordt aangeboden en na aankoop door deze woningcorporatie kan worden verhuurd;
- e. de woonruimte door de gemeente Rotterdam wordt aangekocht;
- f. de woonruimte in opdracht van de gemeente Rotterdam door een marktpartij wordt aangekocht;
- g. de woonruimte door een woningcorporatie is aangekocht en bedoeld is voor de verhuur of;
- h. de woonruimte door een gecertificeerde dan wel door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht en bedoeld is voor cliënten met een zorgindicatie die de woonruimte tijdelijk huren op basis van een woon-zorgcontract tegen een niet-commercieel tarief.

#### **Artikel 3.6.4 Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming**

De aanvraag wordt door middel van een door het college vastgesteld formulier ingediend.

#### **Artikel 3.6.5 Te verstrekken gegevens en bescheiden verhuurvergunning opkoopbescherming**

1. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 3.6.2 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. de naam of namen van de eigenaar of eigenaren;
  - b. het adres van de woonruimte;
  - c. een recent kadastraal uittreksel van de betreffende woonruimte.
2. In het geval dat een aanvraag ziet op de verleningsgrond, genoemd in artikel 3.6.3, onderdeel a, verstrekt de aanvrager gegevens en bescheiden waaruit het bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad van de woningzoekende met de eigenaar blijkt.
3. In het geval dat een aanvraag ziet op de verleningsgrond, genoemd in artikel 3.6.3, onderdeel b, wordt een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven, mede aangeleverd.
4. In het geval dat een aanvraag ziet op de verleningsgrond, genoemd in artikel 3.6.3, onderdeel c, verstrekt de aanvrager gegevens en bescheiden, waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.
5. In het geval dat een aanvraag ziet op de verleningsgrond, genoemd in artikel 3.6.3, onderdeel f, verstrekt de aanvrager gegevens en bescheiden, waaruit blijkt dat de woonruimte, waarvoor vergunning wordt aangevraagd, in opdracht van de gemeente Rotterdam is aangekocht.
6. Het college kan het overleggen van andere bescheiden verlangen, die het voor de beoordeling van de aanvraag nodig acht.

#### **Artikel 3.6.6 Intrekkingsgronden**

De vergunning, bedoeld in artikel 3.6.2, kan worden ingetrokken indien niet langer wordt voldaan aan de criteria, genoemd in artikel 3.6.3, onderdelen a tot en met h.

#### **C**

Artikel 4.4 wordt als volgt gewijzigd:

1. Aan het eerste lid, wordt, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel b door een puntkomma, een onderdeel toegevoegd, luidende:
  - d. artikel 41, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014.
2. Het tweede lid, onderdeel a, komt te luiden:
  - a. voor de eerste overtreding van de artikelen 2.2, tweede lid en 3.5.2 van deze verordening en de artikelen 23a, eerste en derde lid, 23d en 41, eerste lid, van de Huisvestingswet de bedragen die in de tabellen 1 tot en met 11 en tabel 13 in bijlage 4 zijn opgenomen in de kolom 'eerste overtreding';
3. In het tweede lid, onderdeel b, wordt na 'tabellen 1 tot en met 11' ingevoegd 'en tabel 13'.

#### **D**

Aan Bijlage 4 wordt een tabel toegevoegd, luidende:

Tabel 13: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 41, eerste lid, Huisvestingswet 2014

	<b>Eerste overtreding</b>	<b>Tweede overtreding</b>	<b>Derde overtreding</b>	<b>Vierde overtreding</b>
Het verhuren van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte zonder vergunning	€ 8.000,-	€ 12.000,-	€ 18.500,-	€ 21.750,-

## **Artikel II**

Dit besluit treedt in werking op het tijdstip waarop de Wet van 7 juli 2021 tot wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Woningwet, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet en om de mogelijkheden voor tijdelijke huurovereenkomsten te verruimen (Stb. 2021, 425) in werking treedt.

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 december 2021.*

*De griffier,  
I.C.M. Broeders*

*De voorzitter,  
R.A.C.J. Simons, plv.*

Dit gemeentebblad is uitgegeven op 24 december 2021 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)

## **Toelichting**

### **Algemene toelichting**

De Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningmarkt 2021 regelt met deze wijziging in hoofdstuk 3 de bepalingen op grond van de artikelen 39 t/m 45 van de Huisvestingswet 2014 (de opkoopbescherming).

### **Onderbouwing wijziging verordening**

#### ***Inzet instrument Opkoopbescherming***

De gemeente kan per 1 januari 2022 in buurten waar schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen een opkoopbescherming invoeren. Dit kan ook als de leefbaarheid van een buurt onder druk staat door het opkopen van woningen voor de verhuur. Met een opkoopbescherming kan grip gehouden worden op de verhouding huurwoningen enerzijds en koopwoningen anderzijds. Meer specifiek maakt de opkoopbescherming het mogelijk in de aangewezen wijken een verdere afname van woningen in het schaarse middensegment (woningen met WOZ-waarde tot NHG-grens) in de koopsector tegen te gaan en zo beter te kunnen voorzien in de vraag naar dat soort woningen door starters en lage middeninkomens.

Ook vindt met de opkoopbescherming sturing plaats op het voorkomen van negatieve leefbaarheidsaspecten. Zo is de kans op overbewoning veel kleiner bij eigenaar-bewoners en is de woontuur van eigenaar-bewoners gemiddeld langer en daarmee de verbondenheid met de buurt van eigenaar-bewoners over het algemeen groter dan bij huurders.

Algemeen geldt in Rotterdam een schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen, zoals blijkt uit het RIGO-onderzoek "schaarste in de Rotterdamse woningmarkt".

Het instrument opkoopbescherming acht het college vooral noodzakelijk en geschikt daar waar die schaarste samenhangt met de grote aanwezigheid van (particuliere) verhuurders.

Voor toepassing van de opkoopbescherming worden zestien wijken aangewezen waar de opkoopbescherming geldt: Bergpolder, Blijdorp, Bloemhof, Carnisse, Groot IJsselmonde, Het Lage Land, Hillegersberg-Zuid, Hillesluis, Kralingen-Oost, Kralingen-West, Middelland, Nieuwe Westen, Oud Mathenesse, Oud-Charlois, Rubroek en Tarwewijk. In deze wijken is het instrument opkoopbescherming noodzakelijk en geschikt: een groot deel van de woningvoorraad wordt particulier verhuurd (absoluut aantal particuliere huur per wijk vanaf 1.000 woningen), een groot aandeel van de woningvoorraad wordt particulier verhuurd (percentage particuliere huur in totale woningvoorraad per wijk vanaf 24%) en er is een grote groei van particuliere huur sinds 2015 (vanaf 20%). In deze wijken is dus binnen de

gemeente de grootste onevenwichtigheid wat betreft de 'woningmarktcriteria' procentuele en/of absolute deel particuliere huur en/of grootste groei van particuliere huur sinds 2015.

Daarnaast spelen in de zes wijken van Goed Huren en Verhuren (Bloemhof, Carnisse, Hillesluis, Oud Charlois, Oud-Mathenesse en Tarwewijk) ook leefbaarheidsaspecten (die samenhangen met de woningmarkt, verhuizingen en binding aan de wijk), zoals: een hoge verhuisgeneigdheid (vanaf 20%) en een hoge fysiek- / veiligheids- / sociale index (minimaal 2 van de 3 < 100). Waardoor het ook noodzakelijk en geschikt is om het instrument opkoopbescherming in te zetten voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. In de zes Goed Huren en Verhuren-wijken staat dus de leefbaarheid onder druk én bestaat reeds een groot deel van de woningvoorraad uit particuliere huur.

### **Artikelsgewijze toelichting**

#### **Artikel I, onderdeel B**

##### Artikel 3.6.1, onderdeel a van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021

In artikel 3.6.1, onderdeel a (toepassingsgebied) van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021 wijst de gemeenteraad buurten aan waar de opkoopbescherming geldt.

Er is voor invoering van de opkoopbescherming gekozen voor wijken waar het instrument opkoopbescherming het meest noodzakelijk en geschikt is.

Voor toepassing van de opkoopbescherming worden zestien wijken aangewezen waar de opkoopbescherming geldt: Bergpolder, Blijdorp, Bloemhof, Carnisse, Groot IJsselmonde, Het Lage Land, Hillegersberg-Zuid, Hillesluis, Kralingen-Oost, Kralingen-West, Middelland, Nieuwe Westen, Oud Mathenesse, Oud-Charlois, Rubroek en Tarwewijk.

Deze wijken zijn geselecteerd op basis van de "woningmarktcriteria".

Deze hierboven vermelde wijken scoren op de onderstaande punten van de volgende woningcriteria het hoogst:

- Deel van de woningvoorraad dat particulier verhuurd wordt (absoluut aantal)
- Het procentuele deel van de woningvoorraad dat particulier verhuurd wordt
- Procentuele groei particuliere huur sinds 2015

In deze wijken ziet het college binnen de gemeente de grootste onevenwichtigheid wat betreft het procentuele en/of absolute deel particuliere huur en/of grootste groei van particuliere huur sinds 2015.

Daarbij zijn de zes wijken van Goed Huren en Verhuren (Bloemhof, Carnisse, Hillesluis, Oud Charlois, Oud-Mathenesse en Tarwewijk) ook geselecteerd op basis van leefbaarheidscriteria (die samenhangen met de woningmarkt, verhuizingen en binding aan de wijk):

- Verhuisgeneigdheid
- Fysieke- / veiligheids- / sociale index (minimaal 2 van de 3 < 100)

In de zes Goed Huren en Verhuren-wijken staat de leefbaarheid onder druk én bestaat reeds een groot deel van de woningvoorraad uit particuliere huur.

##### Artikel 3.6.1, onderdeel b van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021

In artikel 3.6.1, onderdeel b van de *Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021* heeft de gemeente vooraf bepaald welke woningen in het goedkope en middeldure segment vallen. Hierbij is als bovengrens uitgegaan van dezelfde prijsgrens voor middenkoop zoals gehanteerd in het Addendum Woonvisie, namelijk de Nationale Hypotheek Garantie grens, zie geïndexeerde prijzen in de "Factsheet Prijsgrenzen Rotterdam in 2021". In 2021 is deze € 325.000,-, in 2022 stijgt deze in het middensegment naar € 355.000,-. Voor het bepalen of een woning onder het toepassingsgebied valt, wordt gekeken naar de laatst bekende WOZ-waarde van de woning en niet naar de marktwaarde.

Er is niet gekozen voor de marktwaarde omdat de WOZ-waarde de enige objectieveerbare graadmeter is om vooraf woningen aan te kunnen wijzen zoals noodzakelijk voor deze regeling en tevens vanuit het belang van transparantie vooraf voor de toekomstige kopers. Onder het toepassingsgebied vallen dus ook woningen met een hogere marktwaarde, maar wel met een WOZ-waarde tot de Nationale Hypotheek Garantie-grens. De waarde is bij inwerkingtreding gefixeerd op € 355.000,-. De raad zal dit bedrag jaarlijks indexerend, zodat de waarde actueel blijft. Het betreft hier een norm die niet publiekrechtelijk van aard is, waardoor deze bevoegdheid niet kan worden gedelegeerd.

---

### Artikel 3.6.1, onderdeel c van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021

In artikel 3.6.1, onderdeel c van de *Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021* worden voorwaarden gesteld waaraan een woonruimte dient te voldoen op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar.

De woonruimten zijn vrij van gebruik en huur, waren in verhuurde staat voor een periode van minder dan zes maanden op het moment van de eigendomsoverdracht aan de nieuwe eigenaar of werden verhuurd met een vergunning inzake opkoopbescherming.

Hiermee wordt gezorgd dat het daadwerkelijk om te koop staande koopwoningen gaat, waarbij het niet mogelijk is om de maatregel te ontwijken door de woning kort voor de verkoop te verhuren. Wanneer een woning die via een afgegeven vergunning wordt verhuurd en wordt doorverkocht, dan blijft de opkoopbescherming van toepassing.

### Artikel 3.6.3 van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021

In artikel 3.6.3 van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021 zijn naast de uitzonderingen opgenomen onder het tweede lid, onderdelen a tot en met c die voortvloeien uit artikel 41 derde lid Huisvestingswet 2014, nog vijf uitzonderingen opgenomen:

1. Onderdeel d.  
Eigen woningen met een terugkoopplicht voor een woningcorporatie die aan de desbetreffende woningcorporatie worden aangeboden en na aankoop door deze woningcorporatie worden verhuurd.  
Er is met de Rotterdamse woningcorporaties vastgelegd hoe zij hun woningen aanbieden. Dit is vastgelegd in de Verordening Woonruimtebemiddeling. Een voorbeeld van een platform waar woningen verhuurd worden is Woonnet Rijnmond.
2. Onderdeel e.  
Er worden vergunningen verleend voor woningen die aangekocht worden door de gemeente. Dit is in het belang voor de herstructurering van de stad.
3. Onderdeel f.  
Woonruimten die in opdracht van de gemeente door een marktpartij worden aangekocht. Dit is in het belang voor de herstructurering van de stad.  
Een voorbeeld hiervan zijn woningen die in het kader van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) worden aangekocht.
4. Onderdeel g.  
Woonruimten die door een woningcorporatie aangekocht zijn en bedoeld zijn voor de verhuur.
5. Onderdeel h.  
Woonruimten die door een gecertificeerde dan wel door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder zijn aangekocht en bedoeld zijn voor cliënten met een zorgindicatie die de woonruimte tijdelijk huren op basis van een woon-zorgcontract tegen een niet-commercieel tarief. Het gaat hierbij om zorgaanbieders die actief zijn in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, de Jeugdwet, de Wet langdurige zorg dan wel de Wet forensische zorg. Voorbeelden zijn: verpleeg- en verzorgingstehuizen, jeugdzorginstellingen (denk aan woongroepen), opvangcentra, resocialisatietrajecten etc.