

Tweede wijziging Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021

[Dit wijzigingsbesluit zal vanwege de verschillende data van inwerkingtreding in twee verschillende publicaties verwerkt worden. In dit Gemeentebblad zullen de wijzigingen van artikel I, onderdeel G verwerkt worden.]

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het (herziene) voorstel van burgemeester en wethouders van 22 november 2022 (raadsvoorstel nr. 22bb008549/22bo6727);

gelet op de bespreking binnen de raadscommissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte op 7 december 2022;

gelet op de artikelen 21, 22, 35, 40, 41 en 45 van de Huisvestingswet 2014;

overwegende dat het wenselijk is om:

- de opkoopbescherming, bedoeld in hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet 2014, alleen van toepassing te verklaren op bestaande woonruimten;
- de opkoopbescherming niet van toepassing te verklaren op de bestaande woonruimten van de gemeente Rotterdam en woningcorporaties;
- de WOZ-waarde jaarlijks te indexeren;
- eigenaren die een bestaande woonruimte zelf bewonen en deze woonruimte gedeeltelijk in gebruik geven aan een ander uit te zonderen van de opkoopbescherming;
- het college in het kader van de opkoopbescherming de bevoegdheid te geven om in individuele gevallen ontheffing te verlenen van het verbod om zonder vergunning opgekochte bestaande woonruimten te verhuren;
- enkele technische wijzigingen aan te brengen;

besluit:

Artikel I

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

A

Artikel 3.6.1 wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor de tekst wordt de aanduiding '1.' geplaatst.
2. In onderdeel b van het eerste lid (nieuw) wordt '355.000,-' vervangen door '405.000,-'.
4. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:
 2. Het in het eerste lid bedoelde verbod is niet van toepassing op woonruimte die op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering in eigendom is van de gemeente Rotterdam of een woningcorporatie.

B

Artikel 3.6.3 wordt als volgt gewijzigd:

1. Onderdeel d komt te luiden:
 - d. de eigenaar van woonruimte een deel van de woonruimte zelf bewoont en een gedeelte van die woonruimte in gebruik geeft;
2. Onder verlettering van onderdeel f tot e en onderdeel h tot f vervalt onderdeel g.
3. Aan onderdeel e (nieuw) wordt toegevoegd 'of'.

C

In artikel 3.6.5, vijfde lid, wordt 'onderdeel f' vervangen door 'onderdeel e'.

D

In artikel 3.6.6 wordt 'onderdelen a tot en met h' vervangen door 'onderdelen a tot en met f'.

E

Na artikel 3.6.6 wordt een artikel toegevoegd, luidende:

Artikel 3.6.7 Ontheffing verbod verhuur opkoopbescherming

1. Het college kan een ontheffing verlenen van het verbod, bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014.
2. Het college stelt de kaders van de ontheffing vast in beleidsregels.
3. De aanvraag voor deze ontheffing wordt door de eigenaar van de woonruimte ingediend door gebruikmaking van een door het college vastgesteld formulier.

F

In artikel 4.4, tweede lid, onderdeel a wordt na 'en de artikelen' ingevoegd '21, eerste lid, onderdelen a, c en d, 22, eerste lid,'.

G

Na artikel 5.2 wordt een artikel toegevoegd, luidende:

Artikel 5.3a Overgangsrecht kamerbewoning

Op een aanvraag om een vergunning voor kamerbewoning krachtens paragraaf 3.2 van deze verordening die is ingediend vóór 1 september 2022 wordt, totdat de beslissing daarop onherroepelijk is, op de volgende wijze beslist:

- a. indien de aanvrager van een vergunning voor kamerbewoning naar het oordeel van het college heeft aangetoond dat er op 31 december 2019 reeds sprake was van kamerbewoning door ten minste hetzelfde aantal kamerbewoners als op het moment van de vergunningaanvraag, zijn de criteria, bedoeld in artikel 3.2.3, onderdelen d en f, niet van toepassing op een aanvraag om een vergunning voor kamerbewoning voor:
 - 1°. vier of meer kamerbewoners;
 - 2°. één uit meer personen bestaand huishouden en drie of meer kamerbewoners; of
 - 3°. meer dan één uit meer personen bestaande huishoudens, waarvan het kleinste huishouden uit drie of meer personen bestaat.
- b. indien de aanvrager van een vergunning voor kamerbewoning naar het oordeel van het college heeft aangetoond dat er op 30 juni 2021 reeds sprake was van kamerbewoning door ten minste hetzelfde aantal kamerbewoners als op het moment van de vergunningaanvraag, zijn de criteria, bedoeld in artikel 3.2.3, onderdelen a, c, d en f, niet van toepassing op een aanvraag voor een vergunning voor kamerbewoning voor:
 - 1°. drie kamerbewoners;
 - 2°. één uit meer personen bestaand huishouden en twee kamerbewoners; of
 - 3°. twee uit meer personen bestaande huishoudens waarvan één uit twee personen bestaat.
- c. deel 2 van de lijst in bijlage 5 is van toepassing, zoals dat deel op 31 augustus 2022 luidde.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 januari 2023 en werkt ten aanzien van artikel I, onderdeel G terug tot en met 1 september 2022.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 december 2022.

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

*De voorzitter,
A. Aboutaleb*

Artikelsgewijze toelichting

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

In artikel 3.6.1, eerste lid, onderdeel b, 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 was deze € 325.000,-, en in 2022 steeg 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 was bij inwerkingtreding gefixeerd op € 355.000,-. De raad indexeert dit bedrag jaarlijks, zodat de waarde actueel blijft. Voor het jaar 2023 is de WOZ-waarde bepaald tot de Nationale Hypotheek Garantie-grens van € 405.000,-.

Artikel 3.6.1, tweede lid, van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021

In artikel 3.6.1, tweede lid, worden woonruimten uitgesloten van het toepassingsgebied als bedoeld in het eerste lid indien sprake is van een woonruimte die op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering in eigendom is van de gemeente Rotterdam of een woningcorporatie.

Gezien de maatschappelijke rol van de gemeente en woningcorporaties en de verantwoording die zij behoren af te leggen, worden deze twee partijen uitgesloten van de opkoopbescherming.

Artikel 3.6.3 van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021

In artikel 3.6.3 zijn naast de uitzonderingen opgenomen in het tweede lid, onderdelen a tot en met c die voortvloeien uit artikel 41, derde lid, van de Huisvestingswet 2014, nog drie uitzonderingen opgenomen.

1. Onderdeel d.
De eigenaar van de woonruimte bewoont zelf (een deel van) de woonruimte en geeft een gedeelte van die woonruimte in gebruik. De eigenaar die tevens zelf de woning bewoont, wordt hiermee in de gelegenheid gesteld om alsnog een kamer in gebruik te geven of te verhuren.
2. Onderdeel e.
Woonruimten die in opdracht van de gemeente door een marktpartij worden aangekocht. Dit is in 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.
3. Onderdeel f.
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.

Dit gemeenteblad ligt ook ter inzage bij het Concern Informatiecentrum Rotterdam (CIC): 010-267 2514 of bir@rotterdam.nl