

Wijziging van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het herzien raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 10 december 2024 (raadsvoorstel nr. 24bb008824/24bo009011);

gelet op de artikelen 4, 21, 40 en 41 van de Huisvestingswet 2014;

overwegende dat:

- artikel 21, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 is gewijzigd;
- de prijsgrens van koopwoningen waarvoor de opkoopbescherming geldt, jaarlijks wordt aangepast;
- individuele huurcontracten voor huurders van kamers transparantie van de huur bevordert;
- het daarom gewenst is de verordening hierop aan te passen;

Besluit:

Artikel I

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

A

In artikel 3.3.1 wordt 'artikel 21, eerste lid, onderdeel d, van de Huisvestingswet 2014' vervangen door 'artikel 21, eerste lid, onderdeel e, van de Huisvestingswet 2014'.

B

Aan artikel 3.2.4, eerste lid, wordt onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel b door een puntkomma een onderdeel toegevoegd, luidende:

- c. met de huurder van een kamer wordt een individueel schriftelijk huurcontract afgesloten.

C

In artikel 3.6.1, eerste lid, onderdeel b, wordt '€ 435.000,-' vervangen door '€ 450.000,-'.

D

Artikel 4.4 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdeel a, wordt 'onderdeel a, c en d' vervangen door 'onderdeel a, c, en e'.
2. In het tweede lid, onderdeel a, wordt 'onderdeel a, c en d' vervangen door 'onderdeel a, c, en e'.

E

In **Bijlage 4. Bedragen bestuurlijke boete als bedoeld in artikel 4.4** wordt in het opschrift van Tabel 4 'artikel 21, eerste lid, onderdeel d, van de Huisvestingswet 2014' vervangen door 'artikel 21, eerste lid, onderdeel e, van de Huisvestingswet 2014'.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 januari 2025.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 19 december 2024.

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

*De voorzitter,
C.J. Schouten*

Toelichting

Algemeen

Dit wijzigingsbesluit bevat geen overgangsrecht. Dat betekent dat de wijziging onmiddellijke werking heeft. Het is wenselijk de vergunningplicht voor woningvorming, zoals die bij aanvang van werking van de verordening gold, onverkort te laten voortbestaan. Er is geen wijziging in bestaand beleid

voorzien. Daarom wordt bijvoorbeeld op aanvragen die al zijn ingediend op het moment van inwerking-treding en waarop nog niet is beslist, beslist conform de gewijzigde verordening.

Artikelsgewijs

Artikel I

Onderdelen A, D en E

Per 1 januari 2024 is aan het eerste lid van artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 een onderdeel toegevoegd. Met het toevoegen van dat onderdeel is er een mogelijkheid gekomen voor een vergunningplicht voor het terug-omzetten van onzelfstandige woonruimten naar zelfstandige. Door toevoeging van dit onderdeel is onderdeel 'd' verletterd tot 'e'. Omdat in de verordening de vergunningplicht voor woningvorming is gestoeld op onderdeel 'd' van het eerste lid van artikel 21 lid 1 van de Huisvestingswet 2014, is dit door de verlettering niet meer correct. Deze technische wijziging voorziet erin dat naar het correcte artikelonderdeel wordt verwezen.

Onderdeel B

Artikel 3.2.4 van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021

In artikel 3.2.4 worden de voorschriften genoemd voor de vergunning voor kamerbewoning. Deze voorschriften worden meegegeven bij het verlenen van een vergunning, en blijven van kracht zolang de vergunning gebruikt wordt. Het voorschrift "Bij verhuur is er voor iedere onzelfstandige woonruimte een individueel schriftelijk huurcontract met de huurder," wordt opgenomen naar aanleiding van de motie "Iedere kamerbewoner een goede rechtspositie". Door dit voorschrift wordt het bij verhuur verplicht individuele huurcontracten per kamer toe te passen. Hierdoor wordt het voor huurders makkelijker om bijvoorbeeld naar de huurcommissie te gaan.

Onderdeel C

Artikel 3.6.1 van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021

In artikel 3.6.1, eerste lid, onderdeel b van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021 is de prijsgrens bepaald van de woningen die onder de opkoopbescherming vallen. Hierbij wordt als bovengrens uitgegaan van de gemiddelde koopsom voor woningen als opgenomen in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheekgarantie (de NHG-grens) voor het betreffende jaar. In 2024 is deze € 435.000,-, in 2025 stijgt deze naar € 450.000,-.

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