

Verordening samenstelling Woningvoorraad 2025

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 13 mei 2025
(raadsvoorstel nr. 25bb003421/25bo004818); 25bb004735;

gelet op artikel 156 van de Gemeentewet en artikel 4, eerste lid van de Huisvestingswet 2014;

overwegende dat:

de raad van de gemeente Rotterdam het noodzakelijk en geschikt acht regels te stellen over de woonruimtevoorraad voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte en voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving;

besluit:

HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In deze verordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- akte van levering: akte als bedoeld in artikel 89, eerste lid, van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- basisregistratie personen: basisregistratie als bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
- college: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam;
- gebruiksoppervlak: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580:2007;
- huishouden: alleenstaande, dan wel twee of meer personen die naar het oordeel van het college hebben aangetoond, dat zij een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren;
- huisvestingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 8 van de Huisvestingswet 2014;
- kamerbewoner: bewoner van onzelfstandige woonruimte dan wel bewoner die behoort tot één van de uit meer personen bestaande huishoudens die zelfstandige woonruimte bewonen;
- kamerbewoning: bewonen van onzelfstandige woonruimte dan wel bewoning van zelfstandige woonruimte door meer dan één uit meer personen bestaande huishoudens;
- minister: Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;
- onzelfstandige woonruimte: woonruimte zonder eigen toegang en niet door een huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij in ieder geval als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken, toilet, en badkamer;
- openbare registers: openbare registers als bedoeld in artikel 16 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- registratienummer: registratienummer als bedoeld in artikel 23a van de Huisvestingswet 2014;
- student: ingeschrevene aan een opleiding voor middelbaar beroepsonderwijs, hoger beroepsonderwijs of wetenschappelijk onderwijs in Nederland;
- vakantieverhuur: vorm van toeristische verhuur van woonruimte tijdens afwezigheid van de hoofdbewoner van die woonruimte, waarbij onder hoofdbewoner wordt verstaan de persoon die in de basisregistratie personen staat ingeschreven op het adres en daar zijn feitelijk hoofdverblijf houdt;
- woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
- zelfstandige woonruimte: woonruimte meteen eigen toegang die door een huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij in ieder geval als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken, toilet en badkamer.

Artikel 1.2 Intrekking van vergunning

1. Een vergunning kan in ieder geval worden ingetrokken indien:
 - a. de aan de vergunning verbonden voorschriften en beperkingen niet zijn of worden nagekomen;
 - b. van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen of gedurende een daarin gestelde termijn dan wel, bij het ontbreken van een gestelde termijn, binnen een redelijke termijn;
 - c. ter verkrijging daarvan onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt;
 - d. de houder dit verzoekt.

HOOFDSTUK 2 Wijziging van de samenstelling van de woonruimtevoorraad als bedoeld in de Huisvestingswet 2014

Paragraaf 2.1 Onttrekkingsvergunning

Artikel 2.1.1 Toepassingsgebied

1. Het verbod bedoeld in artikel 21, eerste lid, onderdeel a, van de Huisvestingswet 2014 is van toepassing op alle woonruimten gelegen in de gemeente Rotterdam.
2. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onderdeel a, van de Huisvestingswet 2014, wordt niet verstaan het slopen of samenvoegen van woonruimten.

Artikel 2.1.2 Criteria voor verlening onttrekkingsvergunning

Het college verleent een onttrekkingsvergunning, indien:

- a. het belang dat is gediend met het onttrekken aan de bestemming tot bewoning naar oordeel van het college groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woningvoorraad; of
- b. het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad door het stellen van voorwaarden en voorschriften voldoende kan worden gediend.

Artikel 2.1.3 Tijdelijke onttrekkingsvergunning

Het college kan een onttrekkingsvergunning voor een periode van ten hoogste vijf jaar verlenen, indien de aanvrager aantoont dat een situatie bestaat die een tijdelijke onttrekking rechtvaardigt en waarbij vaststaat dat die situatie niet langer dan vijf jaar zal duren.

Artikel 2.1.4 Aanvraag onttrekkingsvergunning

De aanvraag om een onttrekkingsvergunning wordt ingediend bij het college door middel van een door het college vastgesteld formulier dat door de aanvrager wordt ingevuld en ondertekenden 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 gronden 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.

Paragraaf 2.2 Vergunning voor kamerbewoning

Artikel 2.2.1 Toepassingsgebied

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

Artikel 2.2.2 Verbod voor kamerbewoning zonder vergunning

Het verbod bedoeld in artikel 21, eerste lid, onderdeel c, van de Huisvestingswet 2014 is van toepassing, indien de woonruimte wordt bewoond door:

- a. drie of meer kamerbewoners;
- b. één uit meer personen bestaand huishouden en twee of meer kamerbewoners; of
- c. meer dan één uit meer personen bestaande huishoudens.

Artikel 2.2.3 Criteria voor verlening vergunning voor kamerbewoning

1. Het college verleent een vergunning voor kamerbewoning, indien wordt voldaan aan de volgende criteria:
 - a. in de woonruimte is ten minste 18 vierkante meter gebruiksoppervlak gemiddeld per persoon aanwezig;
 - b. de woonruimte bevindt zich op minimaal 50 meter afstand van een andere woonruimte waarvoor reeds een vergunning voor kamerbewoning voor 4 of meer kamerbewoners is verleend, waarbij de afstand wordt gemeten tussen de coördinaten van de locaties van de woonruimten die vermeld staan in de geautomatiseerde landelijke voorziening, bedoeld in art 26 van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen.
 - c. op het adres van de woonruimte t in de 24 maanden voorafgaand aan de datum van aanvraag van de vergunning geen vergunning is ingetrokken door toepassing van artikel 3.2.4; en
 - d. de woonruimte niet is gelegen in één van de gebieden genoemd in bijlage 2.

2. De onderdelen a, b en c van het eerste lid zijn niet van toepassing op een vergunning voor kamerbewoning door drie kamerbewoners.

Artikel 2.2.4 Voorschriften vergunning

1. Het college verbindt aan de vergunning voor kamerbewoning in ieder geval de volgende voorschriften:
 - a. de vergunning wordt uitsluitend gebruikt voor kamerbewoning door studenten;
 - b. de kamerbewoning leidt niet tot woonoverlast in de buurt;
 - c. met de huurder van een kamer wordt een individueel schriftelijk huurcontract afgesloten.
3. Onderdeel a van het eerste lid is niet van toepassing op de vergunning voor kamerbewoning door drie kamerbewoners.

Artikel 2.2.5 Vervallen vergunning voor kamerbewoning

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

Artikel 2.2.6 Aanvraag vergunning voor kamerbewoning

De aanvraag om een onttrekkingsvergunning wordt ingediend bij het college door middel van een door het college vastgesteld formulier dat door de aanvrager wordt ingevuld en ondertekend 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.

Artikel 2.2.7 Volgorde behandeling vergunningaanvraag

1. Vergunningaanvragen worden behandeld op volgorde van binnenkomst.
2. Als de volgorde van binnenkomst niet kan worden bepaald, wordt de volgorde van behandeling bepaald door loting.
3. Het college stelt de aanvragers in de gelegenheid bij de loting aanwezig te zijn.

Paragraaf 2.3 Vergunning voor woningvorming

Artikel 2.3.1 Toepassingsgebied

Het verbod bedoeld in artikel 21, eerste lid, onderdeel e, van de Huisvestingswet 2014 is van toepassing op alle woonruimten die zijn gelegen in de gemeente Rotterdam.

Artikel 2.3.2 Criteria voor verlening vergunning voor woningvorming

1. Het college verleent een vergunning voor woningvorming, indien door verbouwing twee of meer woonruimten worden gevormd waarvan de kleinste een gebruiksoppervlak van ten minste 50 vierkante meter heeft.
2. In afwijking van het eerste lid verleent het college een vergunning voor woningvorming als twee of meer woonruimten worden gevormd waarvan de kleinste een gebruiksoppervlak van ten minste 85 vierkante meter heeft en de woonruimte is gelegen in één van de gebieden, genoemd in bijlage 1 bij deze verordening;

Artikel 2.3.3 Aanvraag vergunning voor woningvorming

De aanvraag om een vergunning voor woningvorming wordt door middel van een door het college vastgesteld formulier 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 gronden 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 vierkante meters van de te vormen woonruimten.

Paragraaf 2.4 Splitsingsvergunning

Artikel 2.4.1 Toepassingsgebied

Deze paragraaf is van toepassing op alle gebouwen gelegen in de gemeente Rotterdam.

Artikel 2.4.2 Verbod recht op een gebouw te splitsen, zonder splitsingsvergunning

- 1. Het verbod bedoeld in artikel 22, eerste lid van de Huisvestingswet 2014 is van toepassing, indien:
 - a. het gebouw ouder is dan 25 jaar en
 - b. 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.

Artikel 2.4.3 Aanvraag splitsingsvergunning

Een aanvraag om een splitsingsvergunning wordt door middel van een door het college vastgesteld formulier 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 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
- j. het ontwerp van de akte van splitsing waarvoor het meest recente Modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie als uitgangspunt heeft gediend of waarin dit Modelreglement van toepassing is verklaard, waarbij kenbaar wordt gemaakt wat de ten opzichte van het Modelreglement toegepaste veranderingen zijn, als het reglement van splitsing deel uitmaakt van de akte van splitsing.
- k. Een bouwkundig rapport niet ouder dan 6 maanden waaruit afdoende blijkt dat de toestand van het gebouw zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud niet tegen splitsing verzet, dan wel hoe het gebouw hiertoe zal worden aangepast.

Artikel 2.4.4 Aanhouden wegens gebreken

- 1. Het college kan de beslissing op een aanvraag van een splitsingsvergunning aanhouden, indien de aanvrager aannemelijk maakt dat hij binnen een daarvoor gestelde redelijke termijn de weigeringsgronden, bedoeld in artikel 2.4.5, onderdeel a, met het oog op de voorgenomen splitsing zal opheffen.
- 2. Indien het college de beslissing op een aanvraag van een splitsingsvergunning aanhoudt, vermeldt het college in het besluit tot aanhouding welke gebreken met het oog op de voorgenomen splitsing moeten worden hersteld en binnen welke termijn.

Artikel 2.4.5 Weigeren wegens toestand van het gebouw

Het college kan een splitsingsvergunning weigeren, indien:

- a. de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet; en
- b. de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende verzekerd is dat die gebreken zullen worden opgeheven.

Artikel 2.4.6 Intrekken splitsingsvergunning

- 1. Het college kan een splitsingsvergunning intrekken, indien niet binnen de in de onherroepelijke splitsingsvergunning genoemde termijn waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt kan worden, is overgegaan tot inschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in ap-

partementsrechten, bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, dan wel is overgegaan tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten.

2. Het college doet van de intrekking van een splitsingsvergunning schriftelijk mededeling aan de bewoners van het gebouw waarvoor de splitsingsvergunning gold.

Paragraaf 2.5 Toeristische verhuur van woonruimte

Artikel 2.5.1 Registratieplicht

Het verbod, bedoeld in artikel 23a van de Huisvestingswet 2014 is van toepassing op alle woonruimten die zijn gelegen in de gemeente Rotterdam voor alle vormen van toeristische verhuur.

Artikel 2.5.2 Nachtcriterium en meldplicht

1. Het is verboden woonruimte gelegen in de gemeente Rotterdam:
 - a. in gebruik te geven voor vakantieverhuur zonder het aantal nachten van iedere verhuring vooraf bij het college te melden;
 - b. voor meer dan 60 nachten per kalenderjaar in gebruik te geven voor vakantieverhuur.
2. Het is degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, verboden om gedurende de rest van het kalenderjaar een aanbieding voor toeristische verhuur te tonen, indien diegene door het college ervan in kennis is gesteld dat de betreffende woonruimte reeds voor 60 nachten in dat jaar in gebruik is gegeven voor vakantieverhuur.

Paragraaf 2.6 Toepassingsgebied, verbod en vergunningplicht opkoopbescherming

Artikel 2.6.1 Toepassingsgebied

1. 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 een van de volgende 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 € 450.000,-;
 - c. de woonruimte is op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar:
 - 1°. vrij van huur en gebruik;
 - 2°. in verhuurde of gebruikte staat voor een periode van minder dan 6 maanden, of;
 - 3°. verhuurd met een vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid van de Huisvestingswet 2014.
 - d. de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar ligt na 1 januari 2022.
2. Het 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.

Artikel 2.6.2 Vergunning verhuren woonruimte

Het college kan op aanvraag vergunning verlenen voor het in gebruik geven van woonruimte welke krachtens artikel 2.6.1 is aangewezen.

Artikel 2.6.3 Criteria voor verlening verhuurvergunning opkoopbescherming

De vergunning, bedoeld in artikel 2.6.2 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 eigenaar van woonruimte een deel van de woonruimte zelf bewoont en een gedeelte van die woonruimte in gebruik geeft;
 - e. de woonruimte in opdracht van de gemeente Rotterdam door een marktpartij wordt aangekocht; of
 - f. 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 2.6.4 Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

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

Artikel 2.6.5 Te verstrekken gegevens en bescheiden verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 2.6.2 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 een aanvraag ziet op de verleningsgrond, bedoeld in artikel 2.6.3, onderdeel a, verstrekt de aanvrager tevens 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 een aanvraag ziet op de verleningsgrond, bedoeld in artikel 2.6.3, 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 een aanvraag ziet op de verleningsgrond, bedoeld in artikel 2.6.3, onderdeel c, verstrekt de aanvrager tevens gegevens en bescheiden, waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.
5. In het geval een aanvraag ziet op de verleningsgrond, genoemd in artikel 2.6.3, onderdeel e, verstrekt de aanvrager tevens 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 2.6.6 Intrekkingsgronden

De vergunning, bedoeld in artikel 2.6.2, kan worden ingetrokken indien niet langer wordt voldaan aan de criteria, genoemd in artikel 2.6.3, onderdelen a tot en met f.

Artikel 2.6.7 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.

HOOFDSTUK 3 Overige bepalingen

Artikel 3.1 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 3.2 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 2014 aangewezen ambtenaren.

Artikel 3.3 Bestuurlijke boete

1. Het college kan een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van:

- a. de artikelen, 2.5.2 van deze verordening, artikel 21, eerste lid, onderdeel a, c en e, artikel 22, eerste lid, artikel 23a, eerste lid, 23a, derde lid, 23d en artikel 41, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014
2. De in het eerste lid bedoelde boete bedraagt de bedragen zoals die zijn bepaald in de tabellen 1 tot en met 12 in bijlage 3.
3. Als tweede en volgende overtreding als bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, wordt aangemerkt de overtreding die volgt op een eerdere overtreding van hetzelfde verbod of voorschrift, binnen een tijdvak van vier jaren nadat voor die eerdere overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 4.1 Intrekking verordening

De Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021 wordt ingetrokken.

Artikel 4.2 Overgangsbepaling

1. Na inwerkingtreding van deze verordening blijven de onder de eerder geldende regels verstrekte huisvestingsvergunningen, onttrekkingsvergunningen, vergunningen voor kamerbewoning, vergunningen voor woningvorming, splitsingsvergunningen, verhuurvergunningen opkoopbescherming of daaraan gelijkgestelde vergunningen van kracht.
2. Op een aanvraag om een vergunning krachtens hoofdstuk 3 van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021 die is ingediend vóór de inwerkingtreding van deze verordening, wordt, totdat de beslissing daarop onherroepelijk is, beslist overeenkomstig het ten tijde van de indiening geldende recht.

Artikel 4.3 Inwerkingtreding en geldigheidsduur van de verordening

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 juli 2025.
2. Deze verordening geldt tot en met 30 juni 2029.

Artikel 4.4 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening samenstelling woningvoorraad 2025.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 juni 2025.

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

*De voorzitter,
C.J. Schouten*

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

Bijlage 1. Gebieden waar geldt dat bij woningvorming de kleinste woning een gebruikso-pervlakte heeft van ten minste 85 vierkante meter als bedoeld in artikel 2.3.2

- In het gebied Charlois (CBS-wijk 15) de wijken Oud Charlois (CBS-buurt 1574), Carnisse (CBS-buurt 1572) en Tarwewijk (CBS-buurt 1571).
- In het gebied Feijenoord (CBS-wijk 10) de wijken Feijenoord (CBS-buurt 1087), Afrikaanderwijk (CBS-buurt 1086), Hillesluis (CBS-buurt 1082), Bloemhof (CBS-buurt 1081) en in Vreewijk (CBS-buurt 1080) enkel het gebied gelegen binnen - en met inbegrip van - de Strevelsweg (even) 144–230, Verlengde Motorstraat (even) 10–98, Dordtsestraatweg (even) 398–470, Valkeniersweg (oneven) 81–135 en de Jagerslaan (even) 4–98 (de Landbouwbuilt).

Bijlage 2. Gebieden waar geen vergunning voor kamerbewoning wordt afgegeven als bedoeld in artikel 2.2.3 onderdeel d

De wijken:

- Bergpolder (CBS buurt 0531)
- Carnisse (CBS buurt 1572)
- Kralingen Oost (CBS buurt 0842)
- Kralingen West (CBS buurt 0841)
- Oud Mathenesse (CBS buurt 0327)
- Struisenburg (CBS buurt 0847)
- Tarwewijk (CBS buurt 1571)

Bijlage 3. Bedragen bestuurlijke boete als bedoeld in artikel 3.3

Tabel 1: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 21, eerste lid, onderdeel a, van de Huisvestingswet 2014.

	Eerste overtreding	Tweede overtreding	Derde overtreding	Vierde overtreding en verder
Onvergund onttrekken van woonruimte	€ 4.000	€ 8.000	€ 16.000	€ 21.750

Tabel 2: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 21, eerste lid, onderdeel c, van de Huisvestingswet 2014.

	Eerste overtreding	Tweede overtreding	Derde overtreding	Vierde overtreding en verder
Onvergund omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte	€ 4.000	€ 8.000	€ 16.000	€ 21.750

Tabel 3: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 21, eerste lid, onderdeel e, van de Huisvestingswet 2014.

	Eerste overtreding	Tweede overtreding	Derde overtreding	Vierde overtreding en verder
Onvergund verbouwen van woonruimte tot twee of meer woonruimte	€ 4.000	€ 8.000	€ 16.000	€ 21.750

Tabel 4: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 22, eerste lid van de Huisvestingswet 2014.

	Eerste overtreding	Tweede overtreding	Derde overtreding	Vierde overtreding en verder
Onvergund splitsen van het recht op een gebouw in appartementsrechten	€ 4.000	€ 8.000	€ 16.000	€ 21.750

Tabel 5: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 23a, eerste lid van de Huisvestingswet 2014.

	Eerste overtreding	Tweede overtreding	Derde overtreding	Vierde overtreding en verder
Aanbieden voor toeristische verhuur zonder het daarbij vermelden van het registratienummer	€ 2.000	€ 4.000	€ 6.000	€ 8.700

Tabel 6: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 2.5.2, eerste lid.

	Eerste overtreding	Tweede overtreding	Derde overtreding	Vierde overtreding en verder
Overtreden nachtcriterium vakantieverhuur	€ 4.000	€ 8.000	€ 16.000	€ 21.750

Tabel 7: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 2.5.2, tweede lid.

	Eerste overtreding	Tweede overtreding	Derde overtreding	Vierde overtreding en verder
Niet voldoen meldplicht	€ 2.000	€ 4.000	€ 6.000	€ 8.700

Tabel 8: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 2.5.2, derde lid.

	Eerste overtreding	Tweede overtreding	Derde overtreding	Vierde overtreding en verder
Publiceren door platform terwijl bekend is gemaakt dat nachtcriterium is overschreden	€ 2.000	€ 4.000	€ 6.000	€ 8.700

Tabel 9: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 23a, derde lid van de Huisvestingswet 2014.

	Eerste overtreding	Tweede overtreding	Derde overtreding	Vierde overtreding en verder
Overtreden van verbod op publiceren door platform zonder vermelding registratienummer	€ 2.000	€ 4.000	€ 6.000	€ 8.700

Tabel 10: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 23d Huisvestingswet 2014.

	Eerste overtreding	Tweede overtreding	Derde overtreding	Vierde overtreding en verder
Overtreden van plicht tot informeren door platform van aanbieders van woonruimten over de verboden ex art. 23a lid 1 en art. 23b, lid 1 en 2 Huisvestingswet	€ 2.000	€ 4.000	€ 6.000	€ 8.700

Tabel 11: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 41, eerste lid, Huisvestingswet 2014.

	Eerste overtreding	Tweede overtreding	Derde overtreding	Vierde overtreding en verder
Het verhuren van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte zonder vergunning	€ 4.000	€ 8.000	€ 16.000	€ 21.750

Tabel 12: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 41, eerste lid, Huisvestingswet 2014.

	Eerste overtreding	Tweede overtreding	Derde overtreding	Vierde overtreding en verder
Het verhuren van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte zonder vergunning	€ 4.000	€ 8.000	€ 16.000	€ 21.750

Algemene toelichting

De Verordening samenstelling woningmarkt 2025 regelt in hoofdstuk 3 de bepalingen op grond van de artikelen 21, 22, 23a, 23b en 41 van de Huisvestingswet 2014 (de vergunningplicht voor woonruimteonttrekking, omzetten voor kamerbewoning, woningvorming, splitsing, registratie- en meldplicht toeristische verhuur en de opkoopbescherming).

Onderbouwing verordening

Het gemeentelijk woonbeleid heeft onder andere als ambitie, dat Rotterdam een betaalbare stad is voor iedereen.

Door snel opgelopen woningprijzen, hardere groei van het aantal inwoners en huishoudens, veranderingen in de zorg, en andere factoren, neemt de vraag naar woonruimte steeds verder toe. Het woningtekort is inmiddels opgelopen naar ruim 5%. Dat leidt op meerdere vlakken tot schaarste en bijbehorende negatieve effecten. Het is hard werken, om de ambitie uit de woonvisie te kunnen waarmaken.

Met de “Rotterdamse Woonvisie, Een koers tot 2040 en acties voor de komende 5 jaar” geven wij hieraan sturing. Dat gebeurt door maatregelen, die zijn samengevat in vier pijlers: het bouwen van meer en betaalbare woningen, inzetten op toekomstbestendige en vitale wijken, huisvesting van doelgroepen en een toegankelijke, inclusieve en eerlijke huurwoningmarkt.

De gemeente gebruikt de huisvestingsverordening, gebaseerd op de Huisvestingswet 2014, als instrument om uitvoering te geven aan de woonvisie, zolang dat noodzakelijk is. Via een vergunningstelsel voor onder andere splitsing, vorming, en onttrekking houden we grip op aanpassingen en wijzigingen in de gehele woningvoorraad. Woningonttrekking, woningsplitsing en woningvorming zorgen er immers voor dat de samenstelling van de woningvoorraad verandert. Tegelijkertijd maken we het met de maatregelen, zoals woningvorming en kamerbewoning ook mogelijk om binnen de gestelde kaders woonruimte toe te voegen.

Ter onderbouwing voor de inzet van de maatregelen gebruiken wij de onderzoeken ‘Schaarste Rotterdamse woningmarkt 2023’ door OBI uit oktober 2023 en ‘Schaarste in Rotterdam’ door RIGO uit april 2025. Deze onderzoeken zijn uw raad al eerder toegezonden, respectievelijk behorend bij de woonvisie en de Verordening woonruimtebemiddeling 2025.

Bevindingen uit het onderzoek door OBI

OBI constateert “duidelijk schaarste over de hele linie en die schaarste is langdurig van aard.” Hiermee wordt bedoeld op alle delen van de woningmarkt, van sociale (corporatie) huur en particuliere huur tot de koopmarkt. Er is sprake van een toename van het aantal woningzoekenden, beperkt vrijkomend aanbod, en snel oplopende prijzen. Dit leidt tot selectieve toegankelijkheid van de woningmarkt. Mensen met een hoger inkomen of betere vermogenspositie hebben een betere positie. Mensen met een lager- of middeninkomen hebben een slechtere positie. Specifieke groepen, zoals starters, jongeren en grote gezinnen ondervinden extra last van de schaarste.

De vraagkant van de markt is in beeld gebracht op basis van gegevens uit het WoonOnderzoek Nederland. Dit laat zien, dat Rotterdammers op zoek zijn naar grotere woningen (60% is op zoek naar minimaal 4 kamers), betaalbare woningen (70% zoekt een prijs in ten hoogste het middensegment), en koopwoningen (55% zoekt een koopwoning). De vraag naar eengezinswoningen en appartementen is ongeveer gelijk verdeeld.

Bevindingen uit het onderzoek door RIGO

RIGO komt tot vergelijkbare conclusies als OBI en stelt, “dat een aanzienlijk deel van de woningvoorraad in de gemeente Rotterdam als schaars kan worden bestempeld.” In de corporatiesector daalt de slaagkans, waardoor deze sector voor een kleinere groep toegankelijk is. Vooral jongere huishoudens hebben minder kans. Hoge prijzen in de particuliere huursector leiden tot schaarste aan middensegment huur, waardoor middeninkomens in de knel komen. In de koopsector hebben snel stijgende prijzen tot gevolg, dat deze sector voor lage en middeninkomens steeds minder toegankelijk is. Dit raakt met name jongeren en starters, zonder eigen spaargeld. Maar ook grotere huishoudens, zoals gezinnen, hebben in de koopsector potentieel meer last van schaarste en verdringing.

Noodzaak inzetten instrumentarium Huisvestingswet

Uit de onderzoeken blijkt, dat de schaarste zich voordoet in alle segmenten van de woningmarkt in Rotterdam. Er is bovendien een onderlinge negatieve beïnvloeding van de verschillende segmenten in de woningvoorraad, door het bestaan van die schaarste.

Doordat er schaarste in het ene segment speelt, zal een deel van de woningzoekenden noodgedwongen gaan uitwijken naar andere segmenten. Daardoor wordt de druk op die delen van de woningmarkt opgevoerd, hetgeen weer van invloed is op de kansen voor de woningzoekenden die op dat segment zijn aangewezen.

Door deze onderlinge beïnvloeding worden veel woningzoekenden geconfronteerd met onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van de schaarste. De omvang en samenstelling van de woningvoorraad is daarom in het bijzonder van belang, met het oog op de beschikbaarheid voor de verschillende doelgroepen.

Tegelijkertijd functioneert de woningmarkt op (ten minste) gemeentelijk schaalniveau: als woningzoekenden in de ene wijk geen geschikte woning kunnen vinden maar in een andere wijk wel, zullen de meeste woningzoekenden kiezen voor verhuizing naar een andere wijk. Dit maakt het sturen met behulp

van het instrumentarium uit de Huisvestingswet 2014 (artikelen 21, 22, 23a en 41) op de gehele woningvoorraad op gemeentelijk niveau noodzakelijk, om te voorkomen dat het aanbod aan de nu al schaarse woningen nog verder afneemt en dit aanbod (nog) kleiner en duurder wordt. De inzet van de volgende instrumenten achten wij noodzakelijk en geschikt:

- Vergunningplicht woningonttrekking

Met het verbod op het onttrekken van woonruimte zonder vergunning, wordt voorkomen dat bestaande woonruimte wordt onttrokken aan de woningvoorraad, en wordt omgezet naar een niet-woonfunctie, zonder dat aandacht is voor het belang van de woonruimtevoorraad.

Vanwege de schaarste aan woonruimte in Rotterdam, is het belangrijk voorwaarden te stellen aan het onttrekken van woonruimte aan de woningvoorraad, terwijl die zo hard nodig is om huisvesting te bieden aan mensen die woonruimte zoeken in Rotterdam.

- Vergunningplicht omzetten voor kamerbewoning

Met het verbod op het omzetten van woonruimte voor kamerbewoning behoudens vergunning kunnen criteria worden gesteld aan de omzetting van woonruimte voor kamerbewoning.

Kamerbewoning is een wijze van gebruik van woningen waar met name onder studenten behoefte aan is. Er is op dit moment sprake van een zodanige schaarste aan woonruimte dat de marktwerking eigenaar-verhuurders ertoe verleidt hun huurwoningen kamergewijs te verhuren, in plaats van die voor bewoning door gezinnen ter beschikking te houden. Een te grote mate van omzetting van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige kamerbewoning heeft tot gevolg dat de woningen die geschikt zijn voor bewoning door een gezin nog schaarser worden. Ook om te kunnen sturen op leefbaarheid is de vergunningplicht noodzakelijk. Een te grote concentratie van kamerbewoning kan leiden een concentratie van woonoverlast. Door te sturen op spreiding kan dit worden voorkomen. Daarnaast kan bij aanhoudende woonoverlast een vergunning worden ingetrokken.

- Vergunningplicht woningvorming

De vergunningplicht voor woningvorming is erop gericht te voorkomen dat grotere woningen zonder meer worden verbouwd tot kleinere woningen.

Zonder deze vergunningplicht zou elke woning verbouwd kunnen worden tot meerdere woningen, met als enige ondergrens de minimale eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (18m² voor een zelfstandige woning). In een woningmarkt met schaarste, zoals nu het geval is, zou de marktwerking tot gevolg hebben dat er te veel grote woningen zouden verdwijnen.

In enkele wijken blijft de eis dat woningen na woningvorming 85m² zijn. Dit zijn wijken waar de gemeente Rotterdam in het kader van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid zich inzet om woningen samen te voegen en te vergroten. Deze aanpak is erop gericht de woningvoorraad in deze wijken gedifferentieerder te maken. Door deze eisen bij woningvorming in deze wijken wordt voorkomen dat er weer een te eenzijdig woningaanbod ontstaat.

- Splitsingsvergunning

Met de splitsingsvergunning kan vooral grip worden gehouden op de verhouding koop- versus huurwoningen. In Rotterdam is het alleen met een vergunning toegestaan om het recht van eigendom op een gebouw met daarin woonruimte, zoals bijvoorbeeld huurwoningen kadastraal te splitsen in appartementsrechten. Na splitsing kunnen de appartementsrechten individueel worden verkocht. De splitsingsvergunning wordt alleen verleend als het gebouw zich voor wat betreft de staat van onderhoud of indeling niet tegen splitsing verzet. Dit om te voorkomen dat er nieuwe verenigingen van eigenaren worden opgericht, die nog geen reserves hebben, maar waarvan het gebouw wel dringend onderhoud vereist.

- Registratieplicht en meldplicht toeristische verhuur

Een registratieplicht en een meldplicht voor toeristische verhuur van woonruimte biedt inzicht in de mate waarin deze verhuur plaatsvindt.

Op het moment dat een woning langdurig en/of structureel verhuurd wordt aan toeristen, is de woning niet of slechts beperkt beschikbaar voor reguliere bewoning en draagt deze vorm van toeristische verhuur bij aan schaarste in de woningvoorraad. Inzicht in waar en met welke frequentie dergelijke verhuur plaatsvindt, alsmede het vaststellen van een grens aan deze frequentie, is dus cruciaal om te voorkomen dat toeristische verhuur doorslaat in woningonttrekking. Een registratieplicht en een meldplicht zijn daardoor voor Rotterdam noodzakelijke en geschikte instrumenten om schaarste tegen te gaan en om inzicht te verkrijgen of mogelijk een zwaarder instrument zoals de vergunningplicht ingezet moet worden.

- Opkoopbescherming

De gemeente heeft per 1 januari 2022 in buurten waar schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen een opkoopbescherming ingevoerd. 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 midden-inkomens. 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 woonduur 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" (2023). Het instrument opkoopbescherming achten wij vooral noodzakelijk en geschikt daar waar die schaarste samenhangt met de grote aanwezigheid van (particuliere) verhuurders. Op basis van woningmarktcriteria heeft Rotterdam 16 wijken geselecteerd die in aanmerking komen voor opkoopbescherming. Het gaat om: 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.

De toegepaste woningmarktcriteria zijn:

- Aandeel woningvoorraad dat particulier verhuurd wordt (absolute aantallen).
- Procentuele aandeel van de woningvoorraad dat particulier verhuurd wordt.
- Procentuele groei particuliere verhuur sinds 2015.

In de zestien 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.

Bestuurlijke boetes

Met het voorliggende voorstel wordt de gelegenheid te baat genomen de bestuurlijke boetes die op grond van overtreding van de verordening kunnen worden opgelegd onderling meer op elkaar af te stemmen.

Met inachtneming van de kaders van de Huisvestingswet 2014, bepaalt de gemeenteraad in de Verordening de maximale hoogte van de bestuurlijke boetes die voor overtredingen uit de Verordening kunnen worden opgelegd. Inmiddels zijn de wettelijk op te leggen maximumbedragen door middel van indexerings verhoogd. Daarnaast biedt de Huisvestingswet 2014 met ingang van 1 januari 2021 voor recidive van overtredingen binnen vier jaar de mogelijkheid voor het opleggen van een hogere boete dan tot dan toe het geval was.

Onder de bestaande verordening wordt voor de hoogte van de op te leggen boete een onderscheid gemaakt of de overtreding vanuit een bedrijfsmatige exploitatie wordt begaan of vanuit een niet-bedrijfsmatige exploitatie. Omdat in de praktijk vrijwel altijd sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie dan wel een exploitatie met een winstoogmerk wordt voorgesteld in de nieuwe verordening het onderscheid niet meer te maken.

Verder wordt voorgesteld de boete die het college kan opleggen bij een eerste overtreding voor het zonder vergunning onttrekken van woonruimte, bijvoorbeeld in het geval van exploitatie van een hennepwekerij in een woning, te laten aansluiten bij de maximale hoogte van de boete bij gelijksoortige overtredingen van de verordening.

De voorgestelde op te leggen maximumboetes zijn opgenomen in de tabellen 1 tot en met 12 van bijlage 3 van deze verordening.

Artikelsgewijze toelichting bij de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2025

Artikel 1.1 definitie van duurzaam gemeenschappelijk 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 Basisregistratie personen (BRP) en bij controles van feitelijke bewoningssituaties door de gemeente.

Artikel 1.1 definitie van kamerbewoning en 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 'duurzaam gemeenschappelijk huishouden'.

Artikel 2.1.2 Criteria voor verlening 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. De onttrekkingsvergunning is vereist ook als de nieuwe bestemming op de betreffende locatie is toegestaan binnen het omgevingsplan. Aanvrager moet kunnen aantonen dat het belang van het onttrekken van de woonruimte groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woningvoorraad. Als dit niet aantoonbaar is, dan kan de vergunning worden geweigerd.

Artikel 2.2.2 vergunningvereiste vergunning voor kamerbewoning

Voor het bepalen van de vergunningplicht telt één meerpersoonshuishouden in de zelfstandige woonruimte mee als één. De overige bewoners tellen elk individueel, ongeacht of zij onderling één of meerdere huishoudens vormen. Dit betekent bijvoorbeeld dat de eigenaar-verhuurder met zijn gezin meetelt als één, als die eveneens in de betreffende woning woont. Ook als er een huurder met onderhuurders is, telt de huurder met zijn eigen huishouden mee als één en tellen de onderhuurders elk voor één ongeacht of de onderhuurders onderling één of meerdere huishoudens vormen.

Onderstaande illustraties dienen ter verduidelijking:

De vergunning voor kamerbewoning is vereist voor de volgende bewoningssituaties per woning:

	kamerbewoning door drie (of meer) personen
 	duurzaam gemeenschappelijk huishouden met twee of meer kamerbewoners
 	meer dan één uit meer personen bestaande huishoudens
	= één persoon
	= duurzaam gemeenschappelijk huishouden

De vergunning voor kamerbewoning is niet vereist voor de volgende bewoningssituaties per woning:

	kamerbewoning door twee (of minder) personen
 	duurzaam gemeenschappelijk huishouden met één kamerbewoner
	= 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 2.2.3 criteria voor verlening vergunning voor kamerbewoning

Voor kamerbewoning door 3 of meer kamerbewoners per om te zetten woonruimte is een vergunning voor kamerbewoning vereist (zie het bepaalde in artikel 2.2.2).

Deze vergunning wordt alleen in specifieke situaties verleend. Voldaan moet worden aan alle in artikel 2.2.3 genoemde criteria.

Ten overvloede wordt hier opgemerkt dat als er sprake is van bewoning zoals bedoeld in artikel 2.2.2. onder b of c, alle leden van alle huishoudens worden meegeteld om te bepalen of voldaan wordt aan deze oppervlakte- eis.

Vergunningen worden geweigerd in de gebieden waar al de meeste druk is door kamerbewoning, daar komen geen vergunningen meer bij. De gebieden in bijlage 2, de zogenaamde "nulquotumgebieden" zijn geselecteerd op basis van objectieve criteria. Dit zijn de buurten waar op dit moment het aantal vergunningen voor kamerbewoning gelijk is aan of groter is dan 5% van het totaal aantal woningen groter dan 60m² in de betreffende buurt. Dat zijn over het algemeen de woningen die door 3 of meer personen kamergewijs bewoond kunnen worden. Door in deze gebieden geen vergunningen meer af te geven blijven woningen beschikbaar voor reguliere bewoning, en wordt de samenstelling van de woonruimtevoorraad op wijkniveau beschermd. Daarnaast zal dit helpen bij het voorkomen van aantasting van de leefbaarheid die kan plaatsvinden bij overmatige verkamering. Een te grote concentratie van kamerbewoning kan leiden een concentratie van woonoverlast. Door te sturen op spreiding kan dit worden voorkomen. Daarnaast kan bij aanhoudende woonoverlast een vergunning worden ingetrokken, wat kan helpen bij het voorkomen en tegengaan van woonoverlast, en de daardoor ontstane aantasting van de leefbaarheid.

Artikel 2.2.4 voorschriften vergunning

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 in lid 1 onderdeel a vereist dat alle bewoners student zijn. Dit moet aangetoond kunnen worden door o.a. het overleggen van een inschrijfbewijs bij een onderwijsinstelling.

De vergunning voor kamerbewoning wordt altijd verleend onder de voorwaarde dat er door de kamerbewoning geen woonoverlast plaatsvindt. 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.

Door het voorschrift onder lid c 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.

Artikel 2.2.5 vervallen vergunning voor kamerbewoning

Het gebruik van de woonruimte voor kamerbewoning wordt in ieder geval 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 2.2.7 volgorde behandeling vergunningaanvraag

Vergunningaanvragen worden behandeld op volgorde van binnenkomst, op basis van een complete aanvraag. Indien een vergunning eerder niet compleet wordt ingediend wordt uitgegaan van de datum waarop de aanvraag compleet is, met alle benodigde documentatie.

Artikel 2.3.2 vergunningvereiste 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 2.3.2 criteria voor verlening vergunning voor woningvorming

Uitgangspunt van dit artikel is, dat de kleinste van de door verbouwing gevormde woonruimten altijd een gebruiksoppervlak van meer dan 50 vierkante meter moet hebben.

In een aantal gebieden binnen Rotterdam geldt een strengere eis: daar moet de kleinste van de door verbouwing gevormde woonruimten een gebruiksoppervlak van 85 m² of meer hebben. Deze gebieden zijn genoemd in bijlage 1 bij de verordening. Dit zijn wijken waar de gemeente Rotterdam in het kader van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) zich inzet om woningen samen te voegen en te vergroten. Deze aanpak is erop gericht de woningvoorraad in deze wijken gedifferentieerder te maken. Door deze eisen bij woningvorming in deze wijken wordt voorkomen dat er weer een te eenzijdig woningaanbod ontstaat.

Artikel 2.5.1 registratieplicht

Het aanbieden van woonruimte voor toeristische verhuur mag alleen met een uniek registratienummer voor een specifiek adres. Op grond van artikel 23a van de Huisvestingswet 2014 wordt het registratie-

nummer eenmalig aangevraagd door degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur, middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier.

Dit geldt zowel voor vakantieverhuur als voor Bed & Breakfasts (B&B's) en voor overige vormen van kortstondige verhuur aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen (zoals bijvoorbeeld expats, arbeidsmigranten en buitenlandse exchange- studenten).

Aan het afgeven van het registratienummer worden geen voorwaarden verbonden. In het Besluit registratie toeristische verhuur van woonruimte staat welke gegevens moeten worden ingevuld, voordat het registratienummer per e-mail aan de aanvrager wordt toegezonden.

Met een registratieplicht krijgt de gemeente inzicht in waar, door wie en welke woonruimte wordt aangeboden voor toeristische verhuur. Hiermee wordt inzichtelijk wat de omvang van toeristische verhuur van woonruimte in de gemeente is.

Het hebben van en adverteren met een registratienummer betekent niet dat daarmee het toeristisch verhuren van woonruimte zonder meer is toegestaan. Andere regelgeving, zoals het omgevingsplan kan het toeristisch verhuren van woonruimte in de weg staan.

Artikel 2.5.2 nachtcriterium en meldplicht

Het verhuren van woonruimte tijdens de afwezigheid vanwege bijvoorbeeld vakantie van de hoofdbewoner die op het adres van die woonruimte in de Basisregistratie personen staat ingeschreven (vakantieverhuur), is binnen de voorwaarden van dit artikel mogelijk. Voorwaarden zijn dat het om maximaal 60 nachten per kalenderjaar mag gaan en dat het aantal nachten van iedere verhuring middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier voorafgaand aan die verhuring wordt gemeld bij de gemeente. De melding wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor toeristische verhuur.

Deze voorwaarden aan vakantieverhuur worden gesteld om te voorkomen dat de verhuur aan niet-ingezetenen in een zodanige frequentie plaatsvindt dat de woonfunctie niet meer overheersend is en dus de woonfunctie in het geding is. Gezien de schaarste in de Rotterdamse woningvoorraad is dit een onwenselijke ontwikkeling. De enige manier om zicht te krijgen in welke mate dit aan de orde is en indien nodig hierop te kunnen handhaven is door ook een nachtcriterium te hanteren en daarop toe te kunnen zien middels een meldplicht. Alleen met deze gecombineerde inzet van instrumenten is sturing mogelijk vanuit het gemeentelijke uitgangspunt dat bewoners de ruimte krijgen om incidenteel hun woning aan toeristen te verhuren, maar dat frequente, bedrijfsmatige verhuur van woningen aan toeristen wordt tegengegaan.

Gezien de schaarste in de woningvoorraad is het voorkomen van langdurige, structurele verhuring van woningen aan toeristen noodzakelijk. De begrenzing op 60 nachten betekent tevens een inperking van het risico op overlast voor omwonenden en op afnemende sociale cohesie, en daarmee het risico op aantasting van de leefbaarheid in een woonblok of buurt. In 2018 is besloten tot een maximum van 60 nachten omdat het op dat moment de meest gangbare grens was die in meerdere Nederlandse gemeenten werd gehanteerd, uitgaande van het aantal vakantiedagen, feestdagen en een aantal weekenden dat mensen gemiddeld genomen maximaal tot hun beschikking hebben om op vakantie te kunnen gaan. De grens van 60 nachten is in de handhaving een werkbare grens voor Rotterdam gebleken. De ontwikkeling van vakantieverhuur in Rotterdam geeft bovendien vooralsnog geen aanleiding om tot een ander maximum - lager of hoger - over te gaan. Omwille van de eenduidigheid en het benodigde inzicht in de feitelijke verhuringen geldt de meldplicht in heel Rotterdam.

Op het moment dat degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, zoals bijvoorbeeld een digitaal platform, door burgemeester en wethouders in kennis is gesteld van een overschrijding van het maximum aantal nachten, mag dit platform gedurende de rest van het jaar geen aanbiedingen van de desbetreffende woonruimte meer tonen.

Voor overige vormen van toeristische verhuur geldt het nachtcriterium en de meldplicht niet. Dat betekent niet dat daarmee het toeristisch verhuren van woonruimte zonder meer is toegestaan. Andere regelgeving, zoals het bestemmingsplan of het Bouwbesluit kan het toeristisch verhuren van woonruimte in de weg staan.

Artikel 2.6.1 toepassingsgebied opkoopbescherming

In artikel 3.6.1, onderdeel a (toepassingsgebied) 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 zijn 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 zien we 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. In de zes Goed Huren en Verhuren-wijken (Bloemhof, Carnisse, Hillesluis, Oud Charlois, Oud-Mathenesse en Tarwewijk bestaat reeds een groot deel van de woningvoorraad uit particuliere huur en staat de leefbaarheid onder druk.

Artikel 2.6.1, onderdeel b

In artikel 3.6.1, onderdeel b heeft de gemeente vooraf bepaald welke woningen in het goedkope en middeldure segment vallen. Hierbij is als bovengrens uitgegaan van dezelfde prijsgrens als die van de Nationale Hypotheek Garantie. 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 objectiveerbare 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 raad zal dit bedrag jaarlijks indexeren, zodat de waarde actueel blijft. Het betreft hier een norm die niet publiekrechtelijk van aard is, waardoor deze bevoegdheid niet kan worden gedelegeerd.

Artikel 2.6.1, onderdeel c

In artikel 2.6.1, onderdeel c 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, wordt doorverkocht blijft de opkoopbescherming van toepassing.

Artikel 2.6.1, tweede lid

In artikel 2.6.1, 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 2.6.3 criteria voor verlening verhuurvergunning opkoopbescherming

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.

Artikel 2.6.7 ontheffing verbod verhuur opkoopbescherming

De Huisvestingswet 2014 voor de opkoopbescherming maakt het mogelijk om het college in de huisvestingsverordening de bevoegdheid te geven om een ontheffing op het verbod te verlenen om zonder vergunning een aangekochte woning te verhuren. Een ontheffing is een besluit waarbij in een individueel concreet geval een uitzondering op het wettelijk verbod wordt gemaakt. Aan een ontheffing kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden.

Binnen onderstaande kaders kan het college een ontheffing verlenen:

1. waar de opkoopbescherming conflicteert met andere doelstellingen uit vastgesteld woonbeleid;
2. waar het naar oordeel van het college gaat om een dusdanig maatschappelijk gewenste vorm van verhuur of handeling die gepaard gaat met verhuur, dat het belang van verhuur in dat geval prevaleert boven het belang van het verhuurverbod;
3. waar de opkoopbescherming conflicteert met een wettelijke verplichting die de gemeente heeft om te voorzien in een huisvestingsopgave;
4. waar zich omstandigheden voordoen die maken dat redelijkerwijs niet van de eigenaar verlangd kan worden dat hij het verhuurverbod naleeft.

Voorbeelden zijn:

1. Meerdere woningen (aantal nog nader te bepalen) van één pandeigenaar die als 1 geheel worden verkocht, waarbij 1 of meer van die woningen leegstaan op het moment van verkopen. Het betreft huurwoningen die voor het invoeren van de opkoopbescherming langer dan zes maanden werden verhuurd. Dergelijke lege woning vallen nu nog onder de opkoopbescherming. Om te voorkomen dat de eigenaar het pand moet gaan splitsen in appartementsrechten voor losse verkoop, wordt voorgesteld om voortaan een ontheffing opkoopbescherming te verlenen om alsnog te kunnen verhuren. Hiermee wordt voorkomen dat er kleine kwetsbare VvE's ontstaan. Op deze manier werken we die kleine/kwetsbare VvE's (onbedoeld) in de hand. Daarnaast willen we ook geen leegstand stimuleren.
2. Een lege woning die verder geen verhuurgeschiedenis heeft, maar waar flink in geïnvesteerd moet worden in verband met groot onderhoud of fundering herstelwerkzaamheden. Starters en personen met een middeninkomen, zullen over het algemeen niet de middelen hebben om deze investeringen te doen. Particuliere investeerders die wel bereid zijn om deze investeringen te doen, kunnen de woning door het aanvragen van een ontheffing opkoopbescherming na de werkzaamheden eventueel alsnog gaan verhuren. De voorwaarde die wij in de ontheffing opkoopbescherming opnemen is in ieder geval dat het groot onderhoud/funderingsherstel daadwerkelijk binnen een bepaalde termijn wordt uitgevoerd. Dit laatste om misbruik te voorkomen.
3. Een situatie waarin de eigenaar van een woonruimte waarop het verbod van toepassing is, overlijdt en van de erfgenamen in redelijkheid niet kan worden verlangd dat zij zelf de woonruimte bewonen.

Het verlenen van een ontheffing is een discretionaire bevoegdheid van het college en wordt terughoudend ingezet, zodat de opkoopbescherming maximaal effect heeft.

Artikel 3.4 bestuurlijke boete

De op te leggen boetes nemen in hoogte toe wanneer binnen vier jaar eenzelfde overtreding wordt begaan. Artikel 5.2 (overgangsrecht)