

Verordening toegang woningmarkt

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het herziene raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 17 juni 2025 (raadsvoorstel nr. 25bb004607/25bo006046); 25bb005492;

gelet op artikel 10 en 10a van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek en artikel 4, eerste lid, onderdeel a, van de Huisvestingswet 2014;

overwegende dat:

het wenselijk is om ter beperking van overlast en criminaliteit een huisvestingsvergunningplicht in te stellen in door de minister aangewezen straten;

besluit:

Artikel 1 Begripsbepalingen

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

- college: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam;
- huishouden: alleenstaande, of twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren;
- huisvestingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 8 van de Huisvestingswet 2014;
- minister: Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening;
- onzelfstandige woonruimte: woonruimte welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij in ieder geval de keuken, het toilet en de badkamer als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt;
- zelfstandige woonruimte: woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij in ieder geval de keuken, het toilet en de badkamer als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is van toepassing op alle te huur aangeboden zelfstandige en onzelfstandige woonruimten die zijn gelegen in de straten die door de minister op grond van artikel 5 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek zijn aangewezen voor de toepassing van artikel 10 van deze wet.
2. De straten zijn opgenomen in de bijlage behorende bij deze verordening.
3. Het college is bevoegd tot het toevoegen van de bijlage, bedoeld in artikel 2, tweede lid.

Artikel 3 Vergunningvereiste

1. Het is verboden om woonruimte voor bewoning in gebruik te nemen zonder een huisvestingsvergunning.
2. Het is een persoon van 16 jaar of ouder verboden om zich in de woonruimte bij de houder van een huisvestingsvergunning te huisvesten, zonder een huisvestingsvergunning.
3. Het is verboden om woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Artikel 4 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Het college verleent de huisvestingsvergunning indien:

- a. de aanvrager de leeftijd heeft van:
 - 1°. 18 jaar of ouder of het hoofd is van een huishouden met één of meer minderjarige kinderen; dan wel
 - 2°. 16 jaar of ouder en de huisvestingsvergunning wordt aangevraagd om zich in de woonruimte bij de houder van een huisvestingsvergunning te huisvesten;
- b. de aanvrager, bedoeld in onderdeel a, subonderdeel 1, voor zover aan de orde, in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning op grond van de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025;
- c. voor de woonruimte, voor zover aan de orde, een vergunning voor kamerbewoning als bedoeld in artikel 2.2.2 van de Verordening samenstelling woningvoorraad 2025 is verleend; en

- d. geen van de weigeringsgronden, bedoeld in artikel 6 van toepassing is.

Artikel 5 Aanvraag huisvestingsvergunning

De aanvraag van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte wordt door middel van een door het college vastgesteld formulier, met inbegrip van de daarop vermelde gegevens en de daarbij gevraagde bescheiden, ingediend bij het college.

Artikel 6 Weigeringsgronden huisvestingsvergunning

1. Een huisvestingsvergunning wordt geweigerd, indien uit het onderzoek op basis van politiegegevens, bedoeld in artikel 10a van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek blijkt dat er een gegrond vermoeden is dat het huisvesten van een persoon van 16 jaar en ouder in de betreffende woonruimte, zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in die straat.
2. Bij een onderzoek als bedoeld in het eerste lid kan uitsluitend rekening worden gehouden met de volgende gedragingen uit de politiegegevens:
 - a. het veroorzaken van overlast die hinderlijk of schadelijk is voor personen of een gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid van personen door:
 - 1°. geluid of trillingen;
 - 2°. het plaatsen, werpen of hebben van stoffen of voorwerpen;
 - 3°. het verrichten van handelingen waardoor op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm, stof, stank of irriterend materiaal wordt verspreid;
 - 4°. vervuiling, verontreiniging of schadelijk of hinderlijk gedierte in de woning of de directe omgeving ervan;
 - b. onrechtmatig gebruik van een woning;
 - c. gebruik van beledigende of discriminerende taal of uitingen jegens of intimidatie van omwonenden of bezoekers;
 - d. gewelddadigheden of openlijke geweldpleging tegen, dan wel bedreiging of mishandeling van omwonenden of bezoekers;
 - e. activiteiten die strafbaar zijn gesteld op grond van de Opiumwet in of in de omgeving van de woning;
 - f. openbare dronkenschap in de omgeving van de woning;
 - g. het plegen van vermogensdelicten met een directe relatie tot de woonomgeving;
 - h. brandstichting, vernieling en vandalisme in de omgeving van de woning;
 - i. radicaliserende, extremistische of terroristische gedragingen die strafbaar zijn gesteld op grond van het Wetboek van Strafrecht.
3. Indien aan de woonverklaring, bedoeld in artikel 10b, vierde lid, van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek voorschriften zijn verbonden, worden deze voorschriften opgenomen in de huisvestingsvergunning.

Artikel 7 Intrekking huisvestingsvergunning

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 een daarin gestelde termijn dan wel, bij het ontbreken van een gestelde termijn, binnen een maand na verlening van de vergunning;
- c. ter verkrijging daarvan onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt;
- d. de houder dit verzoekt.

Artikel 8 Vervallen huisvestingsvergunning

De vergunning vervalt als de personen die op de vergunning staan vermeld, de woonruimte niet meer voor bewoning in gebruik hebben.

Artikel 9 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 10 Bestuurlijke boete

1. Het college kan een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de artikelen 3, derde lid, of bij overtreding van een van de voorschriften, bedoeld in artikel 6, derde lid.
2. De bestuurlijke boete voor:
 - a. overtreding van artikel 3, derde lid, bedraagt:

- 1°. € 4.000 voor de eerste overtreding;
- 2°. € 8.000 voor de tweede overtreding;
- 3°. € 16.000 voor de derde overtreding;
- 4°. € 25.750 voor de vierde en volgende overtreding.

- b. Iedere overtreding van een van de voorschriften, bedoeld in artikel 6, derde lid, bedraagt € 513, met dien verstande dat één gedraging niet tot meerdere overtredingen leidt.
- 3. Als tweede en volgende overtreding als bedoeld in het tweede lid, onderdeel a, 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.

Artikel 11 Inwerkingtreding en geldigheidsduur van de verordening

- 1. Deze verordening treedt in werking op een door het college te bepalen tijdstip.
- 2. Deze verordening vervalt vier jaar na het tijdstip van inwerkingtreding, met dien verstande dat zij van toepassing blijft op huisvestingsvergunningen die krachtens deze verordening zijn verstrekt alsmede op aanvragen om huisvestingsvergunningen die zijn ingediend voor de dag waarop deze verordening vervalt.

Artikel 12 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening toegang woningmarkt.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 en 17 juli 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. Aangewezen straten als bedoeld in artikel 2

Toelichting bij de Verordening toegang woningmarkt

Algemeen

Rotterdam kent straten en buurten met een stapeling aan opgaven. Buurten met sociaal-economische problemen, opgaven ten aanzien van de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving en problemen met de veiligheid. Het zijn kwetsbare, minder veerkrachtige buurten. Buurten waar overlast en criminaliteit niet alleen het recht op het ongestoord woongenot verstoort, maar bovendien door de beperkte veerkracht de leefbaarheid in gevaar brengt.

Rotterdam werkt aan toekomstbestendige en vitale wijken. Wonen is hier een fundamenteel onderdeel van. Het gaat om toekomstbestendige woningen in wijken waar je prettig woont; gezond, inclusief en veilig.

Door de inzet van maatregelen uit de Wet bijzondere maatregelen grootschalige problematiek (Wbmgp), in combinatie met andere genomen maatregelen wordt probleemcumulatie in deze buurten tegengegaan en kan de reeds bestaande problematiek meer effectief te lijf worden gegaan. Uiteindelijke doel is om de beoogde Rotterdamse buurten weer vitaal, veerkrachtig en leefbaarder te maken.

De Wbmgp voorziet in de mogelijkheid om in een huisvestingsverordening, als bedoeld in de Huisvestingswet 2014, een huisvestingsvergunningplicht op te leggen waarmee eisen kunnen worden gesteld aan woningzoekenden, voor in de verordening bepaalde categorieën van woonruimte, in de door de minister aangewezen complexen, straten of gebieden.

De gemeenteraad acht het noodzakelijk, geschikt en evenredig om gebruik te maken van het instrument van artikel 10 van de Wbmgp.

Tegelijkertijd met het vaststellen van de Verordening toegang woningmarkt heeft de gemeenteraad de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening verzocht om aanwijzing van 25 straten, waarvoor screening op overlastverleden en crimineel gedrag van toekomstige bewoners geldt. Door een huisvestingsvergunning verplicht te stellen in deze straten en het verlenen ervan afhankelijk te stellen van een positieve toets aan de registers van de politie, wordt gewerkt aan het doel om de leefbaarheid en veiligheid in die straten te verbeteren.

Deze verordening bevat geen bijzonder overgangsrecht. Op het moment van vaststellen zijn er geen aanvragen waarop niet is beslist.

Vergunningen die onder de eerder geldende regels zijn verstrekt, blijven van kracht op grond van het overgangsrecht dat is opgenomen in de artikel 4.2, eerste lid, van de Verordening samenstelling woningvoorraad 2025. In die verordening is de voorganger van de voorliggende verordening, de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021 ook ingetrokken.

Artikel 2 toepassingsbereik

Als categorieën van woonruimte zijn alle te huur aangeboden woonruimten, zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimten, aangewezen. Dat betekent dat geen onderscheid wordt gemaakt in de huurprijs en door wie de woning te huur wordt aangeboden. Ook het in gebruik nemen van een kamer (onzelfstandige woonruimte) valt onder het toepassingsbereik van de verordening.

Met 'te huur aangeboden' woonruimte wordt bedoeld, woningen niet zijnde koopwoningen. Het is hierbij niet van belang of er daadwerkelijk "huur" (in geldelijke vorm) wordt betaald. Bij voorzieningen voor beschermd of begeleid wonen waarin op basis van een indicatiestelling begeleiding met tijdelijk verblijf wordt verleend, is geen sprake van bewoning in te huur aangeboden woonruimte. Voor dergelijk verblijf is geen huisvestingsvergunning vereist.

De verordening geldt alleen voor de categorieën van woonruimten die liggen in de straten die door de minister op verzoek van de gemeenteraad zijn aangewezen.

Om te kunnen achterhalen om welke straten het gaat zonder ook het besluit van de minister te hoeven raadplegen, worden de straten in de bijlage opgenomen. Omdat er op het moment van vaststellen van de verordening nog geen aanwijzingsbesluit van de minister is, worden de door de minister aangewezen straten, na die aanwijzing, door het college in de bijlage opgenomen.

Artikel 3 vergunningvereiste huisvestingsvergunning

Het vergunningvereiste geldt in de eerste plaats voor de degene die de woonruimte in gebruik neemt. Als iemand zich op een later moment bij de vergunninghouder wil vestigen in dezelfde woonruimte, heeft die persoon eveneens een huisvestingsvergunning nodig. De verhuurder heeft niet zelf een vergunning nodig, maar tot hem is wel het verbod gericht dat het in gebruik geven van de woonruimte niet is toegestaan aan het huishouden dat niet over een huisvestingsvergunning beschikt.

Artikel 4 criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Het vergunningvereiste geldt voor iedere persoon van 18 jaar of ouder die de woonruimte in gebruik neemt. Als vier meerderjarige gezinsleden woonruimte in een door de minister aangewezen straat betrekken, geldt de vergunningplicht voor alle vier.

De vergunningplicht geldt ook voor een persoon die jonger is dan 18 jaar en het hoofd is van een huishouden met minderjarige kinderen, bijvoorbeeld een vader of moeder met jonge kinderen.

Eveneens geldt de vergunningplicht voor iedere persoon van 16 jaar of ouder die intrekt bij een huishouden dat al over een vergunning beschikt.

Voor het betrekken van sommige woonruimten is ook een vergunning nodig op grond van de Verordening woonruimtebemiddeling Rotterdam 2025. Dat is bijvoorbeeld het geval als een woning van een woningcorporatie wordt betrokken. De huisvestingsvergunning wordt niet verleend, als de aanvrager niet in aanmerking komt voor een vergunning op grond van de Verordening woonruimtebemiddeling Rotterdam 2025.

Voor zelfstandige woonruimte die is omgezet in woonruimte om kamergewijs te worden bewoond, heeft de eigenaar van die woonruimte (dus niet de huurders) onder voorwaarden een vergunning voor kamerbewoning op grond van de Verordening samenstelling woningvoorraad 2025 nodig.

Als de huisvestingsvergunning wordt aangevraagd voor het bewonen van onzelfstandige woonruimte (een kamer), en de eigenaar beschikt niet over een benodigde vergunning, wordt de huisvestingsvergunning geweigerd.

Artikel 6 weigeringsgronden

In het eerste lid is opgenomen dat een vergunning wordt geweigerd als uit onderzoek op basis van politiegegevens blijkt dat er een gegronnd vermoeden is dat het huisvesten zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in die straat. Dat onderzoek, op basis van gegevens waarover de politie beschikt, beperkt zich tot gegevens over gedragingen die samenhangen met het 'wonen'. Bijvoorbeeld gedragingen vanuit of rondom een vorige woning, die hebben geleid tot ernstige geluidsoverlast voor de buurt. In het tweede lid van artikel 6 is opgenomen welke gedragingen uit de politiegegevens in het onderzoek worden betrokken.

In artikel 10b van de Wbmgp is opgenomen dat op basis van het onderzoek door de burgemeester een woonverklaring wordt afgegeven, waaraan voorschriften kunnen worden verbonden.

Als een woonverklaring met voorschriften wordt afgegeven, worden deze voorschriften altijd als voorschrift aan de huisvestingsvergunning verbonden. Overtreding van een of meer van deze voorschriften kan worden beboet met een bestuurlijke boete.

Artikel 10 Bestuurlijke boete

Met inachtneming van de kaders van de Huisvestingswet 2014, is in artikel 10 de hoogte van de bestuurlijke boetes vastgesteld die voor overtredingen van voorschriften op grond van de Verordening kunnen worden opgelegd.

Voor de verhuurder/ingebruikgever kan alleen de boete worden opgelegd voor het in gebruik geven van woonruimte zonder dat over een huisvestingsvergunning wordt beschikt. De hoogste boete is eerst gepast en geboden voor notoire recidivisten, terwijl de boete zich verdubbelt bij recidive. Hierbij is rekening gehouden met bedrijfsmatigheid, die is verdisconteert in de oplopende boete bij recidive.

Overtreders die bedrijfsmatig handelen worden gelet op de omvang van hun portefeuille sneller geconfronteerd met herhaaldelijke overtredingen.

Recidive van het overtreden van de voorschriften van de huisvestingsvergunning wordt vanwege het particuliere karakter van de overtreder daarom ook niet met een hogere boete bestraft.

Artikel 11 Inwerkingtreding en geldigheidsduur

De verordening treedt niet in werking voordat door de minister is bepaald in welke straten de verordening van toepassing is. Een met redenen omkleed verzoek aan de minister tot het aanwijzen van straten is eerst ingediend op het moment van vaststellen van de verordening. Het moment van inwerkingtreding is dus afhankelijk van het moment waarop de minister het aanwijzingsbesluit neemt.

Omdat de datum van inwerkingtreding concreet bepaalbaar moet zijn, beslist het college, na het aanwijzingsbesluit van de minister, tot een moment van inwerkingtreding.

De verordening geldt voor de maximale duur van vier jaar.