



Van: Rina das Does

Telefoon: 14 010

Ons kenmerk: M2204-462 22bo6727

Bijlage(n): 1

Onderwerp: Tweede wijziging Verordening
toegang woningmarkt en samenstelling
woningvoorraad 2021

Datum: B&W 22 november 2022

Aan de gemeenteraad

**HERZIEN Raadsvoorstel
naar aanleiding van de bespreking in de raadscommissie BWB 7 december 2022 .**

Herziening betreft:

- **Extra inhoudelijke toelichting**
- **Voorgestelde wijziging is alleen van technische aard.**

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

- De voorgestelde wijzigingen in het kader van de opkoopbescherming, woningonttrekking, kamerverhuur en splitsing in de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021 (verder: de huisvestingsverordening) vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Vanaf 1 januari 2022 is de opkoopbescherming in werking getreden. In 2021 is er hard gewerkt om de invoering van de opkoopbescherming in de huisvestingsverordening te kunnen realiseren. Dit is gelukt en Rotterdam is de eerste gemeente in Nederland die de opkoopbescherming heeft ingevoerd. Ondertussen hebben onder meer de gemeenten Amsterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven de opkoopbescherming ook ingevoerd.

De snelle invoering van de opkoopbescherming in Rotterdam heeft als nadeel dat er tijdens het proces van invoeren qua tijd al redelijk snel geen ruimte meer was om artikelen in de huisvestingsverordening voor de inwerkingtreding op 1 januari 2022 nog aan te passen. Sinds de invoering heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) een modelverordening opkoopbescherming vastgesteld. Op basis van deze modelverordening en voortschrijdend inzicht bestaat de behoefte om de huisvestingsverordening in het kader van de opkoopbescherming voor een aantal situaties aan te passen. De wijzigingen zijn van technische aard. Daarnaast zijn er nog een aantal wijzigingen van technische aard in het kader van woningonttrekking, kamerverhuur en splitsing.



Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

1. VNG model Huisvestingsverordening: toevoeging regels opkoopbescherming
2. Coalitieakkoord 2022-2016 "Eén stad"
3. Coalitieakkoord 2018-2022 "Nieuwe Energie voor Rotterdam" (19bb879)
4. Woonvisie (2016) en Addendum Woonvisie 2030 (2019)
5. Actieplan Middenhuur
6. Actieplan Goed Huren en Verhuren
7. Actieplan Middenkoop

Toelichting:

De gemeenteraad wordt voorgesteld per 1 januari 2023 een wijziging van de huisvestingsverordening door te voeren. Het betreft de volgende wijzigingen:

Opkoopbescherming

Gemeente en woningcorporaties

In de huidige huisvestingsverordening zijn de gemeente Rotterdam en de woningcorporaties als uitzondering opgenomen en dienen zij een vergunning opkoopbescherming aan te vragen om alsnog te kunnen verhuren in de aangewezen gebieden. Het VNG-model heeft deze 2 categorieën uiteindelijk uitgezonderd van de opkoopbescherming. Dit betekent dat de opkoopbescherming niet op hen van toepassing is en zij verder geen vergunning hoeven aan te vragen om alsnog woningen te kunnen verhuren. Dit laatste vinden wij meer wenselijk dan de huidige situatie. Met betrekking tot woningcorporaties: denk aan eigen woningen met een terugkoopplicht voor een woningcorporatie die aan de desbetreffende woningcorporatie worden aangeboden en na aankoop door deze woningcorporatie worden verhuurd. Met betrekking tot de gemeente: denk aan aankopen, waarbij de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is, die eigenaren kan verplichten om een perceel waarop een voorkeursrecht is gevestigd, bij verkoop eerst aan de overheid (de gemeente, provincie of het Rijk) aan te bieden of de situatie waarin een stadsvernieuwingsproject (bijvoorbeeld NPRZ) onder gemeentelijke regie geheel of gedeeltelijk door een private partij wordt uitgevoerd. Deze partij koopt dan woningen op, waarbij het de bedoeling kan zijn dat (een deel) huurwoningen zullen blijven of worden. Voorgesteld wordt om de gemeente Rotterdam en de woningcorporaties voortaan uit te sluiten van de opkoopbescherming. Dit voorkomt onnodige administratieve lasten, immers het aanvragen van vergunningen opkoopbescherming komt voor hen hiermee te vervallen.

Eigenaar-bewoner

In de huidige huisvestingsverordening vallen eigenaren die na aankoop zelf de woning gaan bewonen en graag een (gedeelte) van hun woning in gebruik willen geven ook onder de opkoopbescherming. Met de opkoopbescherming wordt beoogd om zelfbewoning door starters of personen met een middeninkomen te bevorderen. Om deze reden vinden wij het wenselijk om eigenaren die de woning zelf bewonen en gedeeltelijk in gebruik geven, uit te zonderen voor de opkoopbescherming. Voor het alsnog in gebruik mogen geven van een gedeelte van hun woonruimte dienen ze wel een vergunning opkoopbescherming aan te vragen.



Ontheffingsmogelijkheid

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. Op dit moment kan er alleen via de algemene hardheidsclausule in de huisvestingsverordening (artikel 4:1 van de huisvestingsverordening: "Indien van 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") afgeweken worden.

Het moet dan gaan om schrijnende gevallen en daar vallen de situaties waar op dit moment in de praktijk tegenaan worden gelopen niet onder.

Voorgesteld wordt om de mogelijkheid voor een ontheffing voor de opkoopbescherming op te nemen. Het opnemen van de mogelijkheid voor een ontheffing wordt noodzakelijk geacht omdat de woningmarkt dermate onder druk staat waardoor er flexibiliteit nodig is, zodat het college in specifieke gevallen ontheffing kan verlenen.

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. Deze ontheffing wordt terughoudend ingezet, zodat de opkoopbescherming maximaal effect heeft

Via nader te bepalen beleidsregels worden bovengenoemde kaders ingevuld door het college. De beleidsregels zullen na vaststelling door het college ter informatie aan de gemeenteraad worden verstuurd.

Jaarlijkse indexatie WOZ-waarde

De gemeenteraad heeft bij de inwerkingtreding van de opkoopbescherming per 1 januari 2022 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 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 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,-.

Woningonttrekking, kamerverhuur en splitsing

In artikel 35 van de Huisvestingswet 2014 staat dat de gemeenteraad mag bepalen in de huisvestingsverordening dat een bestuurlijke boete opgelegd mag worden voor overtreding van de artikelen 21, eerste lid, sub a, c en d (woningonttrekking, kamerverhuur en splitsing) en 22, eerste lid (onvergund) splitsen van het recht op een gebouw in appartementsrechten) van de Huisvestingswet 2014. Tevens is in het derde lid van dat artikel bepaald dat in de huisvestingsverordening geregeld wordt welke hoogtes van boetes gelden, met inachtneming van de maximale boetes uit de huisvestingswet.

In artikel 4.4, eerste lid van de huisvestingsverordening 2021 zijn de artikelen 21, eerste, sub a, c en d en 22, eerste lid opgenomen als beboetbare feiten.

Uit bijlage 4 van de huisvestingsverordening blijkt tevens wat de hoogte van de boetes is voor overtreding van de artikelen 21, eerste lid, sub a, c en d en 22, eerste lid.



De artikelen 21, eerste lid, sub a, c en d en 22, eerste lid, zijn per abuis echter niet opgenomen in artikel 4.4, tweede lid 2, sub a, waarin de hoogtes van deze boetes bepaald zijn middels verwijzing naar de boetetabellen in de bijlage. Met dit wijzigingsvoorstel wordt dit alsnog gedaan.

Kamerverhuur

Er is geconstateerd dat in het overgangsrecht van de huisvestingsverordening een ongewenste lacune zit: de overgangsbepalingen die zijn opgenomen in artikel 5.2, vierde en vijfde lid, zijn krachtens artikel 5.3, tweede lid, vervallen per 1 september 2022. Op aanvragen van vóór 1 september en bij bezwaarschriften kan daarom geen rekening worden gehouden met het overgangsrecht van voor die datum. Met het wijzigingsvoorstel wordt de lacune hersteld. Daarbij wordt eveneens recht gedaan aan de omstandigheid dat onderdeel c van het vijfde lid niet voorziet in overgangsrecht voor kamerbewoning door twee huishoudens, waarvan er één uit twee personen bestaat.

1 Financiële en juridische consequenties/aspecten:

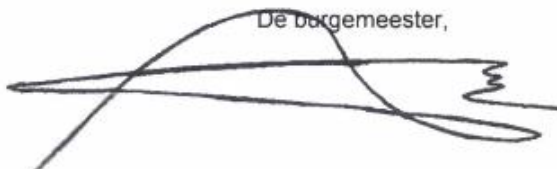
N.v.t.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

De secretaris,

V.J.M. Roozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):
Ontwerpbesluit



Ontwerpbesluit (herziene versie)

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van het college van 22 november 2022 (raadsvoorstel xxxx);
raadsstuk xxxx;

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 [datum raadsvergadering].

De griffier,

De voorzitter,



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 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 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.