Rotterdam, 18 mei 2021. 21bb005526

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:
Vaststelling Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. De Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021 vast te stellen. Onderdeel van het vaststellingsbesluit is de intrekking van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2019 (Gemeenteblad 2019, nummer 320422).
2. Het onderzoek Schaarste in de Rotterdamse woningvoorraad (met terugwerkende kracht) ten grondslag te leggen aan de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2019.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?
Wij stellen voor een nieuwe Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021 vast te stellen die wijzigingen bevat ten opzichte van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2019.
De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de huidige verordening zijn:

1. *Onderbouwing verordening*
   Gemeenten kunnen op basis van de Huisvestingswet 2014 in een huisvestingsverordening regels stellen waarmee wijzigingen in de voorraad en de samenstelling van huur- en koopwoningen worden gereguleerd. Van deze bevoegdheden mag de gemeenteraad slechts gebruik maken indien dit noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Daarbij mag in de meeste gevallen ook rekening gehouden worden met leefbaarheidsaspecten.

   In verband met een betere aansluiting op de Huisvestingswet 2014 en bij beroepsprocedures noodzakelijk gebleken verbeteringen aan de inhoudelijke onderbouwing van de verordening hebben we in de tweede helft van 2020 onderzoek laten uitvoeren naar schaarste in de Rotterdamse woningvoorraad. Om onduidelijkheden in de toekomst te voorkomen wordt voorgesteld dit nieuwe onderzoek ten grondslag te leggen aan de nieuwe Verordening.
   Voor een zorgvuldige afronding van lopende procedures op grond van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2019, wordt voorgesteld dit onderzoek mede ten grondslag te leggen aan die Verordening.

2. *Effectuering maatregelen op grond van de Wbmgp (Rotterdamwet)*
   Eind vorig jaar heeft uw raad besloten een aanvraag te doen bij de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties inzake het aanwijzen van straten voor het kunnen toepassen van selectieve woningtoewijzing ter beperking van crimineel en overlastgevend gedrag (artikel 10) en om voorrang te kunnen geven op grond van sociaal-economische kenmerken (artikel 9) (raadsstuk: 20bb017347).

Ook heeft u besloten per 1 januari 2021 in 83% van de straten waar artikel 8 (inkomenseis) van toepassing was niet meer uit te voeren.

3. *Aanscherping beleid samenstelling woningvoorraad*
In december 2020 heeft u de regels voor verlening van de vergunning kamerbewoning aangescherpt, onder andere door het invoeren van de eis van een minimale afstand van 50 meter tot een verleende vergunning en door het aanwijzen van buurten en straten waar helemaal geen vergunningen voor nieuwe kamerbewoning worden afgegeven (nulquotumgebieden) (raadsstuk 20bb01774). Bij de bespreking van dat voorstel heeft u het college opgeroepen ook met voorstellen te komen de norm voor kamerbewoning zonder vergunning aan te passen van 3 naar 2 (motie Verkameren? Niet zonder vergunning! – raadsstuk 20bb19136). De verordening die wij u voorleggen bevat een dergelijk voorstel, alsmede een overgangsregeling voor bestaande situaties die hiermee vergunningplichtig worden. Daarnaast worden zes wijken tijdelijk aangewezen als nieuwe nulquotumgebieden. De aanwijzing geldt gedurende de looptijd van een overgangsregeling, waarin eigenaren van woningen die kamergewijs bewoond worden door 3 personen, de gelegenheid krijgen hier een vergunning voor aan te vragen. In deze zes wijken is de druk op de woningmarkt echter zodanig hoog, dat er voor wordt gekozen gedurende de looptijd van deze regeling geen vergunningen te verstrekken voor nieuwe situaties.
De reden om de mogelijkheden voor kamerbewoning verder te beperken is gelegen in de nijpende situatie op de Rotterdamse woningmarkt. De huidige mogelijkheden voor kamergewijze bewoning van woningen maken het aan particuliere verhuurders zo aantrekkelijk woningen als zodanig te verhuren, dat er een steeds groter tekort ontstaat aan zelfstandige woonruimte.

4. Toeristische verhuur van woonruimte
Op 1 januari 2021 is de Wet Toeristische verhuur van woonruimte in werking getreden. Gemeenten krijgen met deze wet de mogelijkheid om maatregelen te nemen om ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte te kunnen voorkomen of beperken. De verordening die wij u voorleggen bevat het voorstel om een registratieplicht voor alle vormen van toeristische verhuur van woonruimte in te stellen. Specifiek voor vakantieverhuur is het voorstel om aanvullend een nachtencriterium van 60 nachten per jaar en een meldplicht per verhuring op te nemen. Wat betreft de meldplicht is het voorstel om het college de bevoegdheid te geven het tijdstip van inwerkingtreding van deze meldplicht te bepalen.

5. 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: de hoogte van de boetes worden meer gelijkgetrokken en het onderscheid tussen bedrijfsmatige overtreders en niet-bedrijfsmatige overtreders vervalt.

Relatie met het coalitieakkoord/collegeprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:
Woonvisie Rotterdam 2030 en Addendum Woonvisie: Thuis in Rotterdam
Nationaal Programma Rotterdam Zuid
Actieplan Woonoverlast

Toezegging: Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2019 (20bb19263)
Motie: Stadsacupunctuur met de Rotterdamwet (18bb876, eerder afgedaan met 18bb9093)
Toezegging: Kunnen we AirBnB nu verbieden? (20bb1792, eerder afgedaan met 20bb005474)
Motie: Verkameren? Niet zonder vergunning! (20bb19136)
Motie: Legaal en illegale verkamering (19bb14492)
Motie: Halt aan ongeremde verkamering van gezinswoningen (19bb25334)

Toelichting:
De Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningmarkt 2019 regelt in hoofdstuk 2 de bepalingen op grond van artikel 8 (inkomenseis), 9 (voorrang op sociaal economische gronden) en 10 (screening op overlast) van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (of: Rotterdamwet) en in hoofdstuk 3 de bepalingen op grond van de artikelen 21, 22 en 23 van de Huisvestingswet 2014 (de vergunningplicht voor woonruimteonttrekking, omzetten voor kamerbewoning, woningvorming, splitsing en toeristische verhuur van woonruimte).

Ad.1 Onderbouwing verordening
Het gemeentelijk woonbeleid is onder meer gericht op een betere aansluiting van de woningvoorraad bij de behoeften van de Rotterdamse woningzoekenden, en daarmee het tegengaan van schaarste in de woningvoorraad. De grondslag van het gemeentelijk woonbeleid wordt gevormd door een situatie waarbij niet in alle segmenten van de Rotterdamse woningmarkt op eenzelfde manier sprake is van schaarste. Het meest sprekende voorbeeld hiervan is het sociale segment, waarin sprake is van zowel een statisch overschot als een dynamische schaarste. Statische schaarste of overschot gaat over de verhouding tussen de doelgroep en de daarvoor bestemde voorraad, dus over de balans in de voorraad. De dynamische schaarste of overschot gaat over de verhouding tussen de vraag naar en het aanbod van woningzoekenden in de voor hun bestemde voorraad en zegt vooral iets over de dagelijkse druk.

Voor een genuanceerd en effectief woonbeleid is oog en inzet van beleid en maatregelen voor beide vormen van schaarste noodzakelijk. De Woonvisie 2030 en het Addendum Thuis in Rotterdam zijn gericht op het meer in balans brengen van de woningvoorraad door het aanpakken van de statische tekorten en overschotten in de verschillende woningmarktsegmenten (via onder meer het Actieplan Middenhuur, de Gebiedsatlas en het Woningbouwakkoord/Doorbouwmanifest), waarbij ook aandacht is voor de ontwikkeling van de dynamische schaarste namelijk door onder andere de door u vastgestelde ijkpunten. Naar aanleiding van de ontwikkeling van deze ijkpunten heeft u in 2020 het Actieplan Beschikbaarheid vastgesteld en zijn er naar aanleiding daarvan afspraken gemaakt met de corporaties gericht op het aanpakken van enkel de dynamische schaarste in het sociaal-basis segment.

De huisvestingsverordening, gebaseerd op de Huisvestingswet 2014, is een ander instrument dat de gemeente inzet om schaarste tegen te gaan en richt zich op de samenstelling van de woningvoorraad. Inzet van dit instrumentarium is van belang om te voorkomen dat woningen waar behoefte aan is aan de bestaande woningvoorraad worden onttrokken dan wel een andere functie krijgen.

In een aantal rechtszaken rond de toepassing van de huisvestingsverordening is gebleken dat de onderbouwing een actualisatie en uitbreiding behoeft om blijvend te kunnen voldoen aan de vereisten uit de Huisvestingswet 2014. Dit omdat de verordening zich nu alleen baseert op onderzoek naar de situatie in de sociale huurvoorraad van corporaties, terwijl de toepassing nadrukkelijk breder gewenst is, namelijk ook woningen van particuliere verhuurders, in het koopsegment en ook woningen in het middensegment. Bovendien dateert dat onderzoek alweer van een aantal jaar geleden.

In de tweede helft van 2020 heeft onderzoeksbureau RIGO ten behoeve van de onderbouwing voor de inzet van het instrumentarium uit de Huisvestingswet 2014 een onderzoek verricht en het rapport Schaarste in de Rotterdamse woningvoorraad opgeleverd (zie bijlage). Het onderzoek van RIGO naar schaarste in de Rotterdamse woningvoorraad richt zich op de verhouding tussen vraag en aanbod (dynamische schaarste).
Hieronder wordt nader ingegaan op de resultaten van het onderzoek van RIGO. Aansluitend wordt de noodzaak van het inzetten van het instrumentarium uit de Huisvestingswet 2014 in Rotterdam toegelicht.

RIGO-onderzoek: schaarste in de Rotterdamse woningvoorraad
Het onderzoek van RIGO kijkt naar vraag en aanbod in de verschillende segmenten in de woningmarkt. Geconcludeerd wordt dat in alle segmenten er sprake is van schaarste:

- In de koopsector komt de schaarste tot uiting doordat er veel meer huishoudens naar een koopwoning in Rotterdam willen verhuizen dan er aanbod is. Dit geldt voor koopwoningen van alle soorten en maten. De schaarste aan koopwoningen is ook terug te zien in de stijgende transactieprijzen van koopwoningen, waardoor steeds meer woningen verschuiven van het middensegment naar het hogere en topsegment.
- In de huursector lijkt het aantal huishoudens dat een woning in Rotterdam zou willen gaan huren en het aantal huishoudens dat uit een huurwoning zou willen verhuizen op het eerste gezicht grosso modo in evenwicht, maar een groot deel van het potentiële aanbod in de huursector komt alleen vrij als de huidige bewoners kunnen doorstromen. In de praktijk komt deze doorstroming vaak niet voldoende op gang. Dit leidt in de vrije huursector (waaronder het middensegment) tot gestegen gemiddelde huurprijzen. Dit is een indicatie dat er ook in dit segment sprake is van schaarste.
- Specifiek voor de sociale corporatiehuursector heeft RIGO gegevens uit de actuele Monitor Woonruimtebemiddeling gebruikt. Deze monitor is reeds eerder met uw raad besproken bij de vaststelling van de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020 in juni 2020 (20bb006632). Uit deze cijfers blijkt een knelpunt in de beschikbaarheid van sociale huurwoningen en dus een (dynamische) schaarste. In de sociale corporatiehuursector is de slaagkans van woningzoekenden sterk afgenomen. De gemiddelde wachttijd is wel licht gedaald, al is deze in 2019 nog altijd bijna drie jaar, hetgeen een signaal van schaarste is.
- De schaarste in het sociale corporatiehuursegment wordt met name veroorzaakt door het gebrek aan doorstromingsmogelijkheden vanwege de sterk stijgende prijzen in de vrije huur- en koopsector. Hierdoor kunnen huurders in het sociale segment niet verhuizen naar de vrije huur- of koopsector. Dat heeft vervolgens tot gevolg dat er ook weinig doorstroommogelijkheden voor de huurders in het sociaal-basis segment zijn.

RIGO- onderzoek: effecten schaarste
Het onderzoek toont aan dat als gevolg van deze schaarste aan woonruimte in de koop- en huursector veel huishoudens hun verhuiswensen niet kunnen realiseren. Dit geldt vooral voor woningzoekenden uit de (primaire en secundaire) doelgroep van corporaties en voor woningzoekenden met een middeninkomen. Het gaat bij deze laatste groep vooral om starters en (grote) gezinnen die de negatieve gevolgen van schaarste ervaren. Starters hebben meestal geen eigen vermogen waarmee ze op de koopmarkt kans maken en gezinnen zijn aangewezen op de grotere woningen die in het middensegment heel moeilijk te vinden zijn in Rotterdam. Omdat deze huishoudens hun verhuiswens moeilijk kunnen realiseren, blijft een deel van hen in de huidige woning wonen. Dit zijn vaak woningen in het goedkopere segment, waardoor deze woningen niet als aanbod voor andere woningzoekenden (waaronder woningzoekenden die zijn aangewezen op de goedkope voorraad) beschikbaar komen. De doorstroming komt daardoor onvoldoende op gang.

Noodzaak inzetten instrumentarium Huisvestingswet
Uit het onderzoek blijkt dus 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 een van invloed is op de kansen voor de woningzoekenden die op dat segment zijn aangewezen.
Door deze onderlinge beïnvloeding ervaren veel woningzoekenden 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 (artikelen 21, 22 en 23) 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.

- Vergunningplicht woningvorming

Door de vergunningplicht voor woningvorming kan voorkomen worden dat grotere woningen zonder meer worden verbouwd tot kleinere woningen en daarmee niet meer bewoonbaar zijn door gezinnen.
Gezinnen zijn een belangrijke doelgroep van het woonbeleid van de gemeente, zoals dat is vastgelegd in de Woonvisie. Zonder deze vergunningplicht zou elke woning verbouwd kunnen worden tot meerdere woningen, met als enige ondergrens de minimale eisen uit het Bouwbesluit. In een woningmarkt met schaarste, zoals nu het geval is, zou de marktwerking tot gevolg hebben dat er te veel grote woningen zouden verdwijnen en verbouwd zouden worden tot meerdere kleine woningen, te klein voor gezinnen.

- 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.

- Registratieplicht toeristische verhuur en meldplicht vakantieverhuur

Nieuw is het instrumentarium in artikel 23 in de Huisvestingswet: een registratieplicht, een meldplicht en -indien deze instrumenten onvoldoende soelaas bieden – een vergunningplicht voor de toeristische verhuur van woonruimte.
In Rotterdam is deze vorm van verhuur van woningen de afgelopen jaren gestaag gegroeid. 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.

Ad.2 Effectuering maatregelen op grond van de Wbmgp (Rotterdamwet)

De grondslag voor hoofdstuk 2 van de verordening is niet gelegen in de Huisvestingswet 2014, maar heeft zijn wettelijke grondslag in de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp). Vanwege het inhoudelijke verband tussen het verlenen van toegang tot de woningmarkt en het beïnvloeden van de samenstelling van de woningvoorraad (met name bij kamerbewoning is dat verband heel direct) wordt nu voorgesteld om beide onderwerpen in één verordening onder te brengen.

In de Wbmgp is de bevoegdheid van de gemeenteraad opgenomen om in een huisvestingsverordening te bepalen dat, kort benoemd, er een inkomenseis, voorrang en/of screening geldt voor een huisvestingsvergunning.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft bij besluiten van 8 maart 2018, 5 april 2018 en 12 februari 2021 aanwijzingen gedaan, zodat de regels over een inkomenseis, voorrang en screening gesteld kunnen worden in de huisvestingsverordening

Ten opzichte van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2019 bevat de voorliggende verordening de volgende wijzigingen:

Inkomenseis (artikel 8 Wbmgp)
Ten opzichte van de huidige situatie komt artikel 8 van de Wbmgp (de inkomenseis) in 83 % van de straten te vervallen. In plaats van wijken worden de straten waar artikel 8 blijft gelden opgenomen in de bijlage in deze verordening. Alleen in die straten blijft de inkomenseis gelden en wordt gevraagd om de huisvestingsvergunning. De inkomenseis vervalt per 1 april 2022, wanneer de gebiedsaanwijzing van de minister verloopt.

Voorrang op grond van sociaal-economische kenmerken (artikel 9 Wbmgp)
De minister heeft op 12 februari 2021 straten aangewezen (raadstuk: 21bb2301) waar op grond van artikel 9 van de Wbmgp voorrang aan woningzoekenden op basis van sociaal-economische kenmerken zoals werk, vrijwilligerswerk, studie of woningzoekenden met beroepen uit de maatschappelijke sector (docenten, zorgmedewerkers en politieagenten) kan worden verleend.

De voorrangsbepaling zal van toepassing zijn op huurwoningen van woningcorporaties in de voor artikel 9 Wbmgp aangewezen gebieden. Dit geldt vanaf 1 september 2021. In de wijken Bloemhof en Hillesluis waar artikel 9 van de Wbmgp reeds geldt op woningen in het bezit van de woningcorporatie Woonstad Rotterdam geldt de gebiedsaanwijzing tot 1 april 2022.

Gefaseerd effectueren in de particuliere voorraad
Het verlenen van voorrang in de particuliere sector op grond van artikel 9 Wbmgp is geheel nieuw. Ook in andere gemeenten is hiermee nog geen ervaring opgedaan. De uitvoering van deze maatregel vereist grote zorgvuldigheid om tot een kwalitatief goed resultaat te komen. Deels omdat het nieuw is in de particuliere sector en deels omdat deze werkwijze financiële, personele en juridische consequenties kan hebben stellen wij voor de maatregel in de particuliere sector gefaseerd in te voeren. Wij stellen voor de voorrang te starten in de particuliere sector in de aangewezen straten in Tarwewijk omdat wij samen met het Nationaal Programma Rotterdam Zuid een meerwaarde zien voor het gebied. Voorrang aan mensen uit de maatschappelijke sectoren (zorg, onderwijs, veiligheid, etc.) kan in deze straten een positief effect hebben op de sociaaleconomische positie van de straat en balans brengen in een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling. Daarnaast zit de meerwaarde om te starten in Tarwewijk ook in het feit dat woningcorporatie Woonstad bezit heeft in die straten en ervaring heeft met het verlenen van voorrang aan maatschappelijke beroepen in andere straten. De kennis en ervaring van woningcorporatie Woonstad kunnen we goed gebruiken bij het ontwikkelen van een werkwijze in de particuliere sector.

In deze eerste fase zal in samenwerking met het ministerie onderzoek gedaan worden naar de meest effectieve werkwijze. Nadat op grond hiervan een effectieve werkwijze is ontwikkeld kan het werkproces uitgebreid worden in de particuliere sector in andere aangewezen straten.

Wij stellen voor in de verordening op te nemen dat de voorrangsbepaling van toepassing is op alle huurwoningen in de aangewezen straten. Daarnaast wordt in de verordening opgenomen (artikel 2.8, lid 2) dat het college kan besluiten tot het niet toepassen van de voorrangsmaatregel op het particulier bezit in de aangewezen straten die zijn opgenomen in de verordening. Op deze manier kan de voorrangsmaatregel gefaseerd worden uitgevoerd. Een zelfde uitwerking in de verordening is eerder toegepast bij het gefaseerd invoeren van screening (artikel 10 Wbmgp).

Om de implementatie zorgvuldig voor te bereiden stellen wij voor per 1 september 2021 te starten met de uitvoering in de particuliere sector voor Tarwewijk. Het college zal een besluit nemen dat per 1 september 2021 de voorrangsmaatregel nog niet wordt toegepast in de particuliere sector in de overige aangewezen straten die zijn opgenomen in de verordening.
Bij de start met de uitvoering van de voorrangsmaatregel in de particuliere sector in de overige straten wordt uw raad geïnformeerd.

Screening op overlastverleden en crimineel gedrag (artikel 10 Wbmgp)
Op 12 februari 2021 heeft de minister 71 straten aangewezen voor toepassing van artikel 10 van de Wbmgp. De lijst van straten die door de minister zijn aangewezen en waar artikel 10 van de Wbmgp vanaf 1 juli 2021 zal worden toegepast, is nu in bijlage 1 bij de verordening opgenomen.

Ad.3 Aanscherping beleid samenstelling woningvoorraad
Het voorraadbeleid van de gemeente Rotterdam richt zich op het behoud en het beheer van een kwalitatief goede woningvoorraad met toekomstwaarde. Zie hiervoor de Woonvisie Rotterdam 2030 en het Addendum Woonvisie – Thuis in Rotterdam. Tegen de achtergrond van de bestaande schaarste aan woonruimte in Rotterdam en de Rotterdamse regio, is de samenstelling van de woningvoorraad in het bijzonder van belang met het oog op de beschikbaarheid voor de verschillende doelgroepen, maar ook in relatie tot de leefbaarheid in de kwetsbare wijken van de stad.

De samenstelling van de woningvoorraad wordt beïnvloed door tal van factoren. Vanuit de gemeente gezien zijn het nieuwbouwprogramma, het programma voor de aanpak van de particuliere voorraad en de samenwerkingsafspraken met de woningcorporaties van groot belang, maar ook de inzet van de volgende vier publiekrechtelijke instrumenten:
1. de onttrekkingsvergunning
2. de vergunning voor kamerbewoning
3. de vergunning voor woningvorming en
4. de splitsingsvergunning

De inzet van deze vergunningen blijft in deze verordening in grote lijnen gelijk aan de inzet van deze vergunningen onder de Verordening 2019. De belangrijkste wijziging betreft de inzet van de vergunning voor kamerbewoning.

Huidige beleid: vergunning voor kamerbewoning
Het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte ten behoeve van kamerbewoning is vergunningplichtig. De regels voor het verlenen van de vergunning voor kamerbewoning zijn gebaseerd op artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 en vastgelegd in de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2019.

Het huidige beleid bevat (kort samengevat) de volgende elementen:

- Een vergunning voor kamerbewoning is vereist, wanneer een woning wordt bewoond door meer dan 3 personen die niet met elkaar een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren.
- In de door ons aangewezen nulquotumgebieden (kwetsbare wijken waar een uitbreiding van vergunningplichtige kamerbewoning ongewenst is) wordt deze vergunning niet verleend.
- Buiten nulquotumgebieden wordt de vergunning verleend als voldaan wordt aan de volgende criteria:
    - Alle bewoners zijn student;
    - In de woning is ten minste gemiddeld 18 m2 gebruiksoppervlak per persoon aanwezig;
    - Er is niet binnen 50 meter afstand van de woning waarvoor een vergunning wordt aangevraagd, reeds een vergunning voor kamerbewoning verleend;
    - De omzetting van de woning naar kamerbewoning heeft naar verwachting van het college geen negatief effect op het woonmilieu en de leefbaarheid in de buurt.

Ook binnen de huidige regelgeving blijft het mogelijk voor volwassenen die geen gezin vormen een woning te bewonen zonder dat daar een vergunning voor kamerbewoning voor vereist is. Een voorwaarde is dat zij kunnen aantonen dat zij een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voeren.

<u>Toezegging 20bb19263</u>
In uw vergadering op 17 december 2020 heeft wethouder Bouwen, wonen en energietransitie gebouwde omgeving u toegezegd nadere informatie te geven over de wijze van handhaving bij woongroepen.
Deze wijze van bewoning wordt vaak gecontroleerd. In Rotterdam wordt elke woning waar 4 of meer bewoners ingeschreven staan, zonder dat er een vergunning voor kamerbewoning is verleend, (na mutatie) bezocht om de bewoning te controleren. Bij een dergelijke controle beoordeelt de toezichthouder aan de hand van de wijze van bewoning en de onderbouwing die de bewoners aanleveren, of er sprake is van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden. Indicaties die hierbij gehanteerd worden staan beschreven in de toelichting op de verordening.
Wij stellen voor de toezegging 20bb19263 hiermee als afgedaan te beschouwen.

<u>Voorstel wijziging norm kamerbewoning</u>
Er is een groeiend tekort aan woningen geschikt om te bewonen door alleenstaanden, samenwonenden of gezinnen (zelfstandige woningen). Daarom wordt gezocht naar maatregelen om het minder gemakkelijk te maken woningen kamergewijs te verhuren, waardoor dit tekort verder toeneemt nemen. Er wordt voorgesteld door middel van deze verordening te bepalen dat een vergunning voor kamerbewoning reeds vereist is, wanneer een woning bewoond wordt door meer dan 2 personen die niet met elkaar een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voeren.

Dit voorstel is een volgende stap in een langere reeks van aanpassingen met dit doel. Al sinds 2017 kunnen vergunningen voor kamerbewoning alleen nog maar worden verleend voor kamergewijze huisvesting van studenten. In december 2019 heeft uw raad de vergunningeisen hiervoor verder aangescherpt. In juli 2020 heeft uw raad door het nemen van een voorbereidingsbesluit in 6 gebieden in de stad de komst van nieuwe kamerbewoning voorkomen. Dit is in december 2020 ook in de voorganger van deze verordening bekrachtigd door hen daarin aan te wijzen als nulquotumgebied.

Tevens is toen bepaald dat buiten deze gebieden nieuwe vergunningen alleen verleend worden als er voldoende afstand is tot verleende vergunningen.

In enkele wijken bestaat het beeld dat de mogelijkheden voor kamergewijze verhuur zodanig bijdragen aan de prijsstijgingen op de woningmarkt, dat daar verdere verkamering vooralsnog in het geheel niet gewenst is. Er wordt voorgesteld deze wijken tijdelijk aan te wijzen als gebied waar geen vergunningen voor kamerbewoning meer worden verleend, een zogenaamde nulquotumgebied. Dit betreft de wijken die ook aangewezen zijn als werkgebied van het actieprogramma Goed huren verhuren, te weten Carnisse, Oud Charlois en Tarwewijk (in Charlois), Bloemhof en Hilllesluis (in Feijenoord) en Oud Mathenesse (in Delfshaven). De aanwijzing van deze gebieden als nulquotumgebied geldt gedurende de looptijd van een overgangsregeling, waarin eigenaren van woningen die kamergewijs bewoond worden door 3 personen, de gelegenheid krijgen hier een vergunning voor aan te vragen.

Ten slotte is een overgangsregeling opgenomen om de rechtszekerheid te borgen van eigenaren en bewoners van woningen die momenteel met 3 personen kamergewijs bewoond worden. Deze overgangsregeling heeft tevens tot doel een mogelijkheid te bieden tot legalisatie van situaties van kamerverhuur die met de wijziging van de verordening eind 2019 vergunningplichtig geworden waren, maar waar na de wijziging in 2020 geen mogelijkheid voor legalisatie meer bestond. Deze overgangsregeling zorgt er voor dat niemand die nu legaal woont, zijn of haar woning moet verlaten door deze aanpassingen van regelgeving.

Motie Legaal en illegale verkamering (19bb14492)
In uw vergadering op 4 april 2019 heeft uw raad de motie Legaal en illegale verkamering aangenomen. Hiermee roept u het college op te onderzoeken wat mogelijkheden zijn om te voorkomen dat eengezinswoningen in focuswijken verkamerd worden en zo onttrokken worden aan de voorraad eengezinswoningen. In dit voorstel wordt een vergunning voor kamerbewoning al vereist bij kamergewijze verhuur aan 3 personen. Daarnaast worden zes focuswijken tijdelijk aangewezen als nulquotumgebied. Wij zijn van mening dat hiermee het maximale gedaan wordt om verdere verkamering van eengezinswoningen in focuswijken tegen te gaan.
Wij stellen u daarom voor de motie Legaal en illegale verkamering (19bb14492) hiermee als afgedaan te beschouwen.

Motie Verkameren? Niet zonder vergunning! (20bb19136)

In uw vergadering op 17 december 2020 heeft uw raad de motie Verkameren? Niet zonder vergunning! aangenomen. In deze motie roept u het college op te onderzoeken onder welke voorwaarden een vergunning voor kamerbewoning al verplicht gesteld kan worden bij bewoning van 3 personen, niet behorend tot 1 huishouden, en hierover een voorstel te doen. Uit ons onderzoek is gebleken dat het mogelijk is. De voorwaarden hiervoor zijn in het Rotterdamse wat ons betreft tweeledig. Enerzijds dient een overgangsregeling de rechtszekerheid te borgen van eigenaren en bewoners van woningen waar op dit moment 3 personen wonen. Anderzijds dient de handhaving op kamerbewoning versterkt te worden. Het uitgangspunt voor de handhaving van de nieuwe norm zal zijn dat er niet meer gekeken zal worden, maar dat er wel meer geconstateerd zal worden.
Dit voorstel omvat de genoemde aanpassing van de norm voor de vergunningplicht bij kamerbewoning. Tevens omvat dit voorstel een overgangsregeling zoals hierboven beschreven. Voor de vereiste versterking van de handhaving is dekking gevonden, in elk geval tot eind 2023. Wij stellen u daarom voor de motie Verkameren? Niet zonder vergunning! (20bb19136) hiermee als afgedaan te beschouwen.

Motie Halt aan de ongeremde verkamering van gezinswoningen (19bb25334)
In uw vergadering op 12 december 2019 heeft uw raad de motie Halt aan de ongeremde verkamering van gezinswoningen aangenomen. Hiermee roept u het college op te onderzoeken welke maatregelen ze kan treffen om op korte termijn bovenmatige en ongeremde verkamering van appartementen en gezinswoningen een halt toe te roepen en hierbij onorthodoxe maatregelen niet uit de weg te gaan.
Sinds december 2019 is het regime ten aanzien van kamerverhuur diverse keren aangescherpt. Dit voorstel werpt nog meer drempels op voor de omzetting van reguliere woningen naar kamerverhuur. Wij zijn van mening dat er onder de nieuwe verordening geen sprake meer is van "bovenmatige" en "ongeremde" verkamering.
Wij stellen u daarom voor de motie Halt aan de ongeremde verkamering van gezinswoningen (19bb25334) hiermee als afgedaan te beschouwen.

Ad. 4 Toeristische verhuur van woonruimte
Sinds februari 2018 heeft Rotterdam regels voor vakantieverhuur van woningen vastgelegd in de Verordening Toegang woningmarkt en samenstelling Woningvoorraad. Deze regels voorzien erin dat negatieve effecten van vakantieverhuur worden voorkomen of beperkt. Mogelijke negatieve effecten zijn bijvoorbeeld afname van de beschikbaarheid van woningen door woningonttrekking en leefbaarheidsproblemen zoals overlast voor omwonenden en afnemende sociale cohesie in een buurt. Het uitgangspunt van de Rotterdamse regels vakantieverhuur is dat bewoners de ruimte krijgen om incidenteel hun woning aan toeristen te verhuren, maar dat frequente, bedrijfsmatige verhuur van woningen aan toeristen onwenselijk is.

Het aantal adressen in Rotterdam dat op Airbnb -veruit het grootste platform voor vakantieverhuur van woningen- wordt aangeboden is de afgelopen periode toegenomen, van ongeveer 1.300 adressen eind 2017, naar 1.500 eind 2019 naar inmiddels 1.900 adressen eind 2020. Daarmee is vakantieverhuur van woningen via online platforms in Rotterdam de afgelopen jaren een wezenlijk onderdeel van het overnachtingsaanbod voor toeristen geworden.

Wet Toeristische verhuur van woonruimte
Per 1 januari 2021 is de Wet Toeristische verhuur van woonruimte in werking getreden. Deze wet geeft gemeenten de mogelijkheid om in een huisvestingsverordening aanvullende instrumenten op te nemen om beter te kunnen toezien en zo nodig handhaven op toeristische verhuur en om ongewenste effecten hiervan te kunnen voorkomen of beperken. Gemeenten kunnen per 1 januari 2021 alleen op basis van deze wet toeristische verhuur van woonruimte via de huisvestingsverordening reguleren.

De wetgever geeft een brede definitie van toeristische verhuur. Het gaat om alle vormen van het tegen betaling bieden van verblijf in een woonruimte aan personen die niet in de gemeentelijke basisregistratie zijn ingeschreven. Daarmee omvat toeristische verhuur niet alleen vakantieverhuur van woningen (het toeristisch verhuren van woonruimte tijdens de afwezigheid van de hoofdbewoner, bijvoorbeeld vanwege vakantie), maar ook Bed & Breakfasts (waarbij een deel van de woning verhuurd wordt en de hoofdbewoner tijdens de verhuur aanwezig is) alsook andere vormen van tijdelijke verhuur van woningen aan personen die niet ingeschreven staan in de basisregistratie.
De wet biedt de mogelijkheid om voor elk van deze vormen van toeristische verhuur een reeks instrumenten die oplopen in zwaarte in te stellen: een eenmalige registratieplicht, een nachtencriterium, een meldplicht per verhuring en -indien voorgaande instrumenten onvoldoende soelaas bieden- een vergunningplicht voor vakantieverhuur.

Voorstel toepassing wet Toeristische verhuur van woonruimte
Het voorstel is om op basis van de Wet Toeristische verhuur woonruimte de volgende instrumenten in de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021 op te nemen:

a. Registratieplicht voor alle vormen van toeristische verhuur
b. Nachtencriterium en meldplicht per verhuring voor vakantieverhuur
c. De mogelijkheid voor het college om een digitaal platform een verbod op te leggen op het publiceren van een aanbieding van een woonruimte waar het maximum van 60 nachten bereikt is.
d. Bestuurlijke boetebedragen toeristische verhuur.

Daarnaast wordt voorgesteld om geen vergunningplicht voor vakantieverhuur in te voeren. Een vergunningplicht kan alleen worden ingesteld als de druk op de leefbaarheid en de woningmarkt als gevolg van deze toeristische verhuur aantoonbaar ernstig zijn en een registratie- of meldplicht geen soelaas bieden of niet effectief zijn. Gezien de Rotterdamse praktijk van vakantieverhuur achten we dit een te zwaar instrument, die bovendien een grotere regeldruk voor burgers en extra kosten voor de gemeente betekenen. Indien uit de ervaring met de registratie- en meldplicht blijkt dat een zwaarder instrumentarium noodzakelijk is, kan op een later moment tot invoering van een vergunning besloten worden.

a. Registratieplicht voor toeristische verhuur van woonruimte
Om beter inzicht te krijgen in waar, door wie en welke woonruimte wordt aangeboden voor toeristische verhuur en dus de omvang van toeristische verhuur van woonruimte in Rotterdam, wordt voorgesteld om een registratieplicht in te voeren. Zonder de registratieplicht beschikt de gemeente immers niet over de adressen waar woonruimte voor toeristische verhuur wordt aangeboden omdat verschillende online platforms deze informatie niet bij de advertentie vermelden. Het voeren van de registratieplicht in de verordening is verder een voorwaarde om überhaupt instrumenten zoals een nachtencriterium in de verordening te kunnen opnemen.
Met een registratieplicht is het aanbieden van woonruimte voor toeristische verhuur op bijvoorbeeld een (internet)platform verboden zonder vermelding van een registratienummer. Dit registratienummer wordt eenmalig digitaal bij de gemeente aangevraagd door degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur. Hiervoor zal de gemeente geen kosten in rekening brengen.
Deze registratieplicht geldt zowel voor vakantieverhuur (het verhuren van woonruimte tijdens de afwezigheid van de hoofdbewoner, bijvoorbeeld vanwege vakantie) als voor Bed & Breakfasts (B&B's) waarbij een deel van een woning wordt verhuurd en de hoofdbewoner tijdens de verhuur aanwezig is in de woning.
Omdat naast toeristen ook andere groepen die niet als ingezetene zijn ingeschreven in de basisregistratie, zoals als buitenlandse (exchange)studenten, expats en seizoensarbeiders, veelvuldig gebruik maken van het aanbod dat valt onder de definitie van toeristische verhuur, is het noodzakelijk om voor al deze vormen van verhuur de registratieplicht in te stellen. Alleen op deze wijze kunnen we goed inzicht in toeristische verhuur van woonruimte in Rotterdam krijgen.
Met ingang van 1 juli 2021 geldt de registratieplicht voor nieuwe aanbieders van woonruimte voor toeristische verhuur. Voor aanbieders die voor de inwerkingtreding van de registratieplicht reeds een aanbieding hadden geplaatst geldt een wettelijke overgangsperiode van zes maanden. Dit betekent dat per 1 januari 2022 bij iedere aanbieding van woonruimte voor toeristische verhuur een registratienummer vermeld moet worden.

Ten behoeve van de registratieplicht is er een landelijk registratiesysteem ontwikkeld in opdracht van de gemeente Amsterdam, in samenwerking met de VNG en de G4+ gemeenten. Rotterdam zal per 1 juli 2021 op dit systeem aansluiten.

b. Nachtencriterium en meldplicht voor vakantieverhuur van woonruimte
Onderdeel van het meeromvattende begrip toeristische verhuur is vakantieverhuur. Vakantieverhuur is in de voorliggende verordening gedefinieerd als het verhuren van woonruimte tijdens de afwezigheid van de hoofdbewoner. Specifiek voor vakantieverhuur van woningen stelt het college twee aanvullende maatregelen voor: een nachtencriterium van maximaal 60 nachten per kalenderjaar en een meldplicht per verhuring. Dit houdt in dat het aantal nachten van iedere verhuring voorafgaand aan die verhuring digitaal wordt gemeld bij de gemeente.
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 nachtencriterium vast te leggen 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.

Met een nachtencriterium van maximaal 60 nachten kiest het college om vast te houden aan het sinds 2018 gehanteerde maximum. In 2018 is besloten tot dit maximum 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, wordt voorgesteld om de meldplicht in heel Rotterdam in te voeren.

Voor het invoeren van een meldplicht per verhuring is een goed werkend meldings-systeem vereist. De realisatie en ingebruikname van het meldsysteem is naar verwachting mogelijk vanaf begin 2022. Het voorstel is om het college de bevoegdheid te geven de meldplicht op een nader te bepalen tijdstip in te laten gaan.

c. Publicatieverbod na overschrijding nachtencriterium.
De wet biedt de mogelijkheid aan het college om een publicatieverbod voor de rest van het jaar op te leggen aan een online platform, indien het maximum van aantal nachten is overschreden en het platform hierover door het college in kennis is gesteld. Het voorstel is om deze bevoegdheid in de Verordening vast te leggen, zodat ook de online platforms op hun verantwoordelijkheid kunnen worden aangesproken om te publiceren in lijn met de gemeentelijke regels.

d. Bestuurlijke boetes toeristische verhuur van woonruimte
Het college heeft op grond van artikel 35 van de Huisvestingswet 2014 de bevoegdheid om overtredingen van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad te sanctioneren met een bestuurlijke boete. De gemeenteraad bepaalt in de Verordening de maximale hoogte van de boetes, met inachtneming van de kaders daarvoor uit de Huisvestingswet 2014.
Met het uitbreiden van de artikelen in de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021 vanwege de Wet Toeristische verhuur, wordt voorgesteld ook het overtreden van deze nieuwe voorschriften met een bestuurlijke boete te kunnen sanctioneren. Het gaat dan om het overtreden van de registratieplicht, het nachtencriterium en de meldplicht. Tevens gaat het om drie boetes gericht op overtredingen door online platforms. Het gaat als eerste om het hierboven genoemde publicatieverbod indien het maximaal aantal nachten bereikt is. Daarnaast is in de wet een verbod opgenomen op publiceren zonder registratienummer en een verplichting om aanbieders te informeren over de geldende wet -en regelgeving voor het legaal aanbieden van woonruimte voor toeristische verhuur. Dit verbod en deze verplichting treden per 1 juli 2021 in werking en de wet biedt gemeenten de mogelijkheid om in de verordening de overtreding hiervan beboetbaar te stellen.
De voorgestelde maximumhoogtes van de boetes die kunnen worden opgelegd voor het overtreden van de voorschriften in verband met toeristische verhuur, staan vermeld in de tabellen 6 tot en 11 van bijlage 4 van het ontwerp-besluit.

Ad. 5 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 indexering 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 hennepkwekerij in een woning, te laten aansluiten bij de maximale hoogte van de boete bij gelijksoortige overtredingen van de verordening.
De voorgestelde op te leggen maximum boetes zijn opgenomen in de tabellen 1 tot en met 11 van bijlage 4 van deze verordening.

Alle in het voorafgaande aangegeven onderwerpen zijn verwerkt in de in ontwerp bijgevoegde Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021.
In bijlage 1 bij de verordening is een uitgebreide artikelsgewijze toelichting opgenomen, waarin onderdelen van de regels zijn verduidelijkt.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Financieel
Maatregelen op grond van de Wbmgp (Rotterdamwet)
De inzet van de maatregelen uit de Wbmgp is een samenwerking tussen verschillende clusters (Stadsontwikkeling, Dienstverlening, Directie Veilig, Stadsbeheer en Maatschappelijke Ontwikkeling). De dekking vindt plaats binnen de begroting van de verschillende clusters.

Aanscherping beleid samenstelling woningvoorraad
De aanscherping ten aanzien van de samenstelling van de woningvoorraad (aanpassing norm voor de vergunning voor kamerbewoning) heeft gevolgen voor de capaciteit bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van het cluster Stadsontwikkeling. Hiertegenover staat een verhoging van inkomsten uit te ontvangen leges. De financiële consequenties van één en ander worden gedekt binnen de begroting van cluster Stadsontwikkeling.

Toeristische verhuur van woonruimte
De dekking voor de inzet van de maatregelen uit de Wet Toeristische verhuur van woonruimte vindt plaats binnen de begroting van het cluster SO.
De inzet van handhaving blijft op basis van signalen. Met deze lijn is vooralsnog geen uitbreiding van de handhavingscapaciteit nodig. Indien de gegevens uit de registratie- en meldsystemen aanleiding geven om de handhavingscapaciteit uit te breiden zal een voorstel hiertoe aan uw raad worden voorgelegd.

Juridisch
Met de vaststelling van de Verordening Toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021 wordt de Verordening Toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2019 en de daarop vastgestelde wijzigingen ingetrokken. Deze Verordening treedt in werking op 1 juli 2021 en geldt voor de duur van maximaal vier jaar.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. Rigo: Schaarste in de Rotterdamse woningvoorraad
2. 21bb2301 - Brief gebiedsaanwijzing van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Ontwerpbesluit:

Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 mei 2021 (raadsvoorstel nr. "Dit vult griffie later in");

gelet op artikel 156 van de Gemeentewet, de artikelen 8, 9 en 10 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek en artikel 4, eerste lid van de Huisvestingswet 2014;

besluit:

HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

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

- basisregistratie personen: de basisregistratie als bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
- college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam;
- gebruiksoppervlak: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;
- huishouden: alleenstaande, of 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;
- ingezetene: degene die in de basisregistratie personen van één van de gemeenten in de regio is opgenomen en feitelijk aldaar hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
- inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- kamerbewoner: bewoner van onzelfstandige woonruimte of bewoner die behoort tot meer dan één uit meer personen bestaande huishoudens die zelfstandige woonruimte bewonen;
- kamerbewoning: bewonen van onzelfstandige woonruimte of het bewonen van zelfstandige woonruimte door meer dan één uit meer personen bestaande huishoudens;
- minister: Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;
- onttrekkingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder a, van de Huisvestingswet;
- 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 als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken, toilet, en badkamer;
- regio: grondgebied van de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Westvoorne;
- 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 een adres en daar zijn feitelijk hoofdverblijf houdt;
- woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
- 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 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 Toegang tot de woningmarkt op grond van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

Artikel 2.1 Toepassingsgebied

1. Dit hoofdstuk is van toepassing op alle te huur aangeboden zelfstandige en onzelfstandige woonruimten die zijn gelegen in de straten, genoemd in bijlage 1 bij deze verordening.
2. In bijlage 1 bij deze verordening staan de straten die door de minister op grond van artikel 5 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek zijn aangewezen voor de toepassing van de artikelen 8, 9 en 10 van deze wet.
3. Artikel 2.6 is alleen van toepassing op te huur aangeboden zelfstandige woonruimten.

Artikel 2.2 Vergunningvereiste

1. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 2.1 voor bewoning in gebruik te nemen zonder een huisvestingsvergunning.
2. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 2.1 voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Artikel 2.3 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

1. Het college verleent de huisvestingsvergunning indien wordt voldaan aan de volgende criteria:
a. de aanvrager bezit de Nederlandse nationaliteit, of wordt op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld, of is vreemdeling en houdt rechtmatig verblijf als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000;
b. de aanvrager is 18 jaar of ouder of is het hoofd van een huishouden met één of meer minderjarige kinderen, tenzij artikel 2.5, tweede lid van toepassing is, in welk geval de aanvrager 16 jaar of ouder is;

c. er is sprake van een vergunning voor kamerbewoning als bedoeld in artikel 3.2.2 en de woonruimte een onzelfstandige woonruimte is waarvoor een vergunning voor kamerbewoning is vereist,
d. de aanvrager voldoet aan artikel 2.4, 2.5 of 2.6 voor zover dat artikel van toepassing is, en
e. de aanvrager komt op grond van de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020 in aanmerking voor verlening van de huisvestingsvergunning in het geval dat de woonruimte een zelfstandige woonruimte van een woningcorporatie is.

2. Indien op de aanvraag twee of meer van de in het eerste lid, onder b tot en met e genoemde criteria van toepassing zijn, vindt beoordeling van deze criteria plaats in de in het eerste lid weergegeven volgorde.

Artikel 2.4 Inkomenseisen als bedoeld in artikel 8 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

1. In het geval dat de woonruimte waarvoor een huisvestingsvergunning wordt aangevraagd is gelegen in één van straten die op deel 1 van de lijst in bijlage 1 bij deze verordening staat, komt de aanvrager die minder dan zes jaar voorafgaand aan de aanvraag van een huisvestingsvergunning onafgebroken ingezetene is van één van de gemeenten van de regio slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning, indien hij voldoet aan een van de in artikel 8, eerste lid, onderdeel a tot en met f van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek genoemde eisen of beschikt over een urgentieverklaring dan wel een herhuisvestingsverklaring als bedoeld in artikel 2.3.8 van de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020, mits de woonruimte wordt aangemerkt als een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1. van die verordening en gebruik wordt gemaakt van de urgentieverklaring of de herhuisvestingsverklaring.
2. Indien het inkomen afkomstig is van de in artikel 8, eerste lid, onderdeel a. of b. van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek genoemde bronnen, is de hoogte van het inkomen ten minste gelijk aan de voor de aanvrager geldende bijstandsnorm, bedoeld in de artikelen 20, 21 en 22 van de Participatiewet.

Artikel 2.5 Beperking van overlastgevend en crimineel gedrag als bedoeld in artikel 10 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

1. Een huisvestingsvergunning wordt niet verleend, indien:
a. de woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is aangevraagd is gelegen in één van de straten, genoemd in deel 2 van de lijst in bijlage 1 bij deze verordening;
b. 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 de personen van 16 jaar en ouder die zich in de woonruimte willen huisvesten, zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in die straat.
2. Een persoon van 16 jaar en ouder die zich op een later tijdstip bij de houder van een huisvestingsvergunning wil huisvesten in de woonruimte die is gelegen in één van de straten die in deel 2 van de lijst in bijlage 1 bij deze verordening staat, dient over een huisvestingsvergunning te beschikken. Zulk een huisvestingsvergunning wordt niet verleend, indien op grond van het in het eerste lid, onderdeel b, bedoelde onderzoek blijkt dat er een gegrond vermoeden is dat zijn huisvesting zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in de straat waarin de woonruimte van de houder van de huisvestingsvergunning is gelegen.

3. Bij een onderzoek als bedoeld in het eerste, onderdeel b, en het tweede 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.
4. Een onderzoek als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, wordt uitgevoerd overeenkomstig artikel 10b van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek. Indien de in dat wetsartikel bedoelde woonverklaring van de burgemeester negatief is, wordt de huisvestingsvergunning geweigerd.
5. Indien aan deze woonverklaring voorschriften zijn verbonden, worden deze voorschriften opgenomen in de huisvestingsvergunning. Bij overtreding van deze voorschriften kan het college een bestuurlijke boete opleggen.

Artikel 2.6 Voorrang op sociaal-economische gronden als bedoeld in artikel 9 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek
1. Een aanvrager van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte, gelegen in één van de straten die op deel 3 van de lijst in bijlage 1 bij deze verordening staan, krijgt voorrang op andere aanvragers als hij voldoet aan één of meer van de volgende kenmerken:
a. het aantoonbaar verrichten van betaald werk, ongeacht het aantal uren per week dat daaraan besteed wordt;
b. het aantoonbaar verrichten van vrijwilligerswerk, ongeacht het aantal uren per week dat daaraan besteed wordt;
c. het hebben van een opleidingsniveau van ten minste middelbaar beroepsonderwijs;
d. het beoefenen van het beroep van beeldend kunstenaar, blijkend uit een portfolio van voldoende omvang en kwaliteit;
e. het hebben van een beroep in het onderwijs, in een zorginstelling of bij een politie-eenheid genoemd in bijlage 2 bij deze verordening.
2. Het college kan besluiten om voor straten waarin woonruimte is gelegen als bedoeld in het eerste lid, geen toepassing te geven aan dit artikel.

Artikel 2.7 Aanvraag huisvestingsvergunning
De aanvraag van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte 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. de naam en het adres van de aanvrager,
c. de samenstelling van het huishouden dat de woonruimte wil betrekken,
d. het adres van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft,
e. een schriftelijke verklaring van of namens de eigenaar dat hij bereid is de woonruimte aan de aanvrager van de huisvestingsvergunning te verhuren, behoudens in de gevallen, bedoeld in de artikelen 267, zesde lid, 268, derde lid en 270, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek,
f. een verklaring omtrent de bron en de hoogte van het inkomen van het huishouden van de aanvrager en
g. een verklaring omtrent de verblijfsstatus van de aanvrager, indien deze niet de Nederlandse nationaliteit heeft.

Artikel 2.8 Beslissing huisvestingsvergunning
1. Het college beslist op een aanvraag van een huisvestingsvergunning binnen zes weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
2. Het college kan de termijn eenmaal met zes weken verlengen en doet hiervan mededeling aan de aanvrager.

Artikel 2.9 Intrekken huisvestingsvergunning
Het college kan een huisvestingsvergunning intrekken, indien de vergunninghouder de erin vermelde woonruimte niet binnen één maand na verlening van de huisvestingsvergunning in gebruik heeft genomen, tenzij in de vergunning een afwijkende termijn is opgenomen waarbinnen de woonruimte in gebruik moet worden genomen.

HOOFDSTUK 3 Wijziging van de samenstelling van de woonruimtevoorraad als bedoeld in de Huisvestingswet 2014

Paragraaf 3.1 Onttrekkingsvergunning

Artikel 3.1.1 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 3.1.2 Criteria voor verlening onttrekkingsvergunning
Het college verleent een onttrekkingsvergunning, indien:
a. het belang dat is gediend met het onttrekken aan de bestemming tot bewoning groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woningvoorraad; en
b. het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad door het stellen van voorwaarden en voorschriften voldoende kan worden gediend.

Artikel 3.1.3 Tijdelijke onttrekkingsvergunning
Het college kan een onttrekkingsvergunning voor een beperkte 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 3.1.4 Aanvraag onttrekkingsvergunning
De aanvraag om een onttrekkingsvergunning 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 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 3.2 Vergunning voor kamerbewoning

Artikel 3.2.1 Toepassingsgebied
Deze paragraaf is van toepassing op alle woonruimten gelegen in de gemeente Rotterdam.

Artikel 3.2.2 Verbod voor kamerbewoning zonder vergunning
Het verbod bedoeld in artikel 21, eerste lid, onderdeel c, van de Huisvestingswet 2014 is van toepassing, indien de zelfstandige 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 3.2.3 Criteria voor verlening vergunning voor kamerbewoning
Het college verleent een vergunning voor kamerbewoning, indien wordt voldaan aan de volgende criteria:
a. het betreft kamerbewoning door studenten;
b. de kamerbewoning leidt naar het oordeel van het college niet tot aantasting van het woonmilieu en de leefbaarheid in de buurt;
c. in de woonruimte is ten minste 18 m² gebruiksoppervlak gemiddeld per persoon aanwezig;
d. de woonruimte bevindt zich op minimaal 50 meter afstand van een andere woonruimte waarvoor reeds een vergunning voor kamerbewoning is verleend;
e. op het adres van de woonruimte is niet in de 24 maanden voorafgaand aan de datum van aanvraag van de vergunning een vergunning ingetrokken door toepassing van artikel 3.2.4; en
f. de woonruimte is niet gelegen in één van de gebieden genoemd in bijlage 5, deel 1 of 2.

Artikel 3.2.4 Intrekken vergunning voor kamerbewoning
Het college kan een vergunning voor kamerbewoning intrekken, indien de kamerbewoning naar het oordeel van het college leidt tot aantasting van het woonmilieu en de leefbaarheid in de buurt.

Artikel 3.2.5 Vervallen vergunning voor kamerbewoning
Na beëindiging van het gebruik van de woonruimte voor kamerbewoning vervalt de verleende vergunning voor kamerbewoning.

Artikel 3.2.6 Aanvraag en beslissing vergunning voor kamerbewoning
De aanvraag om een vergunning voor kamerbewoning 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 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 3.2.7 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 3.3 Vergunning voor woningvorming

Artikel 3.3.1 Toepassingsgebied
Het verbod bedoeld in artikel 21, eerste lid, onderdeel d, van de Huisvestingswet 2014 is van toepassing op alle woonruimten die zijn gelegen in de gemeente Rotterdam.

Artikel 3.3.2 Criteria voor verlening vergunning voor woningvorming
1. Het college verleent een vergunning voor woningvorming, indien door de verbouwing twee of meer woonruimten worden gevormd waarvan de kleinste een gebruiksoppervlak van ten minste 50 vierkante meter heeft.
2. Indien de woonruimte is gelegen in één van de gebieden die zijn genoemd in bijlage 3 bij deze verordening, verleent het college een vergunning voor woningvorming, als door de verbouwing twee of meer woonruimten worden gevormd waarvan de kleinste een gebruiksoppervlak van ten minste 85 vierkante meter heeft.

Artikel 3.3.3 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 3.4 Splitsingsvergunning

Artikel 3.4.1 Toepassingsgebied
Deze paragraaf is van toepassing op alle gebouwen gelegen in de gemeente Rotterdam.

Artikel 3.4.2 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. één of meer van de appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van één of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte,
b. het gebouw ouder is dan 25 jaar en
c. 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 met betrekking tot een gebouw als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 3.4.3 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 taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, opgemaakt door een beëdigd taxateur en dat in elk geval een beschrijving en een beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw bevat.

Artikel 3.4.5 Aanhouden wegens gebreken
1. Het college kan de beslissing op een aanvraag van een splitsingsvergunning aanhouden, indien de aanvrager aannemelijk kan maken dat hij binnen een daarvoor gestelde redelijke termijn de weigeringsgronden, bedoeld in artikel 3.4.6, 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 3.4.6 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 3.4.7 Intrekken splitsingsvergunning
1. Het college kan een splitsingsvergunning intrekken, indien niet binnen de in de splitsingsvergunning gestelde termijn waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt kan worden, nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot inschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of 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 was aangevraagd.

Paragraaf 3.5 Toeristische verhuur

Artikel 3.5.1 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 3.5.2 Nachtencriterium en meldplicht
1. Het is verboden woonruimte gelegen in de gemeente Rotterdam voor meer dan 60 nachten per kalenderjaar in gebruik te geven voor vakantieverhuur.
2. Het is verboden woonruimte gelegen in de gemeente Rotterdam in gebruik te geven voor vakantieverhuur zonder het aantal nachten van iedere verhuring vooraf bij het college te melden.
3. Het is degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, verboden om een aanbieding voor toeristische verhuur te tonen gedurende de rest van het kalenderjaar, indien diegene door het college ervan in kennis is gesteld dat de woonruimte die wordt aangeboden reeds voor 60 nachten in dat jaar in gebruik is gegeven voor vakantieverhuur.

HOOFDSTUK 4 Overige bepalingen

Artikel 4.1 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 4.2 Uitvoering
Het college kan nadere regels vaststellen voor de uitvoering van artikel 2.6.

Artikel 4.3 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 aangewezen ambtenaren.

Artikel 4.4 Bestuurlijke boete
1. Het college kan een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van:
a. de artikelen 2.2, tweede lid, 2.5, vijfde lid, 3.5.2 van deze verordening, artikel 21, eerste lid, onderdeel a, c en d, artikel 22, eerste lid en artikel 23a, eerste lid van de Huisvestingswet 2014 en
b. de artikelen 23a, derde lid en 23d van de Huisvestingswet 2014.
2. De in het eerste lid bedoelde boete bedraagt:
a. voor de eerste overtreding van de artikelen 2.2, tweede lid, 3.1.1, 3.2.2, 3.3.1, 3.4.2, 3.5.2 en 3.5.3 van deze verordening en de artikelen 23a derde lid en 23 d van de Huisvestingswet de bedragen die in de tabellen 1 tot en met 11 in bijlage 4 zijn opgenomen in de kolom 'eerste overtreding';
b. voor de tweede en volgende overtreding van de in onderdeel a genoemde artikelen de bedragen die in de tabellen 1 tot en met 11 in bijlage 4 zijn opgenomen in de kolommen 'tweede overtreding', 'derde overtreding' en 'vierde overtreding en verder;
c. voor iedere overtreding van artikel 2.5, vijfde lid, het bedrag dat in tabel 12 in bijlage 4 is opgenomen.
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, geconstateerd door een ambtenaar als bedoeld in artikel 4.3, binnen een tijdvak van vier jaren nadat voor die eerdere overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd.

HOOFDSTUK 5 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 5.1 Intrekking verordening
De Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2019 wordt ingetrokken.

Artikel 5.2 Overgangsbepaling
1. Na inwerkingtreding van deze verordening blijven de onder de eerder geldende regels verstrekte huisvestingsvergunningen, onttrekkingsvergunningen, vergunningen voor kamerbewoning, vergunningen voor woningvorming en splitsingsvergunningen of daaraan gelijkgestelde vergunningen van kracht.
2.Op een aanvraag om een vergunning krachtens hoofdstuk 3 van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2019 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.

3. Voor aanbieders die reeds voor 1 juli 2021 woonruimte aanboden voor toeristische verhuur, gelden de verboden bedoeld in de artikelen 3.5.2 en 3.5.3, eerste lid, met ingang van 1 januari 2022.
4. 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:
a. vier of meer kamerbewoners;
b. één uit meer personen bestaand huishouden en drie of meer kamerbewoners; of
c. meer dan één uit meer personen bestaande huishoudens, waarvan het kleinste huishouden uit drie of meer personen bestaat.
5. 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:
a. drie kamerbewoners;
b. één uit meer personen bestaand huishouden en twee kamerbewoners; of
c. drie uit meer personen bestaande huishoudens.

Artikel 5.3 Horizonbepaling
1. Artikel 2.8 vervalt met ingang van 1 april 2022.
2. Artikel 5.2, vierde en vijfde lid en deel 2 van de lijst in bijlage 5 vervallen met ingang van 1 september 2022.

Artikel 5.4 Inwerkingtreding en geldigheidsduur van de verordening
1. Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2021, met uitzondering van:
a. artikel 3.5.2, tweede en derde lid, dat in werking treedt op een door het college te bepalen tijdstip en
b. artikel 4.4, eerste lid, onderdeel b dat in werking treedt met ingang van het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I, onderdeel F, artikelen 23a, derde lid, en 23d, en onderdeel Ib van de Wet toeristische verhuur.
2. Deze verordening geldt voor de duur van vier jaar.

Artikel 5.5 Citeertitel
Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier, De voorzitter,

....

Bijlage 1. Aangewezen straten als bedoeld in hoofdstuk 2

Lijst van straten waar hoofdstuk 2 van deze verordening van toepassing is.

Deze lijst bestaat uit 3 delen. Deel 3 bestaat uit 2 onderdelen: deel 3a en deel 3b.

Deel 1

Lijst van straten in de wijken Bloemhof (CBS-buurt 1081), Carnisse (CBS-buurt 1572), Hillesluis (CBS-buurt 1082), Oud-Charlois (CBS-buurt 1574) en Tarwewijk (CBS-buurt 1571), die door de minister op grond van artikel 5 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek tot 1 april 2022 zijn aangewezen voor de toepassing van artikel 8 van genoemde wet (inkomen uit werk) en waarvoor daadwerkelijk toepassing gegeven wordt aan laatstgenoemd artikel:

Straten in de wijk Bloemhof (CBS-buurt 1081)
- Pimpernelstraat
- Ericaplein
- Lavendelstraat
- Salviahof
- Stokroosstraat
- Oleanderstraat
- Odastraat
- Abcoudestraat
- Marentakstraat
- Putsebocht
- Geraniumstraat
- Narcissenstraat
- Sint-Andriesstraat
- Lobeliastraat

Straten in wijk Hillesluis (CBS-buurt 1082)
- De la Reystraat
- Wielerstraat
- Kegelstraat
- Schildstraat
- Wapenstraat
- Kokerstraat
- Christiaan de Wetstraat
- Noordpolderstraat
- Dahliastraat

Straten in wijk Carnisse (CBS-buurt 1572)
- Quintstraat
- Wolphaertsbocht
- Utenhagestraat
- Meester Arendstraat
- Zandblokstraat
- Ebenhaëzerstraat
- Carnisselaan

- 1e Carnissestraat
- Kruizemuntstraat
- Bevelandsestraat
- Carnissesingel

Straten in wijk Oud-Charlois (CBS-buurt 1574)
- Gouwstraat
- Frans Bekkerstraat
- Pendrechtstraat
- Bas Jungeriusstraat
- Brielselaan

Straten in wijk Tarwewijk (CBS-buurt 1571)
- Polslandstraat
- Moerkerkestraat
- Blankenburgstraat
- Wolphaertsbocht
- Stoppelstraat
- Roggestraat
- Tarwestraat
- Hekelingenstraat
- Wieldrechtstraat
- Borselaarstraat
- De Manstraat
- Verschoorstraat
- Groepstraat
- Heenvlietstraat
- Spijkenissestraat
- Rijsoordstraat

Deel 2

Lijst van straten die door de minister op grond van artikel 5 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek tot 1 april 2025 zijn aangewezen voor de toepassing van artikel 10 van genoemde wet (beperking van overlastgevend en crimineel gedrag) en waarvoor daadwerkelijk toepassing gegeven wordt aan laatstgenoemd artikel:

Straten in wijk Afrikaanderwijk
- Transvaalstraat

Straten in wijk Bloemhof
- Heer Daniëlstraat
- Cillershoekstraat
- Lavendelstraat
- Dubbelstraat
- Lijnzaadstraat
- Boekweitstraat
- Marentakstraat
- Hyacintstraat

Straten in wijk Hillesluis
- Strijensestraat
- Wielerstraat
- 2e Rosestraat
- Breeplein

Straten in wijk Vreewijk
- Jan Ligthartstraat
- Disselstraat
- Breeweg

Straten in wijk Carnisse
- Schoklandsestraat
- Van Oestendestraat
- Van Eversdijckstraat
- Quintstraat
- De Buijserlaan

Straten in wijk Oud Charlois
- Gouwstraat
- Charloisse Kerksingel
- Schilperoortstraat
- Boergoensestraat
- Doklaan

Straten in wijk Pendrecht
- Stellendamhof
- Halsterenstraat
- Slinge
- Sommelsdijkstraat
- Middelharnishof
- Abbenbroekweg

Straten in wijk Tarwewijk
- Wuysterstraat
- Polslandstraat
- Blankenburgstraat
- Mijnsherenplein
- Hellevoetstraat

Staten in wijk Zuidwijk
- Menenkamp
- Merxveld
- Hietkamp
- Hulkestein
- Roselo
- Harkulo
- Bronkhorst
- Havikhorst

Straten in wijk Hoogvliet Zuid
- Forelstraat
- Horsweg

Straten in wijk Beverwaard
- Sandenburgbaan

Straten in wijk Groot IJsselmonde
- Koppeldijk
- Abrikozentuin
- Schoordijk
- Indische tuin
- Erfdijk
- Prinsenplein
- Hooghagen

Straten in wijk Lombardijen
- Terentiusstraat
- Rousseaustraat
- Petrarcastraat

Straten in wijk Bospolder
- 3e Schansstraat
- Corverstraat
- Rosier Faassenstraat

Straten in wijk Oud Mathenesse
- Pinasplein
- Letlandsestraat

Wijk Tussendijken
- Schiedamseweg

Wijk Oud-Crooswijk
- Koeweide
- Marnixstraat
- Wijk Rubroek
- Boezemsingel

Wijk Schiebroek
- Hamakerstraat
- De Pintostraat

Wijk Kleinpolder
- Patijnstraat

Wijk Het Lage Land
- De Klerkstraat

Deel 3
A
Artikel 2.6 is van toepassing op de zelfstandige woonruimten in bezit of beheer van woningcorporatie Woonstad Rotterdam in onderstaande straten.
Deze woonruimten zijn alle gelegen in de straten die door de minister op grond van artikel 5 van Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek tot 1 april 2022 zijn aangewezen voor de toepassing van artikel 9 van genoemde wet (voorrang op sociaal-economische gronden).

Straten in Bloemhof
- Hortensiastraat
- Zwijndrechtseplein
- Rozemarijnstraat
- Sleutelbloemstraat
- Egelantierstraat
- Korte Heinlantstraat
- Dahliastraat
- Narcissenstraat
- Lobeliastraat
- Heer Arnoldstraat
- Sandelingplein
- Schiltmansstraat
- Hyacintstraat
- Hendrik Idostraat
- Hillevliet
- Violierstraat
- Lindtstraat
- 1e Pioenstraat
- Lange Hilleweg
- Korenbloemstraat
- Oudelandstraat
- Oostendam
- Groene Hilledijk

- Sandelingstraat
- Dortsmondstraat
- Meerdervoortstraat
- 1e Balsemienstraat
- Heerjansweg
- Oost Pietermanstraat
- Asterstraat
- Kleine Lindtstraat
- Oostendamstraat
- Jasmijnstraat
- Heinlantstraat
- Hendrik Idoplein
- Heer Daniëlstraat
- Develstraat
- Marentakstraat
- Seringenstraat
- 2e Kiefhoekstraat
- Heerjanstraat
- Putsebocht
- West-Pietermanstraat
- 2e Balsemienstraat
- Dubbelstraat
- Resedastraat
- Kamperfoeliestraat
- Adriaan Pieterstraat
- Ridderspoorstraat
- Boekweitstraat
- Heidestraat
- Grote Lindtstraat
- Eemstein
- Dordtselaan
- Geraniumstraat
- 1e Kiefhoekstraat
- Nederhovenstraat
- Schobbelantstraat
- Sneeuwbalstraat
- Anemoonstraat
- Zwijndrechtsestraat
- Goudenregenstraat

Straten in Hillesluis

- Noordpolderstraat
- Brabantsestraat
- Putsestraat
- Janne Bouwensstraat
- Kokerstraat
- Kegelstraat
- Randstraat

- Hendrick Croesinckstraat
- Wapenstraat
- Pantserstraat
- Klosstraat
- Adriaen Niemantsstraat
- Riederstraat
- Wielerstraat
- Randweg
- West-Varkenoordseweg
- Overijsselsestraat
- Zaadakkerstraat
- Polderstraat
- Van Haeftenstraat
- Immobilialaan
- Slaghekstraat
- Maliestraat
- Beverstraat
- Zeeuwsestraat
- Van Malsenstraat
- Utrechtsestraat
- Laantjesweg
- Donkerslootstraat
- Friesestraat
- Zuidpolderstraat
- Breeweg
- Riederlaan
- Beijerlandsestraat
- Vlasakkerstraat
- Drentsestraat
- Hollandsestraat
- Westerbeekstraat
- Immobiliastraat
- Beijerlandselaan
- Schildstraat
- Walravenstraat
- Blokweg

Straten in Oud-Charlois
- Gouwstraat
- Wolphaertstraat

Deel 3

B

Artikel 2.6 is van toepassing op de zelfstandige woonruimten in onderstaande straten. Deze woonruimten zijn alle gelegen in de straten die door de minister op grond van artikel 5 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek tot 1 april 2025 zijn aangewezen voor de toepassing van artikel 9 van genoemde wet (voorrang op sociaal-economische gronden).

Straten in Feijenoord
- Persoonskade
- Feijenoordhaven
- Zinkerweg
- Damstraat
- Persoonsdam
- Feijenoorddijk
- Persoonshaven
- Oranjeboomstraat

Straten in Oud- Mathenesse
- Pinasplein
- Kraaierstraat
- Finsestraat
- Galjootstraat
- Hoekersingel
- Portugesestraat
- Engelsestraat
- Bulgaarsestraat
- Roemeensestraat

Straten in Schiemond
- Indrapoerastraat
- Dempostraat
- Slamatstraat
- Westkousdijk
- Pelgrimsstraat
- Sibajakstraat

Straten in Tussendijken
- Haringpakkersstraat
- Taandersstraat
- Kleine Visserijstraat

Straten in Carnisse
- Quintstraat
- Wolphaertsbocht
- Utenhagestraat
- Meester Arendstraat
- Zandblokstraat
- Ebenhaëzerstraat
- Carnisselaan
- 1e Carnissestraat
- Kruizemuntstraat
- Bevelandsestraat
- Carnissesingel

Straten in Oud-Charlois
- Gouwstraat
- Frans Bekkerstraat
- Pendrechtstraat
- Bas Jungeriusstraat
- Brielselaan

Straten in Pendrecht
- Wagenbergstraat
- Dirkslandstraat
- Stellendamstraat

Straten in Tarwewijk
- Polslandstraat
- Moerkerkestraat
- Blankenburgstraat
- Wolphaertsbocht
- Stoppelstraat
- Roggestraat
- Tarwestraat
- Hekelingenstraat
- Rijsoordstraat
- Wieldrechtstraat
- Borselaarstraat
- De Manstraat
- Verschoorstraat
- Groepstraat
- Heenvlietstraat
- Spijkenissestraat

Straten in Beverwaard
- Radboudplein
- Biljoenstraat
- Lunenburgdam
- Blitterswijkstraat

Bijlage 2. Kenmerken van beroepen als bedoeld in artikel 2.6

Onderwijs

Docent met de volgende kenmerken:

a. heeft een bruto-inkomen van niet meer dan € 42.436, op jaarbasis per huishouden;
b. is werkzaam in het primair onderwijs of speciaal onderwijs binnen de gemeente Rotterdam;
c. heeft minimaal een 1-jarig contract met zicht op een vaste baan op een school die gevestigd is binnen de gemeente Rotterdam en waarvoor een werkgeversverklaring wordt afgegeven;
d. heeft minimaal een werkweek binnen het onderwijs van 20 uur per week; en
e. werkt mee aan een klein tevredenheidsonderzoek/enquête over de woonbeleving.

Zorgverlening

Verpleegkundige niveau 4/ doktersassistent niveau 4 of verzorgende niveau 3 met de volgende kenmerken:

a. heeft een bruto-inkomen van niet meer dan € 42.436, op jaarbasis per huishouden;
b. heeft minimaal een 1-jarig contract met zicht op een vaste baan voor een zorginstelling gevestigd binnen de gemeente Rotterdam en waarvoor een werkgeversverklaring wordt afgegeven;
c. heeft minimaal een werkweek binnen de zorgsector van 24 uur per week; en
d. werkt mee aan een klein tevredenheidsonderzoek/enquête over de woonbeleving.

Politie-eenheid

Politieagent met de volgende kenmerken:

a. heeft een bruto-inkomen van niet meer dan € 42.436, op jaarbasis per huishouden;
b. is werkzaam binnen de politie-eenheid Rotterdam;
c. heeft een minimale werkweek van 32 uur per week; en
d. werkt mee aan een klein tevredenheidsonderzoek/enquête over de woonbeleving.

Bijlage 3. Gebieden waar geldt dat bij woningvorming de kleinste woning een gebruiksoppervlakte heeft van ten minste 85 vierkante meter als bedoeld in artikel 3.3.4.

- Geheel gebied Delfshaven (CBS-wijk 3), met uitzondering van de winkelstraten West (Nieuwe Binnenweg, West Kruiskade, 1ste Middellandstraat, Middellandplein (huisnummers 16 tot en met 35), 2de Middellandstraat en Vierambachtsstraat).

- Geheel gebied Noord (CBS-wijk 5), met uitzondering van de Noorderboulevard (Noordmolenstraat en Zwart Janstraat).

- Geheel gebied Kralingen-Crooswijk (CBS-wijk 8), met uitzondering van wijk De Esch (CBS-buurt 0845).

- 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 Katendrecht (CBS-buurt 1085), Noordereiland (CBS-buurt 1088), Feijenoord (CBS-buurt 1087), Kop van Zuid-Entrepot (CBS-buurt 1079), Afrikaanderwijk (CBS-buurt 1086), Hillesluis (CBS-buurt 1082), Bloemhof (CBS-buurt 1081) en Vreewijk (CBS-buurt 1080).

Bijlage 4. Bedragen bestuurlijke boete als bedoeld in artikel 4.4

Tabel 1: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 2.2, tweede lid

	Eerste overtreding	Tweede overtreding	Derde overtreding	Vierde overtreding en verder
In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	€ 4.000	€ 8.000	€ 16.000	€ 21.750

Tabel 2: 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	€ 8.000	€ 12.000	€ 18.500	€ 21.750

Tabel 3: 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	€ 8.000	€ 12.000	€ 18.500	€ 21.750

Tabel 4: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 21, eerste lid, onderdeel d, van de Huisvestingswet 2014.

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

Tabel 5: 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 6: 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 7: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 3.5.2, eerste lid

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

Tabel 8: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 3.5.2, tweede lid

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

Tabel 9: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 3.5.2, derde lid

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

Tabel 10: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 23a, derde lid 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 11: 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 12 Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 2.5, vijfde lid.

	Iedere overtreding
Niet naleven van de in de huisvestingsvergunning opgenomen voorschriften	€ 435

Bijlage 5. Gebieden waar geen vergunning voor kamerbewoning wordt afgegeven als bedoeld in artikel 3.2.3, onderdeel f

Deel 1

De wijken

- Middelland (CBS buurt 0325)
- het Nieuwe Westen (CBS buurt 0324)
- Kralingen West (CBS buurt 0841)
- Kralingen Oost (CBS buurt 0842)
- Struisenburg (CBS buurt 0847)

De straat:

- Mathenesserweg

Deel 2

Lijst van gebieden waar artikel 3.2.5, onderdeel f, van de verordening van toepassing is, in acht genomen hetgeen bepaald is in artikel 5.3 onderdeel 2.

- Oud Mathenesse (CBS buurt 0327)
- Bloemhof (CBS buurt 1081)
- Hillesluis (CBS buurt 1082)
- Tarwewijk (CBS buurt 1571)
- Carnisse (CBS buurt 1572)
- Oud Charlois (CBS buurt 1574)

Algemene toelichting
De Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningmarkt 2019 regelt in hoofdstuk 2 de bepalingen op grond van artikel 8 (inkomenseis), 9 (voorrang op sociaal economische gronden) en 10 (screening op overlast) van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (of: Rotterdamwet) en in hoofdstuk 3 de bepalingen op grond van de artikelen 21, 22 en 23 van de Huisvestingswet 2014 (de vergunningplicht voor woonruimteonttrekking, omzetten voor kamerbewoning, woningvorming, splitsing en toeristische verhuur van woonruimte).

Onderbouwing verordening
Het gemeentelijk woonbeleid is onder meer gericht op een betere aansluiting van de woningvoorraad bij de behoeften van de Rotterdamse woningzoekenden, en daarmee het tegengaan van schaarste in de woningvoorraad. De grondslag van het gemeentelijk woonbeleid wordt gevormd door een situatie waarbij niet in alle segmenten van de Rotterdamse woningmarkt op eenzelfde manier sprake is van schaarste. Het meest sprekende voorbeeld hiervan is het sociale segment, waarin sprake is van zowel een statisch overschot als een dynamische schaarste. Statische schaarste of overschot gaat over de verhouding tussen de doelgroep en de daarvoor bestemde voorraad, dus over de balans in de voorraad. De dynamische schaarste of overschot gaat over de verhouding tussen de vraag naar en het aanbod van woningzoekenden in de voor hun bestemde voorraad en zegt vooral iets over de dagelijkse druk.

Voor een genuanceerd en effectief woonbeleid is oog en inzet van beleid en maatregelen voor beide vormen van schaarste noodzakelijk. De Woonvisie 2030 en het Addendum Thuis in Rotterdam zijn gericht op het meer in balans brengen van de woningvoorraad door het aanpakken van de statische tekorten en overschotten in de verschillende woningmarktsegmenten (via onder meer het Actieplan Middenhuur, de Gebiedsatlas en het Woningbouwakkoord/Doorbouwmanifest), waarbij ook aandacht is voor de ontwikkeling van de dynamische schaarste namelijk door onder andere de door de raad vastgestelde ijkpunten. Naar aanleiding van de ontwikkeling van deze ijkpunten heeft u in 2020 het Actieplan Beschikbaarheid vastgesteld en zijn er naar aanleiding daarvan afspraken gemaakt met de corporaties gericht op het aanpakken van enkel de dynamische schaarste in het sociaal-basis segment.

De huisvestingsverordening, gebaseerd op de Huisvestingswet 2014, is een ander instrument dat de gemeente inzet om schaarste tegen te gaan en richt zich op de samenstelling van de woningvoorraad. Inzet van dit instrumentarium is van belang om te voorkomen dat woningen waar behoefte aan is aan de bestaande woningvoorraad worden onttrokken dan wel een andere functie krijgen.

In een aantal rechtszaken rond de toepassing van de huisvestingsverordening is gebleken dat de onderbouwing een actualisatie en uitbreiding behoeft om blijvend te kunnen voldoen aan de vereisten uit de Huisvestingswet 2014. Dit omdat de verordening zich nu alleen baseert op onderzoek naar de situatie in de sociale huurvoorraad van corporaties, terwijl de toepassing nadrukkelijk breder gewenst is, namelijk ook woningen van particuliere verhuurders, in het koopsegment en ook woningen in het middensegment. Bovendien dateert dat onderzoek alweer van een aantal jaar geleden.

In de tweede helft van 2020 heeft onderzoeksbureau RIGO ten behoeve van de onderbouwing voor de inzet van het instrumentarium uit de Huisvestingswet 2014 een onderzoek verricht en het rapport Schaarste in de Rotterdamse woningvoorraad opgeleverd. Het onderzoek van RIGO naar schaarste in de Rotterdamse woningvoorraad richt zich op de verhouding tussen vraag en aanbod (dynamische schaarste).
Hieronder wordt nader ingegaan op de resultaten van het onderzoek van RIGO.

Aansluitend wordt de noodzaak van het inzetten van het instrumentarium uit de Huisvestingswet 2014 in Rotterdam toegelicht.

RIGO-onderzoek: schaarste in de Rotterdamse woningvoorraad
Het onderzoek van RIGO kijkt naar vraag en aanbod in de verschillende segmenten in de woningmarkt. Geconcludeerd wordt dat in alle segmenten er sprake is van schaarste:

- In de koopsector komt de schaarste tot uiting doordat er veel meer huishoudens naar een koopwoning in Rotterdam willen verhuizen dan er aanbod is. Dit geldt voor koopwoningen van alle soorten en maten. De schaarste aan koopwoningen is ook terug te zien in de stijgende transactieprijzen van koopwoningen, waardoor steeds meer woningen verschuiven van het middensegment naar het hogere en topsegment.
- In de huursector lijkt het aantal huishoudens dat een woning in Rotterdam zou willen gaan huren en het aantal huishoudens dat uit een huurwoning zou willen verhuizen op het eerste gezicht grosso modo in evenwicht, maar een groot deel van het potentiële aanbod in de huursector komt alleen vrij als de huidige bewoners kunnen doorstromen. In de praktijk komt deze doorstroming vaak niet voldoende op gang. Dit leidt in de vrije huursector (waaronder het middensegment) tot gestegen gemiddelde huurprijzen. Dit is een indicatie dat er ook in dit segment sprake is van schaarste.
- Specifiek voor de sociale corporatiehuursector heeft RIGO gegevens uit de actuele Monitor Woonruimtebemiddeling gebruikt. Deze monitor is reeds eerder besproken bij de vaststelling van de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020 in juni 2020 (20bb006632). Uit deze cijfers blijkt een knelpunt in de beschikbaarheid van sociale huurwoningen en dus een (dynamische) schaarste. In de sociale corporatiehuursector is de slaagkans van woningzoekenden sterk afgenomen. De gemiddelde wachttijd is wel licht gedaald, al is deze in 2019 nog altijd bijna drie jaar, hetgeen een signaal van schaarste is.
- De schaarste in het sociale corporatiehuursegment wordt met name veroorzaakt door het gebrek aan doorstromingsmogelijkheden vanwege de sterk stijgende prijzen in de vrije huur- en koopsector. Hierdoor kunnen huurders in het sociale segment niet verhuizen naar de vrije huur- of koopsector. Dat heeft vervolgens tot gevolg dat er ook weinig doorstroommogelijkheden voor de huurders in het sociaal-basis segment zijn.

RIGO- onderzoek: effecten schaarste
Het onderzoek toont aan dat als gevolg van deze schaarste aan woonruimte in de koop- en huursector veel huishoudens hun verhuiswensen niet kunnen realiseren. Dit geldt vooral voor woningzoekenden uit de (primaire en secundaire) doelgroep van corporaties en voor woningzoekenden met een middeninkomen. Het gaat bij deze laatste groep vooral om starters en (grote) gezinnen die de negatieve gevolgen van schaarste ervaren. Starters hebben meestal geen eigen vermogen waarmee ze op de koopmarkt kans maken en gezinnen zijn aangewezen op de grotere woningen die in het middensegment heel moeilijk te vinden zijn in Rotterdam. Omdat deze huishoudens hun verhuiswens moeilijk kunnen realiseren, blijft een deel van hen in de huidige woning wonen. Dit zijn vaak woningen in het goedkopere segment, waardoor deze woningen niet als aanbod voor andere woningzoekenden (waaronder woningzoekenden die zijn aangewezen op de goedkope voorraad) beschikbaar komen. De doorstroming komt daardoor onvoldoende op gang.

Noodzaak inzetten instrumentarium Huisvestingswet
Uit het onderzoek blijkt dus 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 een van invloed is op de kansen voor de woningzoekenden die op dat segment zijn aangewezen.
Door deze onderlinge beïnvloeding ervaren veel woningzoekenden 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 (artikel 21, 22 en 23) 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.

- Vergunningplicht woningvorming

Door de vergunningplicht voor woningvorming kan voorkomen worden dat grotere woningen zonder meer worden verbouwd tot kleinere woningen en daarmee niet meer bewoonbaar zijn door gezinnen.
Gezinnen zijn een belangrijke doelgroep van het woonbeleid van de gemeente, zoals dat is vastgelegd in de Woonvisie. Zonder deze vergunningplicht zou elke woning verbouwd kunnen worden tot meerdere woningen, met als enige ondergrens de minimale eisen uit het Bouwbesluit. In een woningmarkt met schaarste, zoals nu het geval is, zou de marktwerking tot gevolg hebben dat er te veel grote woningen zouden verdwijnen en verbouwd zouden worden tot meerdere kleine woningen, te klein voor gezinnen.

- 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.

- Registratieplicht toeristische verhuur en meldplicht vakantieverhuur

Nieuw is het instrumentarium in artikel 23 in de Huisvestingswet: een registratieplicht, een meldplicht en -indien deze instrumenten onvoldoende soelaas bieden – een vergunningplicht voor de toeristische verhuur van woonruimte.
In Rotterdam is deze vorm van verhuur van woningen de afgelopen jaren gestaag gegroeid. 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.

Effectuering maatregelen op grond van de Wbmgp (Rotterdamwet)
De grondslag voor hoofdstuk 2 van de verordening is niet gelegen in de Huisvestingswet 2014, maar heeft zijn wettelijke grondslag in de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp). Vanwege het inhoudelijke verband tussen het verlenen van toegang tot de woningmarkt en het beïnvloeden van de samenstelling van de woningvoorraad (met name bij kamerbewoning is dat verband heel direct) wordt nu voorgesteld om beide onderwerpen in één verordening onder te brengen.

In de Wbmgp is de bevoegdheid van de gemeenteraad opgenomen om in een huisvestingsverordening te bepalen dat, kort benoemd, er een inkomenseis, voorrang en/of screening geldt voor een huisvestingsvergunning.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft bij besluiten van 8 maart 2018, 5 april 2018 en 12 februari 2021 aanwijzingen gedaan, zodat de regels over een inkomenseis, voorrang en screening gesteld kunnen worden in de huisvestingsverordening

Ten opzichte van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2019 bevat deze verordening de volgende wijzigingen:

Inkomenseis (artikel 8 Wbmgp)
Ten opzichte van de huidige situatie komt artikel 8 van de Wbmgp (de inkomenseis) in 83 % van de straten te vervallen. In plaats van wijken worden de straten waar artikel 8 blijft gelden opgenomen in de bijlage in deze verordening. Alleen in die straten blijft de inkomenseis gelden en wordt gevraagd om de huisvestingsvergunning. De inkomenseis vervalt per 1 april 2022, wanneer de gebiedsaanwijzing van de minister verloopt.

Voorrang op grond van sociaal-economische kenmerken (artikel 9 Wbmgp)
De minister heeft op 12 februari 2021 straten aangewezen (raadstuk: 21bb2301) waar op grond van artikel 9 van de Wbmgp voorrang aan woningzoekenden op basis van sociaal-economische kenmerken zoals werk, vrijwilligerswerk, studie of woningzoekenden met beroepen uit de maatschappelijke sector (docenten, zorgmedewerkers en politieagenten) kan worden verleend.

De voorrangsbepaling zal van toepassing zijn op huurwoningen van woningcorporaties in de voor artikel 9 Wbmgp aangewezen gebieden. Dit geldt vanaf 1 september 2021. In de wijken Bloemhof en Hillesluis waar artikel 9 van de Wbmgp reeds geldt op woningen in het bezit van de woningcorporatie Woonstad Rotterdam geldt de gebiedsaanwijzing tot 1 april 2022.

Gefaseerd effectueren in de particuliere voorraad
Het verlenen van voorrang in de particuliere sector op grond van artikel 9 Wbmgp is geheel nieuw. Ook in andere gemeenten is hiermee nog geen ervaring opgedaan. De uitvoering van deze maatregel vereist grote zorgvuldigheid om tot een kwalitatief goed resultaat te komen. Deels omdat het nieuw is in de particuliere sector en deels omdat deze werkwijze financiële, personele en juridische consequenties kan hebben stellen wij voor de maatregel in de particuliere sector gefaseerd in te voeren. Wij stellen voor de voorrang te starten in de particuliere sector in de aangewezen straten in Tarwewijk omdat wij samen met het Nationaal Programma Rotterdam Zuid een meerwaarde zien voor het gebied. Voorrang aan mensen uit de maatschappelijke sectoren (zorg, onderwijs, veiligheid, etc) kan in deze straten een positief effect hebben op de sociaaleconomische positie van de straat en balans brengen in een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling. Daarnaast zit de meerwaarde om te starten in Tarwewijk ook in het feit dat woningcorporatie Woonstad bezit heeft in die straten en ervaring heeft met het verlenen van voorrang aan maatschappelijke beroepen in andere straten. De kennis en ervaring van woningcorporatie Woonstad kunnen we goed gebruiken bij het ontwikkelen van een werkwijze in de particuliere sector.

In deze eerste fase zal in samenwerking met het ministerie onderzoek gedaan worden naar de meest effectieve werkwijze. Nadat op grond hiervan een effectieve werkwijze is ontwikkeld kan het werkproces uitgebreid worden in de particuliere sector in andere aangewezen straten.

Wij stellen voor in de verordening op te nemen dat de voorrangsbepaling van toepassing is op alle huurwoningen in de aangewezen straten. Daarnaast wordt in de verordening opgenomen (artikel 2.8, lid 2) dat het college kan besluiten tot het niet toepassen van de voorrangsmaatregel op het particulier bezit in de aangewezen straten die zijn opgenomen in de verordening. Op deze manier kan de voorrangsmaatregel gefaseerd worden uitgevoerd. Een zelfde uitwerking in de verordening is eerder toegepast bij het gefaseerd invoeren van screening (artikel 10 Wbmgp).

Om de implementatie zorgvuldig voor te bereiden stellen wij voor per 1 september 2021 te starten met de uitvoering in de particuliere sector voor de Tarwewijk. Het college zal een besluit nemen dat per 1 september 2021 de voorrangsmaatregel nog niet wordt toegepast in de particuliere sector in de overige aangewezen straten die zijn opgenomen in de verordening.
Bij de start met de uitvoering van de voorrangsmaatregel in de particuliere sector in de overige straten wordt uw raad geïnformeerd.

Screening op overlastverleden en crimineel gedrag (artikel 10 Wbmgp)
Op 12 februari 2021 heeft de minister 71 straten aangewezen voor toepassing van artikel 10 van de Wbmgp. De lijst van straten die door de minister zijn aangewezen en waar artikel 10 van de Wbmgp vanaf 1 juli 2021 zal worden toegepast, is nu in bijlage 1 bij de verordening opgenomen.

Aanscherping beleid samenstelling woningvoorraad
Het voorraadbeleid van de gemeente Rotterdam richt zich op het behoud en het beheer van een kwalitatief goede woningvoorraad met toekomstwaarde. Zie hiervoor de Woonvisie Rotterdam 2030 en het Addendum Woonvisie – Thuis in Rotterdam. Tegen de achtergrond van de bestaande schaarste aan woonruimte in Rotterdam en de Rotterdamse regio, is de samenstelling van de woningvoorraad in het bijzonder van belang met het oog op de beschikbaarheid voor de verschillende doelgroepen, maar ook in relatie tot de leefbaarheid in de kwetsbare wijken van de stad.

De samenstelling van de woningvoorraad wordt beïnvloed door tal van factoren. Vanuit de gemeente gezien zijn het nieuwbouwprogramma, het programma voor de aanpak van de particuliere voorraad en de samenwerkingsafspraken met de woningcorporaties van groot belang, maar ook de inzet van de volgende vier publiekrechtelijke instrumenten:
1. de onttrekkingsvergunning
2. de vergunning voor kamerbewoning
3. de vergunning voor woningvorming en
4. de splitsingsvergunning

De inzet van deze vergunningen blijft in deze verordening in grote lijnen gelijk aan de inzet van deze vergunningen onder de Verordening 2019. De belangrijkste wijziging betreft de inzet van de vergunning voor kamerbewoning.

<u>Huidige beleid: vergunning voor kamerbewoning</u>
Het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte ten behoeve van kamerbewoning is vergunningplichtig. De regels voor het verlenen van de vergunning voor kamerbewoning zijn gebaseerd op artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 en vastgelegd in de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2019.
Het huidige beleid bevat (kort samengevat) de volgende elementen:
- Een vergunning voor kamerbewoning is vereist, wanneer een woning wordt bewoond door meer dan 3 personen die niet met elkaar een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren.
- In de door ons aangewezen nulquotumgebieden (kwetsbare wijken waar een uitbreiding van vergunningplichtige kamerbewoning ongewenst is) wordt deze vergunning niet verleend.
- Buiten nulquotumgebieden wordt de vergunning verleend als voldaan wordt aan de volgende criteria:
    - Alle bewoners zijn student;
    - In de woning is tenminste gemiddeld 18 m2 gebruiksoppervlak per persoon aanwezig;
    - Er is niet binnen 50 meter afstand van de woning waarvoor een vergunning wordt aangevraagd, reeds een vergunning voor kamerbewoning verleend;
    - De omzetting van deze woning naar kamerbewoning heeft naar verwachting van het college geen negatief effect op het woonmilieu en de leefbaarheid in de buurt.

Ook binnen de huidige regelgeving blijft het mogelijk voor volwassenen die geen gezin vormen een woning te bewonen zonder dat daar een vergunning voor kamerbewoning voor vereist is. Een voorwaarde is dat zij kunnen aantonen dat zij een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voeren.

Voorstel wijziging norm kamerbewoning
Er is een groeiend tekort aan woningen geschikt om te bewonen door alleenstaanden, samenwonenden of gezinnen (zelfstandige woningen). Daarom wordt gezocht naar maatregelen om het minder gemakkelijk te maken woningen kamergewijs te verhuren, waardoor dit tekort verder toeneemt nemen. Er wordt voorgesteld door middel van deze verordening te bepalen dat een vergunning voor kamerbewoning reeds vereist is, wanneer een woning bewoond wordt door meer dan 2 personen die niet met elkaar een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voeren.

Dit voorstel is een volgende stap in een langere reeks van aanpassingen met dit doel. Al sinds 2017 kunnen vergunningen voor kamerbewoning alleen nog maar worden verleend voor kamergewijze huisvesting van studenten. In december 2019 heeft uw raad de vergunningeisen hiervoor verder aangescherpt. In juli 2020 heeft uw raad door het nemen van een voorbereidingsbesluit in 6 gebieden in de stad de komst van nieuwe kamerbewoning voorkomen. Dit is in december 2020 ook in de voorganger van deze verordening bekrachtigd door hen daarin aan te wijzen als nulquotumgebied. Tevens is toen bepaald dat buiten deze gebieden nieuwe vergunningen alleen verleend worden als er voldoende afstand is tot verleende vergunningen.

In enkele wijken bestaat het beeld dat de mogelijkheden voor kamergewijze verhuur zodanig bijdragen aan de prijsstijgingen op de woningmarkt, dat daar verdere verkamering vooralsnog in het geheel niet gewenst is. Er wordt voorgesteld deze wijken tijdelijk aan te wijzen als gebied waar geen vergunningen voor kamerbewoning meer worden verleend, een zogenaamde nulquotumgebied. Dit betreft de wijken die ook aangewezen zijn als werkgebied van het actieprogramma Goed huren verhuren, te weten Carnisse, Oud Charlois en Tarwewijk (in Charlois), Bloemhof en Hilllesluis (in Feijenoord) en Oud Mathenesse (in Delfshaven). De aanwijzing van deze gebieden als nulquotumgebied geldt gedurende de looptijd van een overgangsregeling, waarin eigenaren van woningen die kamergewijs bewoond worden door 3 personen, de gelegenheid krijgen hier een vergunning voor aan te vragen.

Tenslotte wordt een overgangsregeling opgenomen om de rechtszekerheid te borgen van eigenaren en bewoners van woningen die momenteel met drie personen kamergewijs bewoond worden. Deze overgangsregeling heeft tevens tot doel een mogelijkheid te bieden tot legalisatie van situaties van kamerverhuur die met de wijziging van de verordening eind 2019 vergunningplichtig geworden waren, maar waar na de wijziging in 2020 geen mogelijkheid voor legalisatie meer bestond. Deze overgangsregeling zorgt er voor dat niemand die nu legaal woont, zijn of haar woning moet verlaten door deze aanpassingen van regelgeving.

Toeristische verhuur van woonruimte
Sinds februari 2018 heeft Rotterdam regels voor vakantieverhuur van woningen vastgelegd in de Verordening Toegang woningmarkt en samenstelling Woningvoorraad. Deze regels voorzien erin dat negatieve effecten van vakantieverhuur worden voorkomen of beperkt. Mogelijke negatieve effecten zijn bijvoorbeeld afname van de beschikbaarheid van woningen door woningonttrekking en leefbaarheidsproblemen zoals overlast voor omwonenden en afnemende sociale cohesie in een buurt. Het uitgangspunt van de Rotterdamse regels vakantieverhuur is dat bewoners de ruimte krijgen om incidenteel hun woning aan toeristen te verhuren, maar dat frequente, bedrijfsmatige verhuur van woningen aan toeristen onwenselijk is.

Het aantal adressen in Rotterdam dat op Airbnb -veruit het grootste platform voor vakantieverhuur van woningen- wordt aangeboden is de afgelopen periode toegenomen, van ongeveer 1.300 adressen eind 2017, naar 1.500 eind 2019 naar inmiddels 1.900 adressen eind 2020. Daarmee is vakantieverhuur van woningen via online platforms in Rotterdam de afgelopen jaren een wezenlijk onderdeel van het overnachtingsaanbod voor toeristen geworden.

Wet Toeristische verhuur van woonruimte
Per 1 januari 2021 is de Wet Toeristische verhuur van woonruimte in werking getreden. Deze wet geeft gemeenten de mogelijkheid om in een huisvestingsverordening aanvullende instrumenten op te nemen om beter te kunnen toezien en zo nodig handhaven op toeristische verhuur en om ongewenste effecten hiervan te kunnen voorkomen of beperken. Gemeenten kunnen per 1 januari 2021 alleen op basis van deze wet toeristische verhuur van woonruimte via de huisvestingsverordening reguleren.

De wetgever geeft een brede definitie van toeristische verhuur. Het gaat om alle vormen van het tegen betaling bieden van verblijf in een woonruimte aan personen die niet in de gemeentelijke basisregistratie zijn ingeschreven. Daarmee omvat toeristische verhuur niet alleen vakantieverhuur van woningen (het toeristisch verhuren van woonruimte tijdens de afwezigheid van de hoofdbewoner, bijvoorbeeld vanwege vakantie), maar ook Bed & Breakfasts (waarbij een deel van de woning verhuurd wordt en de hoofdbewoner tijdens de verhuur aanwezig is) alsook andere vormen van tijdelijke verhuur van woningen aan personen die niet ingeschreven staan in de basisregistratie.
De wet biedt de mogelijkheid om voor elk van deze vormen van toeristische verhuur een reeks instrumenten die oplopen in zwaarte in te stellen: een eenmalige registratieplicht, een nachtencriterium, een meldplicht per verhuring en -indien voorgaande instrumenten onvoldoende soelaas bieden- een vergunningplicht voor vakantieverhuur.

Voorstel toepassing wet Toeristische verhuur van woonruimte
Het voorstel is om op basis van de Wet Toeristische verhuur woonruimte de volgende instrumenten in de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021 op te nemen:

a. Registratieplicht voor alle vormen van toeristische verhuur
b. Nachtencriterium en meldplicht per verhuring voor vakantieverhuur
c. De mogelijkheid voor het college om een digitaal platform een verbod op te leggen op het publiceren van een aanbieding van een woonruimte waar het maximum van 60 nachten bereikt is.
d. Bestuurlijke boetebedragen toeristische verhuur.

Daarnaast wordt voorgesteld om geen vergunningplicht voor vakantieverhuur in te voeren. Een vergunningplicht kan alleen worden ingesteld als de druk op de leefbaarheid en de woningmarkt als gevolg van deze toeristische verhuur aantoonbaar ernstig zijn en een registratie- of meldplicht geen soelaas bieden of niet effectief zijn. Gezien de Rotterdamse praktijk van vakantieverhuur achten we dit een te zwaar instrument, die bovendien een grotere regeldruk voor burgers en extra kosten voor de gemeente betekenen. Indien uit de ervaring met de registratie- en meldplicht blijkt dat een zwaarder instrumentarium noodzakelijk is, kan op een later moment tot invoering van een vergunning besloten worden.

a. Registratieplicht voor toeristische verhuur van woonruimte
Om beter inzicht te krijgen in waar, door wie en welke woonruimte wordt aangeboden voor toeristische verhuur en dus de omvang van toeristische verhuur van woonruimte in Rotterdam, wordt voorgesteld om een registratieplicht in te voeren. Zonder de registratieplicht beschikt de gemeente immers niet over de adressen waar woonruimte

voor toeristische verhuur wordt aangeboden omdat verschillende online platforms deze informatie niet bij de advertentie vermelden. Het voeren van de registratieplicht in de verordening is verder een voorwaarde om überhaupt instrumenten zoals een nachtencriterium in de verordening te kunnen opnemen.
Met een registratieplicht is het aanbieden van woonruimte voor toeristische verhuur op bijvoorbeeld een (internet)platform verboden zonder vermelding van een registratienummer. Dit registratienummer wordt eenmalig digitaal bij de gemeente aangevraagd wordt door degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur. Hiervoor zal de gemeente geen kosten in rekening brengen.
Deze registratieplicht geldt zowel voor vakantieverhuur (het verhuren van woonruimte tijdens de afwezigheid van de hoofdbewoner, bijvoorbeeld vanwege vakantie) als voor Bed & Breakfasts (B&B) waarbij een deel van een woning wordt verhuurd en de hoofdbewoner tijdens de verhuur aanwezig is in de woning.
Omdat naast toeristen ook andere groepen die niet als ingezetene zijn ingeschreven in de basisregistratie, zoals als buitenlandse (exchange)studenten, expats en seizoensarbeiders, veelvuldig gebruik maken van het aanbod dat valt onder de definitie van toeristische verhuur, is het noodzakelijk om voor al deze vormen van verhuur de registratieplicht in te stellen. Alleen op deze wijze kunnen we goed inzicht in toeristische verhuur van woonruimte in Rotterdam krijgen.
Met ingang van 1 juli 2021 geldt de registratieplicht voor nieuwe aanbieders van woonruimte voor toeristische verhuur. Voor aanbieders die voor de inwerkingtreding van de registratieplicht reeds een aanbieding hadden geplaatst geldt een wettelijke overgangsperiode van zes maanden. Dit betekent dat per 1 januari 2022 bij iedere aanbieding van woonruimte voor toeristische verhuur een registratienummer vermeld moet worden.
Ten behoeve van de registratieplicht is er een landelijk registratiesysteem ontwikkeld in opdracht van de gemeente Amsterdam, in samenwerking met de VNG en de G4+ gemeenten. Rotterdam zal per 1 juli 2021 op dit systeem aansluiten.

b. Nachtencriterium en meldplicht voor vakantieverhuur van woonruimte
Onderdeel van het meeromvattende begrip toeristische verhuur is vakantieverhuur. Vakantieverhuur is in de voorliggende verordening gedefinieerd als het verhuren van woonruimte tijdens de afwezigheid van de hoofdbewoner. Specifiek voor vakantieverhuur van woningen stelt het college twee aanvullende maatregelen voor: een nachtencriterium van maximaal 60 nachten per kalenderjaar en een meldplicht per verhuring. Dit houdt in dat het aantal nachten van iedere verhuring voorafgaand aan die verhuring digitaal wordt gemeld bij de gemeente.
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 nachtencriterium vast te leggen 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.

Met een nachtencriterium van maximaal 60 nachten kiest het college om vast te houden aan het sinds 2018 gehanteerde maximum. In 2018 is besloten dit maximum 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, wordt voorgesteld om de meldplicht in heel Rotterdam in te voeren.

Voor het invoeren van een meldplicht per verhuring is een goed werkend meldings-systeem vereist. De realisatie en ingebruikname van het meldsysteem is naar verwachting mogelijk vanaf begin 2022. Het voorstel is om het college de bevoegdheid te geven de meldplicht op een nader te bepalen tijdstip in te laten gaan.

c. Publicatieverbod na overschrijding nachtencriterium.
De wet biedt de mogelijkheid aan het college om een publicatieverbod voor de rest van het jaar op te leggen aan een online platform, indien het maximum van aantal nachten is overschreden en het platform hierover door het college in kennis is gesteld. Het voorstel is om deze bevoegdheid in de Verordening vast te leggen, zodat ook de online platforms op hun verantwoordelijkheid kunnen worden aangesproken om te publiceren in lijn met de gemeentelijke regels.

d. Bestuurlijke boetes toeristische verhuur van woonruimte
Het college heeft op grond van artikel 35 van de Huisvestingswet 2014 de bevoegdheid om overtredingen van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad te sanctioneren met een bestuurlijke boete. De gemeenteraad bepaalt in de Verordening de maximale hoogte van de boetes, met inachtneming van de kaders daarvoor uit de Huisvestingswet 2014.
Met het uitbreiden van de artikelen in de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021 vanwege de Wet Toeristische verhuur, wordt voorgesteld ook het overtreden van deze nieuwe voorschriften met een bestuurlijke boete te kunnen sanctioneren. Het gaat dan om het overtreden van de registratieplicht, het nachtencriterium en de meldplicht. Tevens gaat het om drie boetes gericht op overtredingen door online platforms. Het gaat als eerste om het hierboven genoemde publicatieverbod indien het maximaal aantal nachten bereikt is. Daarnaast is in de wet een verbod opgenomen op publiceren zonder registratienummer en een verplichting om aanbieders te informeren over de geldende wet -en regelgeving voor het legaal aanbieden van woonruimte voor toeristische verhuur. Dit verbod en deze verplichting treden per 1 juli 2021 in werking en de wet biedt gemeenten de mogelijkheid om in de verordening de overtreding hiervan beboetbaar te stellen.
De voorgestelde maximumhoogtes van de boetes die kunnen worden opgelegd voor het overtreden van de voorschriften in verband met toeristische verhuur, staan vermeld in de tabellen 6 tot en 11 van bijlage 4 van het ontwerp-besluit.

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 indexering 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 hennepkwekerij in een woning, te laten aansluiten bij de maximale hoogte van de boete bij gelijksoortige overtredingen van de verordening.
De voorgestelde op te leggen maximum boetes zijn opgenomen in de tabellen 1 tot en met 11 van bijlage 4 van deze verordening.

Artikelsgewijze toelichting bij de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021

Artikel 1.1 definitie van 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.

De gemeente hanteert de volgende (niet-limitatieve) lijst van indicaties voor de beoordeling van de vraag of sprake is van een duurzaam gemeenschappelijke huishouding:

- alle bewoners staan op dit adres ingeschreven in de BRP of hebben zich aangemeld voor inschrijving op dit adres in de BRP;
- er is in de woonruimte gemiddeld ten minste 12 m_2 gebruiksoppervlak per bewoner aanwezig;
- alle ruimten zijn toegankelijk voor alle bewoners, er zijn geen individueel afsluitbare ruimten;
- er is een verblijfsruimte die voldoende gelegenheid biedt voor alle bewoners om als gezamenlijke woonkamer gebruikt te worden, met voldoende oppervlakte, voldoende zitplaatsen en deze kamer is feitelijk ook als zodanig in gebruik;
- er is in de woonruimte slechts één keuken;
- een meerderheid van de bewoners is geen student;

- de gemeentelijke controleur heeft geen contra-indicaties voor een duurzaam gemeenschappelijke huishouding geconstateerd, zoals:
    - de bewoners lijken door de verhuurder geïnstrueerd te zijn om een feitelijke situatie van kamerbewoning te verhullen;
    - de gezamenlijke delen van de woning (zoals de keuken en de woonkamer) lijken niet als zodanig (gezamenlijk) gebruikt te worden;
    - de bewoners kennen elkaar niet goed, ze weten bijvoorbeeld elkaars naam niet en wat hun bezigheden zijn;
    - de bewoners zijn gehuisvest via een tussenpersoon of een uitzendbureau;
    - het initiatief voor de samenwoning is uitgegaan van de verhuurder en niet van de bewoners zelf.

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 huishouden.

Artikel 2.1 toepassingsgebied
Het hoofdstuk Toegang tot de woningmarkt is uitsluitend van toepassing op door de minister op grond van artikel 5 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek aangewezen straten. Deze aanwijzing kan de toepassing van artikel 8 (inkomen uit werk), artikel 9 (voorrang op sociaal-economische gronden) en/of artikel 10 (beperking van overlastgevend en crimineel gedrag) van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek betreffen.

Op de lijst van straten staan de door de minister aangewezen straten waarvan de aanwijzingstermijn niet op grond van artikel 5, lid 4, van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek is verlopen en waarvan de aanwijzing niet op grond van artikel 7 van genoemde wet is ingetrokken. Door nieuwe aanwijzingsbesluiten, het verlopen van aanwijzingstermijnen en het intrekken van aanwijzingsbesluiten kan de geldende lijst in de toekomst wijziging ondergaan. In dat geval wordt de gewijzigde lijst als nieuwe bijlage 1 bij deze verordening in het Gemeenteblad gepubliceerd.

Het hoofdstuk Toegang tot de woningmarkt is uitsluitend van toepassing op alle te huur aangeboden woonruimten. Hiermee 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 op basis van een huurovereenkomst. Voor dergelijk verblijf is geen huisvestingsvergunning vereist.

Artikel 2.2 vergunningvereiste huisvestingsvergunning
Als een huurder zonder huisvestingsvergunning in een woning is gaan wonen, zijn zowel de huurder als de verhuurder in overtreding. Door middel van een last onder bestuursdwang of last onder dwangsom wordt hieraan een einde gemaakt. De verhuurder krijgt bovendien een bestuurlijke boete. Het is de verhuurder niet alleen verboden om de woning in gebruik te geven aan een huurder die niet over een huisvestingsvergunning beschikt, de verhuurder is ervoor verantwoordelijk de huurder van tevoren te informeren over de gevolgen, als hij de woning toch zonder vergunning betrekt.

Artikel 2.7, onder f aanvraag huisvestingsvergunning
Als verklaring omtrent de bron en de hoogte van het inkomen wordt geaccepteerd:
- bij inkomen uit dienstbetrekking: de loonspecificatie van de werkgever(s) van de laatste drie maanden voorafgaande aan de aanvraag en de bankafschriften van deze maanden, waaruit blijkt dat dit loon op de bankrekening van de aanvrager is bijgeschreven
- bij inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf: de inschrijving bij de Kamer van Koophandel en de meest recente winst- en verliesrekening, voorzien van een stempel en handtekening van de boekhouder/accountant
- bij inkomen uit studiefinanciering: in verband met de wijzigingen in het stelsel van studiefinanciering kan niet meer alleen afgegaan worden op een recent betaaloverzicht van de Dienst Uitvoering Onderwijs. In aanvulling daarop wordt thans ook een studieverklaring van een instelling voor middelbaar beroepsonderwijs, hoger beroepsonderwijs of wetenschappelijk onderwijs in Nederland geaccepteerd. Een buitenlandse student dient eveneens een studieverklaring van een instelling als bedoeld in de vorige zin te overleggen.

Artikel 2.4 inkomen uit arbeid
De definitie van inkomen uit arbeid en de bepaling dat de eis van het hebben van inkomen uit arbeid van toepassing is op mensen die minder dan zes jaar voorafgaand aan de aanvraag van de huisvestingsvergunning ingezetene van de regio Rotterdam is geweest, staan in de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek zelf.

Houders van een urgentieverklaring dan wel herhuisvestingsverklaring die op grond van de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020 zijn afgegeven en conform artikel 2.1.1. van die verordening van toepassing is op de woning waarvoor een huisvestingsvergunning wordt aangevraagd, komen ook in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

Artikel 2.5 (beperking van overlastgevend en crimineel gedrag)
De in het derde lid onder a. tot en met i. genoemde gedragingen zijn alle gedragingen die genoemd worden in artikel 10a van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek. Bij het onderzoek als bedoeld in het eerste lid van dit artikel kan uitsluitend rekening gehouden worden met deze gedragingen uit de politiegegevens. De in het vijfde lid van artikel 10b van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek genoemde voorschriften kunnen bijvoorbeeld een gedragsaanwijzing inhouden.

Artikel 3.1.1vergunningvereiste 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.

Artikel 3.2.2 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 3.2.3 criteria voor verlening vergunning voor kamerbewoning
Voor kamerbewoning door 3 of meer kamerbewoners per zelfstandige woonruimte is een vergunning voor kamerbewoning vereist (zie het bepaalde in artikel 3.2.2).

Deze vergunning wordt alleen in specifieke situaties verleend. Voldaan moet worden aan alle in artikel 3.2.3 genoemde criteria.

In bepaalde gebieden kan sprake zijn van leefbaarheidsproblemen die niet toestaan dat die leefbaarheid verder onder druk komt te staan. Als hiervan naar het oordeel van het college sprake is, kan de vergunning voor kamerbewoning door studenten worden geweigerd.

Door het stellen van de eis van minimaal 18 m_2 gebruiksoppervlak per kamerbewoner wordt rekening gehouden met de grotere behoefte aan wederzijdse privacy en het intensiever gebruik van gezamenlijke voorzieningen bij kamerbewoning dan bij zelfstandige bewoning.

Ten overvloede wordt hier opgemerkt dat als er sprake is van bewoning zoals bedoeld in artikel 3.2.2. onder b of c, alle leden van alle huishoudens worden meegeteld om te bepalen of voldaan wordt aan deze oppervlakte-eis.

Artikel 3.2.4 verlening onder voorwaarden
De vergunning voor kamerbewoning wordt altijd verleend onder de voorwaarde dat er door de kamerbewoning geen aantasting plaatsvindt van het woonmilieu en de leefbaarheid van de buurt waarin de woning is gelegen. 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.

Artikel 3.2.5 (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 3.3.2 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 3.3.2 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 m_2 of meer hebben. Deze gebieden zijn genoemd in bijlage 3 bij de verordening.
De aangewezen gebieden zijn deels kwetsbare gebieden, waar de leefbaarheid onder druk staat, en deels gebieden die in het bijzonder geschikt zijn voor de huisvesting van gezinnen en waar een overschot aan kleine woningen en een tekort aan grote woningen bestaat.

Artikel 3.5.1 (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 registratienummer 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 bestemmingsplan of het Bouwbesluit kan het toeristisch verhuren van woonruimte in de weg staan. Indien van toepassing moet ook worden voldaan aan de regels over het nachtencriterium en de meldplicht.

Artikel 3.5.2 (nachtencriterium en meldplicht vakantieverhuur)
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. De meldplicht geldt met ingang van een door het college te bepalen datum.

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 nachtencriterium 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 4.4 (bestuurlijke boete)
De op te leggen boetes nemen in hoogte toe wanneer binnen vier jaar eenzelfde overtreding wordt begaan.

Artikel 5.2 (overgangsrecht)
Voor aanvragen om besluiten krachtens hoofdstuk 2 van deze verordening is geen specifieke overgangsbepaling opgenomen. Dit betekent dat deze verordening van toepassing is op aanvragen krachtens hoofdstuk 2 die vóór inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend.

Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 mei 2021 (raadsvoorstel nr. "Dit vult griffie later in");

gelet op :
- de Gemeentewet;
- artikel 2 van de Huisvestingswet 2014.

besluit:

Het onderzoek Schaarste in de Rotterdamse woningvoorraad (met terugwerkende kracht) ten grondslag te leggen aan de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2019.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier, De voorzitter,

....