

Bijlage 1.

Algemene en artikelsgewijze toelichting

Behorende bij derde wijziging Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021

Algemene toelichting

Rotterdam groeit, het aantal Rotterdammers neemt toe, nu én in de toekomst. Tegelijkertijd zijn er in de huidige woningmarkt acute tekorten. De vraag is groter dan het aanbod. Er ligt een grote opgave om snel te voorzien in meer en betaalbare woningen in de stad. Het coalitieakkoord *één stad* en het Rotterdamse Woonakkoord benoemen beide diverse acties om dit woningtekort aan te pakken. Naast de focus op nieuwbouw, is het ook wenselijk de potentie van bestaande voorraad beter te benutten. Het benutten van de bestaande voorraad kan immers op korte termijn bijdragen aan het verlichten van de urgente woningnood.

Versoepeling van de vergunningplicht voor onzelfstandige woonruimte is één van de instrumenten die daarvoor wordt ingezet.

Met deze wijziging wordt het mogelijk zonder vergunning meer personen kamergewijs van huisvesting te voorzien.

Tegelijkertijd wordt van dit verandermoment gebruik gemaakt om de verordening van enkele, meer technische, aanpassingen te voorzien.

Omdat de vergunningplicht voor drie kamerbewoners vervalt, vervallen ook reeds verleende vergunningen voor drie kamerbewoners. Dit betekent ook dat bij vergunningverlening na inwerkingtreding van dit besluit, bij het toetsen aan het afstandscriterium (artikel 3.2.3 onder d) geen rekening wordt gehouden met eerder verleende vergunningen voor drie kamerbewoners.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel I

A:

De gemeenten Brielle, Hellevoetsluis en Westvoorne zijn per 1 januari 2023 opgegaan in één nieuwe gemeente genaamd Voorne aan Zee. Met de wijziging is de omschrijving geactualiseerd.

Het tweede subonderdeel herstelt een taalkundige imperfectie van het begrip 'kamerbewoner'. Eén kamerbewoner kan niet behoren tot meerdere huishoudens.

B:

Het laten vervallen van "zelfstandige" doet meer recht aan de in de begripsbepalingen opgenomen omschrijving van "kamerbewoner". "Kamerbewoner" kan ingevolge de omschrijving immers zowel een bewoner van onzelfstandige als zelfstandige woonruimte zijn.

Voor het overige heeft dit onderdeel tot gevolg dat de vergunningplicht voor omzetting van woonruimte voor kamerbewoning gaat gelden vanaf vier kamerbewoners in plaats van vanaf drie.

Het is voor de toepassing van de vergunning voor kamerbewoning niet van belang of er al dan niet een hoofdbewoner (met zijn huishouden) met onderhuurder(s) is. Een huishouden kan een gezin met ouders en kinderen zijn, of een andere woonvorm waarin een duurzaam gemeenschappelijke huishouding gevoerd wordt.

Onderstaande illustraties dienen ter verduidelijking:

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



kamerbewoning door vier (of meer) personen



duurzaam gemeenschappelijk huishouden en drie of meer kamerbewoners



twee uit meer personen bestaande huishoudens, waarvan het kleinste uit drie of meer personen bestaat



drie of meer 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 drie (of minder) personen



duurzaam gemeenschappelijk huishouden met één of twee kamerbewoners



= één persoon



= duurzaam gemeenschappelijk huishouden

C:

Juridisch wordt verankerd dat de afstand wordt gemeten tussen de x,y-coördinaten die staan verbeeld op de kaart die is te raadplegen via bagviewer.kadaster.nl. Bij de aanvraag wordt getoetst of een woonruimte voldoet aan het afstandscriterium van 50 meter. Het kan voorkomen dat een (klein) gedeelte van een pand wel binnen de 50 meter valt, terwijl bijvoorbeeld de voordeur daar niet binnen valt. Om eenduidig en nauwkeurig deze toets te kunnen uitvoeren, wordt geregeld dat deze toets wordt uitgevoerd door afstand te meten tussen de betreffende x,y-coördinaten uit de basisregistratie adressen en gebouwen (BAG). De coördinaten zijn vermeld in de applicatie die toegankelijk is via <https://bagviewer.kadaster.nl/>. Via deze applicatie kan ook de afstand worden gemeten. Doorgaans zijn de coördinaten bepaald op ongeveer twee meter achter de voordeur. Deze wijze van bepalen heeft tot gevolg dat in appartementencomplexen maximaal één vergunning wordt verleend. De locatie van appartementencomplexen zijn in de basisregistratie adressen en gebouwen met één set x,y-coördinaten aangeduid.

D:

Het voorschrift genoemd in onderdeel a komt in de plaats van het criterium waaraan bij een aanvraag wordt getoetst. Met deze wijziging hoeft een aanvrager niet op voorhand aan te tonen dat sprake is van kamerbewoning door studenten. Die praktijk zou strikt genomen verplichten tot kamerbewoning nog voordat vergunning is verleend. Het verbinden van het voorschrift aan de vergunning voorkomt dit.

Tegelijkertijd wordt de regel dat de vergunning bij overlast kan worden ingetrokken, als voorschrift in onderdeel b geformuleerd. Dit is een juridisch zuiverder vorm, omdat de Huisvestingswet 2014 in artikel 26 limitatief bepaalt wanneer een vergunning kan worden ingetrokken. De vergunning kan worden ingetrokken als de voorwaarden of voorschriften niet worden nageleefd.

E:

Dit onderdeel herstelt een omissie in de tweede wijziging van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021.

Abusievelijk is bij de tweede wijziging een onderdeel (e) in de verordening blijven staan, terwijl dat moest vervallen.

H:

Artikel 5.2, derde lid, is een overgangsbepaling dat regelt dat een verbod voor toeristische verhuur pas per 1 januari 2022 is gaan gelden voor eigenaren die al voor 1 juli 2021 een woning verhuurden voor toeristisch verblijf. De bepaling is inmiddels krachteloos, omdat de datum inmiddels is verstreken.

I.

Omdat de vergunningplicht voor drie kamerbewoners vervalt, is de overgangsregeling voor eerdere situaties van kamerbewoning door drie niet meer relevant.