

Huisvestingsverordening aangewezen gebieden Rotterdam

De raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 februari 2008; (raadsvoorstel nr. dS+V 07/4741); raadsstuk 2008-608;

gelet op de artikelen 5, 8 en 10 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek en de artikelen 7, 75, 84, tweede en derde lid, en 85 van de Huisvestingswet;

Besluit:

vast te stellen de navolgende

Huisvestingsverordening aangewezen gebieden Rotterdam

HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1. Begripsbepalingen

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

- a. wet: de Huisvestingswet;
- b. besluit: het Huisvestingsbesluit;
- c. Rotterdamwet: de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek;
- d. minister: de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer;
- e. woonruimte: besloten ruimte, die al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
- f. zelfstandige woonruimte: een woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat die daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- g. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat die daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt keuken en toilet;
- h. kamer: elke afzonderlijke ruimte in een woonruimte, geschikt voor wonen en slapen met een oppervlakte van ten minste 6 m²;
- i. inwoning: het bewonen van een deel van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen;
- j. kamerverhuur: de verhuur van een deel van al dan niet zelfstandige woonruimte ten behoeve van langdurige bewoning



aan personen, voor welke bewoning inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie als bedoeld in de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens noodzakelijk is;

- k. huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de wet;
- l. huishouden:
 - 1°. alleenstaande;
 - 2°. twee of meer personen die, onmiddellijk voorafgaand aan de aanvraag van de huisvestingsvergunning, volgens de gemeentelijke basisadministratie gezamenlijk gedurende één jaar aansluitend op een zelfde adres staan ingeschreven;
 - 3°. twee of meer personen die ten genoegen van burgemeester en wethouders hebben aangetoond, dat zij een gemeenschappelijke huishouding willen voeren;
- m. huurprijs: de rekenhuur, bedoeld in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag;
- n. huurprijsgrens: de huurprijsgrens, bedoeld in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag;
- o. inkomen: het norminkomen, bedoeld in artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag;
- p. ingezetene: degene die in de gemeentelijke basisadministratie van één van de gemeenten in de regio is opgenomen en feitelijk aldaar hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
- q. bereidverklaring: de schriftelijke verklaring van of namens de eigenaar, dat hij bereid is de woonruimte aan de aanvrager van de huisvestingsvergunning in gebruik te geven;
- r. eigenaar: de eigenaar als bedoeld in artikel 1, tweede lid, van de wet;
- s. onttrekkingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 30, eerste lid, van de wet;
- t. stadsvernieuwings- of herstructureringsplan: een door burgemeester en wethouders bepaald grootschalig bouw- en verbouwproject, waarvan de uitvoering en uitplaatsing van huishoudens binnen één jaar zal plaatsvinden;
- u. toegelaten instellingen: verenigingen en stichtingen werkzaam in het belang van de volkshuisvesting als bedoeld in artikel 70, eerste lid, van de Woningwet;
- v. splitsing: splitsing in appartementsrechten of de verlening van deelnemings- of lidmaatschapsrechten, als bedoeld in artikel 33, eerste en tweede lid van de wet;
- w. splitsingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 33 van de wet;
- x. stadsregio: het grondgebied van de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Bernisse, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland (Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs, Bleiswijk), Maassluis, Ridderkerk, Rotterdam, Rozenburg, Schiedam, Spijkenisse, Vlaardingen, Westvoorne.



Artikel 1.2. Werkingsgebied van de verordening

1. Deze verordening is van toepassing in de gebieden, die door de Minister op grond van artikel 5, lid 1 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek zijn aangewezen.
2. De in het vorige lid bedoelde aangewezen gebieden zijn:
 - a. Carnisse (CBS-buurt 72), Hillesluis (CBS-buurt 82), Oud-Charlois (CBS-buurt 74), Tarwewijk (CBS-buurt 71);
 - b. alle adressen in de volgende straten:
Groene Hilledijk (ten noorden van de Strevelsweg), Putsebocht, Strevelsweg, Dordtselaan, Hillevliet, Slaghekstraat, Riederstraat, Moerkerkestraat, Borselaarstraat, Bas Jungeriusstraat, Katendrechtse Lagedijk, Mathenesserdijk, Dirk Danestraat, Willem Beukelszoonstraat, Wallisweg, Vosmaerstraat, Mathenesserweg, Grote Visserijstraat, West-Kruiskade en 1e Middellandstraat (van de West-Kruiskade tot aan de 's-Gravendijkwal), voor zover niet liggend in de vier CBS-buurtten, genoemd in het eerste lid.

HOOFDSTUK 2 Verdeling van woonruimte

Artikel 2.1. Reikwijdte

Dit hoofdstuk is van toepassing op te huur aangeboden zelfstandige of onzelfstandige woonruimte (maar geen woonruimte bestemd voor inwoning), met een huurprijs onder de huurprijsgrens.

Artikel 2.2. Vergunningsvereiste

1. Het is verboden een te huur aangeboden zelfstandige of onzelfstandige woonruimte met een huurprijs onder de huurprijsgrens, zonder een huisvestingsvergunning in gebruik te nemen voor bewoning.
2. Het is verboden de in het vorige lid bedoelde woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning voor deze woonruimte.

Artikel 2.3. Aanvraag huisvestingsvergunning

1. De aanvraag voor een huisvestingsvergunning voor een woonruimte wordt ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
 - a. naam en adres van de aanvrager;
 - b. de dagtekening;
 - c. de samenstelling van het huishouden dat de woonruimte wil betrekken;
 - d. het adres van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft;
 - e. een bereidverklaring van of namens de eigenaar dat de aanvrager de woonruimte kan huren, behoudens in de gevallen, bedoeld in artikel 7:267, zesde lid 6, artikel 7:268, derde lid en artikel 7:270, eerste lid, 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.
2. Met betrekking tot de in het eerste lid bedoelde gegevens en bescheiden kunnen burgemeester en wethouders nadere regels stellen.



3. Burgemeester en wethouders beslissen op een aanvraag van een huisvestingsvergunning binnen zes weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de in het derde lid bedoelde termijn eenmaal met zes weken verlengen en doen hiervan mededeling aan de aanvrager.

Artikel 2.4. Toegang tot de woningmarkt en criteria voor vergunningverlening

Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager bezit de Nederlandse nationaliteit of wordt op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld, of
- b. de aanvrager is vreemdeling en houdt rechtmatig verblijf als bedoeld in artikel 8, onder a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000;
- c. de aanvrager is 18 jaar of ouder of is het hoofd van een huishouden met minderjarig(e) kind(eren);
- d. de aanvrager voldoet aan de inkomenseis, bedoeld in de Wet grootstedelijke problematiek;
- e. de woonruimte wordt met toepassing van artikel 2.6. passend geacht voor het huishouden van de aanvrager van de huisvestingsvergunning; en
- f. ingeval het onzelfstandige woonruimte betreft, de woonruimte maakt onderdeel uit van een verblijfsinrichting, waarvoor alle voor de exploitatie noodzakelijke vergunningen zijn verleend.

Artikel 2.5. Inkomenseis Rotterdamwet

1. Onverminderd artikel 2.4, 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 stadsregio slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning, indien hij beschikt over:
 - a. een inkomen op grond van het in dienstbetrekking verrichten van arbeid;
 - b. een inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf;
 - c. een inkomen op grond van een regeling voor vrijwillig vervroegd uittreden;
 - d. een ouderdomspensioen als bedoeld in de Algemene Ouderdomswet;
 - e. een ouderdoms- of nabestaandenpensioen als bedoeld in de Wet op de loonbelasting 1964, of
 - f. studiefinanciering als bedoeld in de Wet studiefinanciering 2000.
2. Aan de aanvrager die niet voldoet aan de in het eerste lid bedoelde eis, kunnen burgemeester en wethouders de aangevraagde huisvestingsvergunning verlenen. indien het weigeren van de huisvestingsvergunning tot een onbillijkheid van overwegende aard zou leiden.

Artikel 2.6. Passendheid van de woonruimte

1. De grootte van de woonruimte moet passen bij de omvang van het huishouden. Om te bepalen of dit bij de aanvrager het geval is, wordt de volgende tabel toegepast:



Aantal kamers	Aantal leden van het huishouden
1	1 tot en met 2
2	1 tot en met 3
3	1 tot en met 4
4	2 tot en met 5
5 of meer	Ten minste gelijk aan aantal kamers en ten hoogste twee meer dan aantal kamers

2. Bij de toepassing van de tabel worden de volgende uitvoeringsregels gehanteerd:
- bij éénouderhuishoudens telt het hoofd van het huishouden voor twee personen;
 - wanneer er sprake is van een zwangerschap van ten minste drie maanden, telt betrokkene voor twee personen. In dat geval dient het origineel van een door een arts of verloskundige opgestelde zwangerschapsverklaring te worden overgelegd;
 - het aantal kamers dat de woning telt op het moment van ter beschikking komen is bepalend.

Artikel 2.7. Intrekken van huisvestingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

- de vergunninghouder de erin vermelde woonruimte niet binnen één maand na verlening van de huisvestingsvergunning in gebruik heeft genomen;
- de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon weten dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 2.8. Nadere regels

Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels vaststellen voor het verstrekken van een vergunning als bedoeld in deze paragraaf.

HOOFDSTUK 3 Wijziging van de samenstelling van de woonruimtevoorraad

Paragraaf 3.1. Onttrekking, samenvoeging en omzetting

Artikel 3.1.1. Reikwijdte

Deze paragraaf is van toepassing op alle woonruimte.

Artikel 3.1.2. Vergunningsvereiste

Het is verboden om zonder een onttrekkingsvergunning een woonruimte:

- aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, of voor een zodanig gedeelte aan die bestemming te onttrekken, dat die woonruimte daardoor niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder onttrekking geschikt is;
- met andere woonruimte samen te voegen;
- van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.

Artikel 3.1.3. Aanvraag onttrekkingsvergunning



1. De aanvraag voor een onttrekkingsvergunning wordt ingediend bij Burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
 - a. naam, voornaam en correspondentieadres in Nederland van de aanvrager;
 - b. de dagtekening;
 - c. naam, voornaam en correspondentieadres in Nederland van de eigenaar van de te onttrekken woonruimte(n);
 - d. naam, voornaam en correspondentieadres in Nederland van belanghebbende;
 - e. plaats en aard van de te onttrekken, samen te voegen of om te zetten woonruimte;
 - f. een duidelijke omschrijving van de aanvraag en de grond(en) waarop deze berust;
 - g. de namen van eventuele bewoners van de te onttrekken woonruimte;
 - h. bij kamerverhuur: het aantal personen waarvoor de kamerverhuur is bedoeld.
 - i. een recent kadastraal uittreksel en een uittreksel van de kadastrale kaart van het gebouw;
 - j. een akkoordverklaring van de eigenaar, indien de aanvrager geen eigenaar is van de te onttrekken ruimte.
2. Burgemeester en wethouders beslissen op een aanvraag voor een onttrekkingsvergunning binnen dertien weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de in het tweede lid bedoelde termijn eenmaal met dertien weken verlengen en doen hiervan mededeling aan de aanvrager.
4. In afwijking van het tweede lid, houden burgemeester en wethouders de beslissing aan indien voor het verzoek om vergunning de woonruimte geheel te onttrekken ten behoeve van een bedrijf een toestemming tot gebruikswijziging is vereist en op de wijziging van het gebruik nog niet is beslist.
5. De onttrekkingsvergunning wordt geweigerd, indien de toestemming tot gebruikswijziging, bedoeld in het vierde lid, is geweigerd.

Artikel 3.1.4. Criteria voor verlening onttrekkingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders verlenen een onttrekkingsvergunning als bedoeld in artikel 30, eerste lid van de wet, tenzij het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang en indien het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet door het stellen van voorwaarden en voorschriften voldoende kan worden gediend.
2. Indien burgemeester en wethouders vaststellen dat zowel het belang van de aanvrager als het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad zwaar wegen, of dat het belang van de aanvrager niet opweegt tegen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad, kan zij de onttrekkingsvergunning verlenen, indien voldoende compensatie als bedoeld in artikel 3.1.6. wordt geboden en overigens aan door burgemeester en wethouders gestelde voorwaarden en voorschriften is voldaan.



3. Burgemeester en wethouders kunnen bij de beoordeling van aanvragen van een onttrekkingsvergunning ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.
4. Burgemeester en wethouders verlenen de onttrekkingsvergunning ten behoeve van omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte ten behoeve van kamerverhuur, tenzij de om te zetten woonruimte onderdeel uitmaakt van een stadsvernieuwingsplan, of in een straat, laan of buurt, of delen hiervan, het oorspronkelijk karakter van de woonsituatie ter plaatse door de voorgenomen kamerverhuur teveel zou worden aangetast.
5. Bij de in het vierde lid bedoelde afweging houden burgemeester en wethouders rekening met de in het gebied gemeten belasting van het leefmilieu, een evenwichtige stedelijke spreiding van kamerverhuur en de beleidsuitgangspunten van de deelgemeente op het gebied van kamerverhuur.
6. Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het gestelde in het vijfde lid voor delen van de gemeente, in nadere regels een maximum aantal toegestane verblijfsinrichtingen vaststellen, zogenaamde gebiedsquota voor kamerverhuur.
7. Bij de vaststelling van de gebiedsquota kan een onderscheid worden gemaakt tussen een quotum voor de sociale sector (woningcorporaties) en een quotum voor de particuliere sector.

Artikel 3.1.5. Tijdelijke onttrekkingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een onttrekkingsvergunning voor een beperkte periode van ten hoogste vijf jaar verlenen, indien de aanvrager aantoont dat een situatie bestaat die een tijdelijke onttrekking, samenvoeging of omzetting rechtvaardigt en waarbij vast staat dat die situatie niet langer dan vijf jaar zal duren.

Artikel 3.1.6. Onttrekking van woonruimte met compensatie

1. Indien burgemeester en wethouders vaststellen dat bij een aanvraag van een onttrekkingsvergunning zowel het belang van de aanvrager als het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad zwaar wegen, of dat het belang van de aanvrager niet opweegt tegen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad, kunnen burgemeester en wethouders de onttrekkingsvergunning verlenen onder voorwaarde van compensatie.

Compensatie kan worden geboden door het aan de woonruimtevoorraad toevoegen van, naar het oordeel van burgemeester en wethouders aan de te onttrekken woonruimte (of deel ervan) in alle opzichten gelijkwaardige woonruimte, dan wel door middel van een door burgemeester en wethouders te bepalen financiële compensatie.

2. Bij het als compensatie toevoegen van woonruimte, zoals bedoeld in het vorige lid, wordt binnen vier weken na de verzenddatum van het desbetreffende besluit van burgemeester en wethouders door de aanvrager een waarborgsom betaald, die gelijk is aan het bedrag dat had moeten worden betaald, indien hij voor de in dat besluit gestelde financiële compensatievoorwaarde zou hebben gekozen. De totale waarborgsom zal worden terugbetaald, indien binnen een half jaar na de verzenddatum van het desbetreffende besluit van burgemeester en wethouders daadwerkelijke toevoeging van aan de onttrokken woonruimte in alle opzichten gelijkwaardige woonruimte heeft plaatsgevonden.



3. De in het eerste lid van dit artikel bedoelde toevoeging van woonruimte aan de woonruimtevoorraad dient binnen een half jaar na de verzending van een onttrekkingsbesluit daadwerkelijk te zijn geschied.
4. In het geval van een keuze voor een financiële compensatievoorwaarde geldt een bedrag van € 190,59 per vierkante meter te onttrekken woonruimte. In bijzondere gevallen kan dit bedrag worden verminderd. Indien door het samenvoegen van woonruimten de woonruimteverdeling in Rotterdam wordt geschaad, geldt een compensatiebedrag van € 45,38 per vierkante meter bijgevoegde woonruimte. Financiële compensatie wordt betaald op de in de beschikking van burgemeester en wethouders aangegeven wijze.
5. Bij het ongedaan maken van een woonruimteonttrekking wordt een betaalde compensatiesom niet gerestitueerd, indien die onttrekking feitelijk vijf jaar of langer heeft geduurd.
Is de periode van onttrekking korter dan vijf jaar en is zij vervat in een tijdelijke onttrekkingsvergunning, dan dient per jaar van feitelijke onttrekking aan de woonbestemming 20% te worden betaald van het compensatiebedrag dat zou zijn verlangd bij permanente onttrekking. Wordt in geval van een vergunning voor permanente onttrekking achteraf geconstateerd dat de periode van feitelijke onttrekking korter dan vijf jaar heeft geduurd, dan zal in geval van een reeds volledig betaald compensatiebedrag een bedrag van 20% van het totale compensatiebedrag worden terugbetaald per vol jaar dat die onttrekking korter heeft bestaan. Dit bedrag zal niet worden vermeerderd met rente.
6. Bij de berekening van het aantal vierkante meters te onttrekken woonruimte wordt uitgegaan van de som der oppervlakten gemeten op 1,5 m hoogte van alle te onttrekken ruimten, waarbij de maximaal te berekenen oppervlakte van een eventueel aanwezige berging gelijk zal zijn aan het daarover bepaalde in NEN 2580, waarnaar bij het begrip gebruiksoppervlakte wordt verwezen in artikel 1,1 lid 2 van het Bouwbesluit.
7. Achterstallig onderhoud of een slechte technische staat, die het gevolg is van achterstallig onderhoud, wordt niet meegewogen bij de vaststelling van de hoogte van de financiële compensatie.
8. Bij vergunningverlening voor omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte ten behoeve van kamerverhuur worden geen financiële compensatievoorwaarden gesteld.

Artikel 3.1.7. Onttrekking van woonruimte zonder compensatie

Zonder het eisen van compensatie kunnen burgemeester en wethouders een onttrekkingsvergunning verlenen ten behoeve van:

- a. het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte ten behoeve van kamerverhuur;
- b. het samenvoegen van woningen tot één grote woning;
- c. het onttrekken van woonruimte ten behoeve van de uitoefening van een erkende medische of paramedische praktijk;
- d. het onttrekken van een gedeelte aan de woonruimte ten behoeve van het werken aan huis, tot een maximum van 30 procent van de vloeroppervlakte van de betreffende woning, met dien verstande dat op deze wijze nooit meer dan 70 m² per woning bedrijfsmatig in gebruik mag worden genomen en de voor bewoning noodzakelijke voorzieningen voor de woning behouden blijven;



e. burgemeester en wethouders kunnen bij de beoordeling van aanvragen van een onttrekkingsvergunning ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.

Artikel 3.1.8. Intrekken onttrekkingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een onttrekkingsvergunning intrekken, indien:

- a. niet binnen in de onttrekkingsvergunning bepaalde termijn, nadat deze vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging of omzetting;
- b. de onttrekkingsvergunning is verleend op grond van door de aanvrager verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- c. ingeval de onttrekkingsvergunning wordt verleend voor omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte ten behoeve van kamerverhuur, niet binnen twaalf weken na verzending van het besluit van burgemeester en wethouders de desbetreffende ruimte is aangepast aan de technische vereisten op grond van het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Rotterdam;
- d. de onttrekkingsvergunning is verleend in verband met omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte ten behoeve van kamerverhuur en de vergunning verblijfsinrichting op grond van hoofdstuk 7A van de Bouwverordening is ingetrokken of vervallen.

Artikel 3.1.9. Nadere regels

Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels vaststellen voor het verstrekken van een vergunning als bedoeld in deze paragraaf.

Paragraaf 3.2. Splitsing in appartementsrechten

Artikel 3.2.1. Reikwijdte

Deze paragraaf is van toepassing op gebouwen, bevattende woonruimte waarvan de kale huurprijs, bedoeld in artikel 1, eerste lid onder j, juncto vierde en vijfde lid, van de Huisvestingswet, de volgende grenzen niet te boven gaat:

- a. bij woonruimten met 4 kamers of minder: de huurprijs onder de aftoppingsgrens, bedoeld in de Wet op de huurtoeslag voor één- of tweepersoonshuishoudens;
- b. bij woonruimten met 5 kamers of meer: de huurprijs onder de aftoppingsgrens, bedoeld in de Wet op de huurtoeslag voor drie- of meerpersoonshuishoudens.

Artikel 3.2.2. Vergunningvereiste

1. Het is verboden een recht op een gebouw zonder splitsingsvergunning te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106, eerste en derde lid van het Burgerlijk wetboek, indien een of meer van de appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in het eerste lid.



Artikel 3.2.3. Aanvraag splitsingsvergunning

1. De aanvraag voor een splitsingsvergunning wordt ingediend bij Burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
 - a. naam en correspondentieadres in Nederland van de aanvrager;
 - b. de dagtekening;
 - c. naam en correspondentieadres in Nederland van de opdrachtgever, indien dit een ander is dan de aanvrager;
 - d. straat en huisnummer van het gebouw waarvan het recht wordt gesplitst;
 - e. 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 5:109 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde Besluit betreffende splitsing in appartementsrechten;
 - j. het ontwerp van de akte van splitsing waarvoor het Modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten van 2006 van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie als uitgangspunt heeft gediend of waarin dit Modelreglement van toepassing is verklaard. Indien het reglement van splitsing deel uitmaakt van de akte van splitsing wordt in de ontwerpakte, bijvoorbeeld door vet of afwijkend lettertype kenbaar gemaakt, wat de ten opzichte van bedoeld Modelreglement toegepaste veranderingen of weglatingen zijn en
 - k. een taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, opgemaakt door een beëdigd taxateur. Dit rapport bevat in elk geval mede een beschrijving en een beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw.
2. De aanvraag wordt door de aanvrager en, indien dit een ander is, door de opdrachtgever ondertekend. De overige bescheiden worden door de aanvrager of opdrachtgever ondertekend dan wel gewaarmerkt.
3. Burgemeester en wethouders beslissen op een aanvraag van een splitsingsvergunning binnen dertien weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het derde lid, eenmaal met dertien weken verlengen en doen hiervan mededeling aan de aanvrager.
5. Burgemeester en wethouders doen van de intrekking van een aanvraag van een splitsingsvergunning schriftelijk mededeling aan de bewoners van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.

Artikel 3.2.4. Aanhouden wegens gebreken

1. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing op een aanvraag voor een splitsingsvergunning aanhouden, indien de aanvrager aannemelijk kan maken dat hij binnen een daarvoor redelijke termijn de gebreken, bedoeld in artikel 3.2.8 met het oog op de voorgenomen splitsing zal opheffen.



2. Indien burgemeester en wethouders de beslissing op een aanvraag voor een splitsingsvergunning op grond van het eerste lid aanhouden, vermelden zij in het besluit tot aanhouding welke gebreken met het oog op de voorgenomen splitsing moeten worden hersteld en binnen welke termijn.

Artikel 3.2.5. Aanhouden wegens stadsvernieuwing

1. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing op de aanvraag van een splitsingsvergunning aanhouden, indien:
 - a. voor het gebied waarin het gebouw is gelegen waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van kracht is met het oog op de voorbereiding van een stadsvernieuwingsplan of van een herziening daarvan,
 - b. het onder a bedoelde voorbereidingsbesluit is genomen voordat de aanvraag om vergunning werd ingediend,
 - c. redelijkerwijs verwacht mag worden dat de in het stadsvernieuwingsplan op te nemen maatregelen nadelig kunnen worden beïnvloed door de voorgenomen splitsing, en
 - d. redelijkerwijs verwacht mag worden dat het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de stadsvernieuwing.
2. De aanhouding, bedoeld in het vorige lid, duurt tot het moment dat het voorbereidingsbesluit ingevolge artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is vervallen.

Artikel 3.2.6. Weigeren ter zake van woonruimte en huurprijs

Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning weigeren, indien:

- a. het gebouw of het gedeelte van een gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, een of meer woonruimten bevat die verhuurd worden of die laatstelijk verhuurd zijn geweest;
- b. de huurprijs van een of meer van die woonruimten of voormalige woonruimten lager is dan de huurprijsgrens;
- c. niet gewaarborgd is, dat die woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing bestemd blijven voor verhuur ter bewoning, en
- d. het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad binnen de gemeente als geheel dan wel een deel daarvan, voor zover die woonruimtevoorraad voor verhuur is bestemd.

Artikel 3.2.7. Weigeren wegens ander gebruik, huurprijs en woonruimtevoorraad

Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning weigeren, indien:

- a. het gebouw of het gedeelte van een gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, voor zover het geheel of gedeeltelijk verhuurd is geweest voor bewoning, in strijd met de voorschriften van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, of met enig ander wettelijk voorschrift geheel of gedeeltelijk voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik is genomen,



- b. de huurprijs van een of meer der voormalige woonruimten lager is dan de huurprijsgrens,
- c. niet gewaarborgd is, dat de voormalige woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing opnieuw bestemd zullen worden voor verhuur ter bewoning, en
- d. het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad binnen de gemeente als geheel dan wel een deel daarvan, voor zover die woonruimtevoorraad voor verhuur is bestemd.

Artikel 3.2.8. Weigeren wegens toestand van het gebouw

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning van 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 kan worden opgeheven, dan wel onvoldoende verzekerd is dat die gebreken zullen worden opgeheven.

Artikel 3.2.9. Weigeren wegens stadsvernieuwing

Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning weigeren, indien:

- a. voor het gebied waarin het gebouw is gelegen waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, een stadsvernieuwingsplan als bedoeld in artikel 31 van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing of een leefmilieuverordening als bedoeld in artikel 9 van die wet van kracht is, dan wel een ontwerp voor zodanig plan of een zodanige verordening of voor een herziening daarvan in procedure is,
- b. het ontwerp voor dat plan of voor die verordening, dan wel voor de herziening daarvan ter inzage is gelegd voordat de aanvraag van een vergunning is ingediend, dan wel, indien de aanvraag krachtens het tweede lid is aangehouden, voordat die aanhouding is geëindigd,
- c. de voorgenomen splitsing nadelige gevolgen kan hebben voor de met het plan of de verordening nagestreefde of na te streven doeleinden, en het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de stadsvernieuwing.

Artikel 3.2.10. Intrekken van splitsingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning intrekken, indien:

- a. niet binnen de in de splitsingsvergunning gestelde termijn waarbinnen van de vergunning gebruikgemaakt kan worden, nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot overschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 5:109 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;
- b. de splitsingsvergunning is verleend op grond van door de aanvrager verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.



Artikel 3.2.11. Nadere regels

Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels vaststellen voor het verstrekken van een vergunning als bedoeld in deze paragraaf.

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, kunnen Burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 4.2. Nadere regels

Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels vaststellen voor de uitvoering van deze verordening.

Artikel 4.3. Strafbepaling

1. Overtreding van artikel 2.2, artikel 3.1.2 of artikel 3.2.2 wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste vier maanden of geldboete van de derde categorie.
2. De in het eerste lid strafbaar gestelde feiten zijn overtredingen.

Artikel 4.4. Toezicht

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door burgemeester en wethouders op grond van artikel 75, eerste lid, van de wet aangewezen ambtenaren.

Artikel 4.5. Opsporing

Met de opsporing van de bij deze verordening strafbaar gestelde feiten zijn, onverminderd artikel 141 van het Wetboek van Strafvordering, belast de krachtens artikel 75, lid 1 van de wet aangewezen ambtenaren, voor zover zij tevens als buitengewoon opsporingsambtenaar zijn aangewezen door de minister van Justitie.

Artikel 4.6. Onvoorziene gevallen

In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet, beslissen burgemeester en wethouders, waarbij zij zich uitsluitend zullen laten leiden door overwegingen betrekking hebbend op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

Artikel 4.7. Overleg bij wijziging

Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging van deze verordening plegen burgemeester en wethouders overleg met de toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 70, eerste lid, van de Woningwet en met andere daarvoor naar hun oordeel in aanmerking komende organisaties die binnen de gemeente op het gebied van de woonruimteverdeling werkzaam zijn.

HOOFDSTUK 5 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 5.1. Intrekking verordening

De Huisvestingsverordening Rotterdam 2003 wordt ingetrokken.



Artikel 5.2. Overgangsbepaling

1. Aanvragen van een huisvestingsvergunning, onttrekkingsvergunning of splitsingsvergunning die zijn ingediend vóór het in werking treden van deze verordening en waarop ten tijde van het in werking treden van deze verordening nog niet is beslist, worden behandeld op grond van de in deze verordening vervatte criteria, tenzij het voordien geldende recht voor de aanvrager gunstiger is.

2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op de behandeling van bezwaar- en beroepschriften waarop ten tijde van het inwerkingtreding van deze verordening nog niet is beslist, gericht tegen enige beschikking die is genomen voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening.

Artikel 5.3. Inwerkingtreding en geldigheidsduur van de verordening

Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na de dagtekening van het Gemeenteblad waarin zij wordt geplaatst en werkt terug tot en met 1 januari 2008.

Deze verordening geldt voor de duur van de aanwijzing door de minister als bedoeld in artikel 1.2, eerste lid.

Artikel 5.4. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening aangewezen gebieden Rotterdam.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 24 april 2008.

De griffier,

K.D. Handstede

De voorzitter,

M. Çelik, plv.

Dit gemeenteblad is uitgegeven op 11 juni 2008 en ligt op werkdagen van 8.30 tot 16.30 uur ter inzage bij het Kenniscentrum Bestuursdienst Rotterdam (KBR), Stadskantoor ingang Rodezand 18, begane grond.
(Zie ook: www.bds.rotterdam.nl – Gemeentebladen)

