



Aan de commissie
Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Beste commissieleden,

In uw vergadering op 19 april heb ik u toegezegd u een brief te sturen om de verschillende vormen van wonen in Rotterdam toe te lichten en de daarbij behorende regels uit te leggen. Ik stuur u hierbij ter illustratie een infographic die vijf panden laat zien in een denkbeeldige straat. In deze brief zal ik aan de hand van deze illustratie het verschil duiden tussen vijf begrippen:

- de zelfstandige woning (huisnummer 2)
- de woongroep (huisnummer 4)
- kamergewijze bewoning (huisnummer 6)
- woningvorming (huisnummer 8a en 8b), en
- splitsing (huisnummer 10a en 10b).

Het verschil tussen deze vijf woonvormen is complex en wordt gereguleerd door verschillende wettelijke kaders, zoals de Huisvestingswet en de Woningwet (en vanaf 1 januari 2024 de Omgevingswet). De definities binnen deze kaders sluiten niet altijd exact op elkaar aan. Daarom is het goed voorstelbaar dat hier onduidelijkheid over bestaat. In deze brief wil ik op hoofdlijnen beschrijven hoe de gemeente Rotterdam met deze verschillen omgaat.

Veruit de meeste woningen in Rotterdam worden gebouwd als zelfstandige woning, zoals geïllustreerd door het gele pand met huisnummer 2. Dit pand is één woning en wordt bewoond door één huishouden, zoals een gezin. Bij een zelfstandige woning bewonen alle leden van het huishouden de hele woning. Natuurlijk kunnen verschillende gezinsleden een "eigen slaapkamer" hebben, maar dit is nergens vastgelegd in een huurcontract of anderszins.

Het pand met huisnummer 4 is ook één woning. Het wordt bewoond door een groep bewoners die niet een gezin vormt, maar een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voert. Dit wordt vaak aangeduid als woongroep. In feite is deze woning ook een zelfstandige woning: de bewoners hebben in deze woning ook niet uitsluitend individueel te gebruiken kamers en de bewoners bewonen de woning op een manier die vergelijkbaar is met hoe bijvoorbeeld een gezin een woning bewoont.



Team Wonen van Stadsbeheer is belast met de controles van de bewoning van woningen. Daarbij beoordelen zij onder andere of een groep bewoners daadwerkelijk duurzaam een gemeenschappelijke huishouding voert. Hierbij kijken zij daarom enerzijds naar de gemeenschappelijkheid van de huishouding, en beoordelen zij onder andere of de bewoners de kosten van het huishouden onderling delen en of er één woonkamer en één keuken zijn die geschikt zijn ingericht voor het gemeenschappelijk gebruik door alle bewoners. Team Wonen kijkt anderzijds naar de duurzaamheid van het huishouden, dat wil zeggen dat de bewoners er als één groep zijn komen wonen en dat er vrijwel geen mutaties zijn binnen deze groep.

Het roze pand in de straat, met huisnummer 6, is kamergewijs verhuurd. Dat pand is nog steeds één woning, maar wordt bewoond door verschillende personen die elk een eigen individueel te gebruiken ruimte hebben binnen het pand. Zij delen wel met elkaar voorzieningen, zoals het sanitair en de keuken, maar zij wonen verder onafhankelijk van elkaar.

In Rotterdam is een vergunning nodig voor kamergewijze bewoning van een woning met drie of meer mensen. In het geval er vijf of meer mensen in de woning wonen, dan gelden er ook aanvullende eisen ten aanzien van brandveiligheid.

Het verlenen van deze vergunningen en de controle op de afgegeven vergunningen is belegd bij afdeling Bouw- en Woningtoezicht van Stadsontwikkeling.

Het pand hiernaast heeft twee huisnummers, 8a en 8b. Hier is de woning verbouwd tot twee woningen. Dit is woningvorming. Beide woningen zijn geschikt om te worden bewoond door afzonderlijke huishoudens, met andere woorden: beide woningen zijn geschikt om te worden bewoond door afzonderlijke huishoudens.

Om een woning te verbouwen naar twee woningen dient een eigenaar in Rotterdam een vergunning voor woningvorming aan te vragen (op basis van de Huisvestingswet).

Hiernaast dient hij een omgevingsvergunning aan te vragen (op basis van de Wabo).

Hierbij worden bijvoorbeeld eisen gesteld aan de woningscheiding (bijvoorbeeld met betrekking tot brandwerendheid). Door verlening van de omgevingsvergunning krijgen de woningen een eigen adres in de Basisadministratie Gebouwen (BAG).

Het verlenen van deze vergunningen en de controle op de afgegeven vergunningen is belegd bij afdeling Bouw- en Woningtoezicht van Stadsontwikkeling.

Na woningvorming heeft het pand weliswaar twee woonadressen, maar het is nog één ongesplitst juridisch geheel. De beide woningen zijn nog in bezit bij dezelfde eigenaar. Wil de eigenaar de woningen onafhankelijk van elkaar verkopen, dan moet hij de woningen juridisch splitsen. Daarbij worden de woningen in het pand afzonderlijke appartementsrechten binnen één Vereniging van Eigenaren. Dit is gebeurd bij het pand met de huisnummers 10a en 10b.

Juridisch splitsen verloopt altijd via een notaris. Voor het splitsen van woningen is in Rotterdam een vergunning vereist. Deze worden verleend door afdeling Bouw- en Woningtoezicht van Stadsontwikkeling. Voor de duidelijkheid: bij juridisch splitsen verandert alleen de juridische situatie. Fysiek verandert er niets. Een pand kan alleen gesplitst worden in appartementsrechten die al bestaan als afzonderlijke adressen in de BAG.

In het voorgaande heb ik op hoofdlijnen de verschillende vormen beschreven waarop wonen voorkomt in Rotterdam. Deze brief biedt niet de ruimte om in te gaan op alle juridische details. Maar ik ga ervan uit dat ik hiermee tegemoetkom aan uw behoefte aan verduidelijking van de verschillen tussen deze begrippen.



Ik beschouw de toezegging 23bb002838 hiermee als afgedaan.

Met vriendelijke groet,

Drs. C.M. Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen, Wonen

Bijlage(n):
infographic woonvormen