

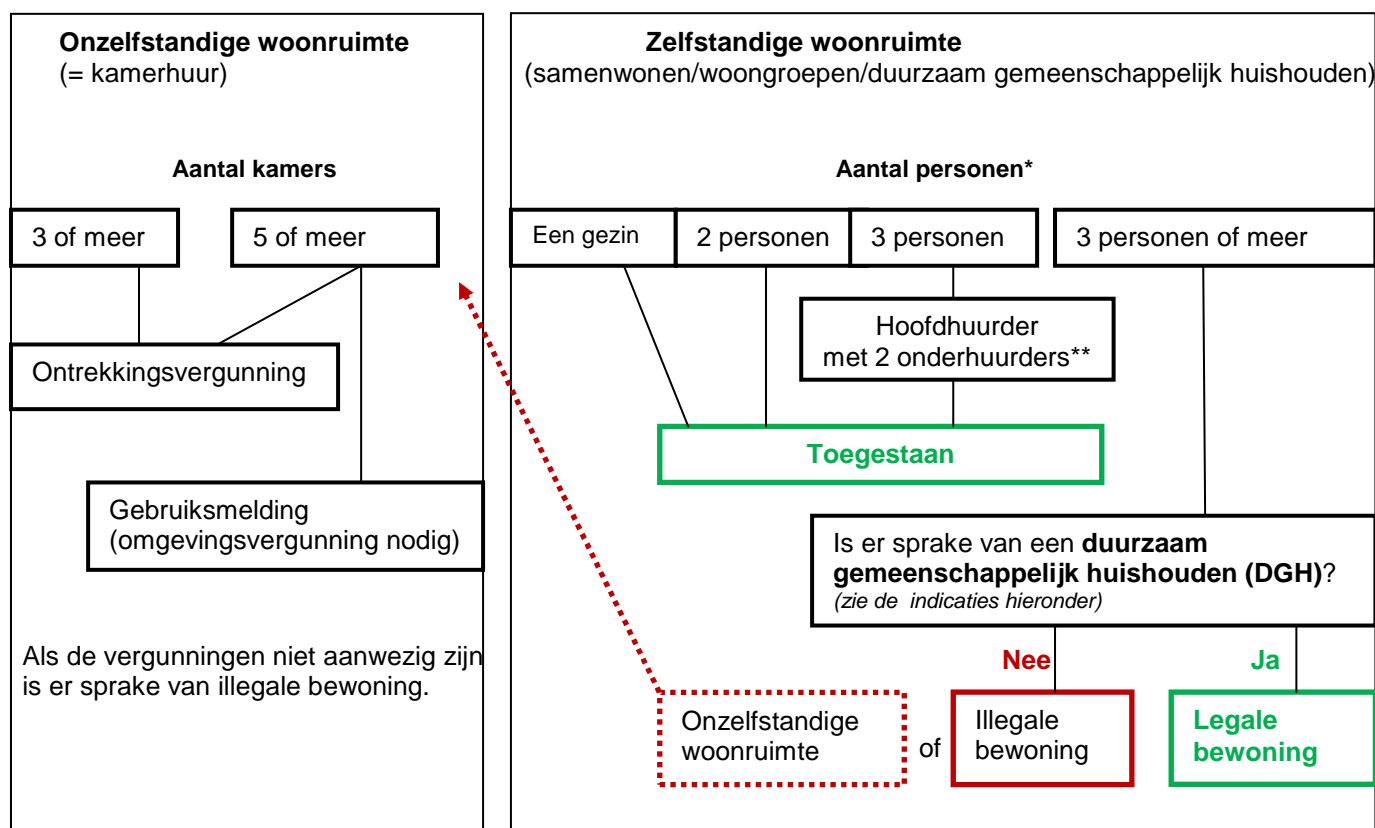
Rotterdamse regels bij huren van woonruimte

april 2012

Aan het wonen met meerdere mensen in een woning in Rotterdam zijn regels verbonden.

Overbewoning kan gevaarlijk zijn en hoe groter het aantal mensen, des te strenger zijn de eisen. Hier lichten we de richtlijnen en indicaties in het kort toe. Voor meer informatie en advies op maat kunt u contact opnemen met Bewonerskompas Rotterdam op 010 - 2806 422 of info@bewonerskompas.nl.

Vanaf drie of meer mensen in een woning gelden er bepaalde eisen. Vooraf is het van belang het woontype vast te stellen: zelfstandig (samenwonend of woongroep) of onzelfstandig (kamerverhuur):



*iedereen dient ingeschreven te staan bij de GBA en, wanneer van toepassing, in bezit te zijn van een huisvestingsvergunning.

**de hoofdhuurder huurt de zelfstandige woonruimte, hij/zij woont er zelf en verhuurt onder aan maximaal 2 personen. Het kan totaal gaan om meer dan 3 personen dat op een adres woont, bijvoorbeeld een gezin met 2 onderhuurders.

Zie de indicaties op de volgende bladzijde.

Indicaties voor een duurzaam gemeenschappelijk huishouden (DGH)

De volgende indicaties wordt door de gemeente gehanteerd om te beoordelen of er sprake is van een DGH:

1. Inschrijving GBA

Alle leden van het huishouden staan op het betreffende adres ingeschreven in de **Gemeentelijke Basisadministratie (GBA)**. *Als u bij een balie op het gemeentehuis of een deelgemeentekantoor opgeeft dat u woont op een bepaald adres, wordt u op dit adres als zodanig ingeschreven. Hierbij hoort u ook of u een huisvestingsvergunning nodig heeft. Als dit zo is, dient u daar vanzelfsprekend ook over te beschikken. **De personen die op het adres staan ingeschreven dienen de intentie te hebben langdurig met elkaar samen te wonen** (min. 1 jaar, uitzonderingen daar gelaten).*

2. Geen sloten op de deuren

De deuren van de woonvertrekken zijn uitsluitend voorzien van een (door iedereen te openen) **loopslot** en kunnen dus niet door middel van een slot of een haak of een schuif worden vergrendeld. Daarnaast is het in een DGH van 5 of meer personen ook verplicht **rookmelders** in elke verblijfsruimten (nieuwe regelgeving) aan te brengen.

Bij brand moeten er voor de bewoners van het pand zo veel mogelijk vluchtroutes beschikbaar zijn (dus bijvoorbeeld via de kamer van een medebewoner of een kamer waarvan het raam uitkomt op het platte dak van het buurpand). Bovendien moeten bewoners ook gemakkelijk kunnen vluchten vanuit de eigen kamer, zonder dat je in een kamer die vol rook staat naar de sleutel van de kamerdeur moet zoeken. Zonder sloten is het gemakkelijker de diverse kamers te betreden en elkaar te waarschuwen. Als laatste kan de brandweer op deze manier, in het geval zij onverhoopt toch in het pand op zoek moeten naar achtergebleven bewoners.

3. Gemeenschappelijke rekening

Er is een **gemeenschappelijke rekening**, waar door de leden van het huishouden (periodiek) bijdragen op gestort worden en waar algemene kosten, zoals voor energie en internet van betaald worden. *Een gezamenlijke rekening is een betaalrekening die op naam staat van het hele huishouden. Dat kan door bijvoorbeeld een zakelijke rekening te openen op naam van een op te richten (woon)vereniging (inschrijving KvK: vereniging met beperkte rechtsbevoegdheid). Als er andere sterke indicaties zijn van duurzaamheid en gemeenschappelijkheid (bijvoorbeeld dat de leden van het huishouden gezamenlijk één huurcontract hebben of dat de groep al meer dan een jaar niet van samenstelling is veranderd) kan ook de rekening van één van de leden van het huishouden als gezamenlijke rekening dienen, als dan maar duidelijk sprake is van stortingen van overige leden van het huishouden op deze rekening en van betaling van gezamenlijke kosten van deze rekening.*

4. Voldoende gebruiksoppervlak per persoon

De woning dient geschikt te zijn voor de bewoning door een huishouden van de betreffende grootte. *De woning moet bijvoorbeeld groot genoeg zijn. Per bewoner dient er 12 m²gebruiksoppervlak aanwezig te zijn. In een woning van minder dan 60 m² aan gebruiksoppervlak mogen dus niet meer dan 4 personen wonen. Daarnaast dient er een gemeenschappelijke ruimte te zijn (woonkamer of woonkeuken).*

5. Gemeenschappelijke administratie:

Om het bezoek van de inspecteur soepel te laten verlopen, is het raadzaam om een map aan te leggen en deze op een centrale plaats in de woning te bewaren. In een dergelijke map kunt u onder andere het volgende bewaren:

- kopie van het huurcontract / de huurcontracten
- recente afschriften van de gezamenlijke rekening
- kopieën van de ID bewijzen van de bewoners
- schets van de situatie en de kamerindeling

Mogelijke maatregelen

Inspecteurs van gemeente Rotterdam controleren regelmatig woningen op de manier van bewoning. Als dan blijkt dat een groep bewoners zegt een duurzaam gemeenschappelijk huishouden te voeren, maar niet aan de indicaties daartoe voldoet, is er feitelijk sprake van kamerverhuur zonder vergunning. Gemeente Rotterdam zal dan aanpassingen van de situatie verlangen en kan bijvoorbeeld een dwangsom of een boete opleggen voor de verhuurder en/of ontruiming van een deel van de bewoners vorderen.

Mocht u over het bovenstaande vragen hebben, kunt u contact opnemen van de afdeling Toezicht Gebouwen van gemeente Rotterdam op telefoonnummer 010 489 7400 of tg@dsv.rotterdam.nl.

Als u een woongroep of duurzaam gemeenschappelijk huishouden heeft, is het aan te raden de woongroep aan te melden bij inspecteur de heer J.W. Bernhard van de gemeente. Bereikbaar op telefoonnummer 010- 489 4843 op de werkdagen: dinsdag, woensdag en donderdag.