

Beantwoording technische vragen ter schriftelijke beantwoording ter voorbereiding van de behandeling van de derde wijziging Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021 tijdens commissievergadering 28 februari 2024

Betreft: derde wijziging Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021

Geacht college,

Voorafgaand aan de behandeling van 'Derde wijziging Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021' heeft de fractie van Leefbaar Rotterdam de onderstaande technische vragen.

Onze technische vragen zijn opgedeeld in twee thema's:

- 1. Verleende vergunningen in nul-quota gebieden**
- 2. Studenten of arbeidsmigranten**

Thema 1: Verleende vergunningen in nul-quota gebieden

Met uw brief van 30 mei 2023 (kenmerk: M2305-141 - 23bo005197) heeft u het rapport evaluatie vergunningstelsel kamerbewoning aan de gemeenteraad aangeboden. In het evaluatierapport staan o.a. het aantal verstrekte vergunningen per buurt opgesomd (bijlage 1, vanaf blz. 30) en met uw brief van 30 januari 2024 (kenmerk: M2401-241 - 24bo002910) werden deze cijfers geactualiseerd.

Het viel ons op dat bijvoorbeeld in de buurten Kralingen-Oost en -West het aantal vergunningen was toegenomen, dit terwijl deze buurten in een zogenaamd nul-quota gebied liggen. Zo is het aantal in Kralingen Oost geactualiseerd van 173 naar 179 en in Kralingen-West van 380 naar 405.

Op 31 januari 2024 ontving de gemeenteraad ook een brief van STOK (kenmerk: 24bb000620) waarin zij stellen dat in nul quota gebieden toch nog 78 vergunningen voor kamerbewoning zijn afgegeven.

Wij hebben hier de volgende vragen over:

Vraag 1

Onder welke voorwaarden zijn in de nul-quotagebieden Kralingen-Oost en -West de respectievelijk 6 en 25 vergunningen voor kamerbewoning afgegeven? Graag een verklaring per vergunning.

Antwoord

Alle na 1 September 2022 verleende vergunningen in Kralingen-Oost en -West zijn verleend onder de overgangsregeling voor reeds bestaande situaties die hiervoor een aanvraag in konden dienen tot 01-09-2022.

Vraag 2

Hoe kunnen er in dit nul-quotagebied vergunningen zijn afgegeven terwijl de sluitingsdatum voor de overgangsregeling reeds op 1 september 2022 is afgelopen?

Antwoord

Goed om hierbij het onderscheid te maken tussen "aangevraagd" en "afgegeven". De sluitingsdatum voor het aanvragen van vergunningen onder de overgangsregeling was 1 september 2022. Het verwerken van deze aanvragen heeft veel tijd gekost. In augustus 2022 kwamen alleen al meer dan 800 aanvragen binnen. Daarnaast moesten soms aanvullende stukken opgevraagd moeten worden, waardoor het verwerken langer duurt. Niet alle vergunningsaanvragen zijn dus voor het verstrijken van de overgangsregeling of kort daarna verwerkt en/of verleend. Eind 2022 en begin januari 2023 zijn nog veel vergunningen onder de overgangsregeling verleend. Bij al deze verleende vergunningen is aantoonbaar voor het betreffende pand een aanvraag ingediend voor 01-09-2022.

Vraag 3

Klopt de bewering in de brief van STOK dat in totaal (in de periode van 1 januari 2023 tot 1 januari 2024) 270 extra starterswoningen zijn onttrokken aan de woningvoorraad ten gunste van kamerverhuur aan studenten?

Antwoord

Nee, die bewering is onjuist. In de eerdere data uit de evaluatie waren nog niet alle vergunningen opgenomen die eind november en in december 2022 verleend waren, dit waren er 211. Zoals eerder aangegeven betrof het in bijna alle gevallen vergunningen onder de overgangsregeling, dit waren dus bestaande situaties, waarbij geen nieuwe woningen omgezet zijn.

In het kalenderjaar 2023 zijn 54 vergunningen verleend. Hiervan zijn er 38 aangevraagd en verleend na het verstrijken van de overgangsregeling. Dit zijn dus nieuwe situaties, vanzelfsprekend alle buiten nulquotumgebieden. In hoeverre deze woningen gedefinieerd kunnen worden als starterswoning is onduidelijk. Het kadaster stelt dat starterswoningen relatief betaalbare vaak kleine woningen zijn. Dit hangt dus af van de grootte en prijs van elke woning. Alle verleende vergunningen hadden minstens 3 slaapkamers, en meer dan de helft zelfs 4 of meer, en zijn dus groter dan de gemiddelde starterswoning.

Vraag 4

Klopt het dat dit aantal ('3-tjes') 86% van het totale aantal nieuwe vergunningen (313) bedroeg?

Antwoord

Van de 38 in 2023 verleende vergunningen onder het nieuwe stelsel waren er 18 vergunningen van 3 (47%).

Vraag 5

Is de bewering in de brief correct dat in nul-quotagebieden zelfs 78 nieuwe vergunningen zijn afgegeven in het afgelopen kalenderjaar (2023)? Zo ja kunt u dan verklaren, conform vraag 1, wat de gronden waren waaronder deze vergunningen zijn afgegeven. Graag een verklaring per vergunning. Zo niet wat zijn dan wel de juiste aantallen en de bijbehorende verklaring van de gronden waaronder deze zijn afgegeven?

Antwoord

In de periode 1-11-2022 t/m 01-01-2024 zijn 73 vergunningen voor kamerverhuur afgegeven in nulquotumgebieden. Daarnaast heeft een correctie plaatsgevonden in het systeem, waardoor een aantal adressen dat niet correct in het systeem stond er nu wel instaat. Zoals eerder aangegeven zijn alle in deze periode verleende vergunningen aangevraagd onder de overgangsregeling, en onder deze regeling verleend.

Thema 2: Studenten of arbeidsmigranten?

Ook krijgen wij vanuit omwonenden vaak signalen dat er géén studenten, maar (zeer waarschijnlijk) arbeidsmigranten wonen op adressen waar naar blijkt een kamervergunning voor studenten voor is afgegeven.

Leefbaar Rotterdam vindt dat niet rijmen met het doel van de verordening en stelt hierover een aantal vragen over aan het college van Burgermeester en Wethouders:

Vraag 6

Hoe wordt bij aanvraag van een kamervergunning getoetst dat er studenten gaan huren?

Antwoord

Bij een vergunningsaanvraag wordt om inschrijfbewijzen bij onderwijsinstellingen van de (toekomstige) huurders gevraagd.

Vraag 8

Het verloop in studenten huisvesting is groot. Hoe wordt gedurende de kamerverhuur getoetst dat er studenten huizen op vergund adres? Op welke manier vinden deze controles plaats en hoe vaak?

Antwoord

Wij kennen geen signalen dat woningen nu bewoond worden door arbeidsmigranten nadat eerder bij het verlenen van de vergunning aangetoond was dat alle bewoners student waren. Wij hebben ook geen verzoeken ontvangen om hierop te handhaven. Bovendien is onduidelijk of we hier nu wel op kunnen handhaven. Dit is ook beschreven in de evaluatie. In het huidige stelsel is verhuren aan studenten een criterium waarop een vergunningsaanvraag geweigerd kan worden, niet een voorwaarde die wordt meegegeven bij een verleende vergunning. Daarnaast is een deel van de vergunningen verleend voordat dit criterium van toepassing was.

In het raadsvoorstel voor aanpassing van het van de verordening wordt het criterium omgezet in een voorschrift. Dit heeft tot doel dat er bij nieuwe vergunningen een betere grond is om via handhaving af te dwingen dat de woning door studenten bewoond blijft.

Vraag 9

Indien een kamerverhuurder en/of eigenaar van een pand arbeidsmigranten wil onderbrengen op kamers wat is voor hem/haar de te volgen procedure voor verhuur? Is dit überhaupt mogelijk, in de vergunning staat immers specifiek dat een vergunning voor kamerverhuur alleen studenten betreft.

Antwoord

Op dit moment is dit niet mogelijk. Vanwege het eerder genoemde studentencriterium kan geen vergunning worden verkregen om een zelfstandige woonruimte kamergewijs te gaan verhuren aan arbeidsmigranten. Kamerverhuur aan 2 arbeidsmigranten is wel zonder vergunning mogelijk.

Vraag 10

Hoe zijn de voorwaarden verwoord in de afgegeven vergunningen? Kunt u ons een voorbeeld van (de tekst van) een vergunning doen toekomen zodat wij kennis kunnen nemen over hoe dit precies met de voorwaarden en regels aan de aanvrager wordt medegedeeld?

Antwoord

Zie meegestuurd, geanonimiseerd verleningsbesluit.



**Gemeente
Rotterdam**

Stadsontwikkeling
Overige Vergunningen

**Onderwerp: Vergunning
Kamerbewoning**

Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179, Rotterdam
Postadres: Postbus 6575
3002 AN Rotterdam
Internet: www.rotterdam.nl

Retouradres: Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam

Aan

Van:
Telefoon
E-mail:

Ons kenmerk:

Datum: 22 januari 2024

Geachte,

Op 30 augustus 2023 heeft u voor de woning aan de Rotterdam een aanvraag ingediend voor een vergunning voor het omzetten van woonruimte in onzelfstandige woonruimte voor kamerbewoning door maximaal drie personen. Bij kamerbewoning door drie of meer personen is een vergunning voor het omzetten van woonruimte in onzelfstandige woonruimte voor kamerbewoning vereist.

Uw aanvraag is getoetst aan paragraaf 3.2. van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2022 (Gemeentebblad 2022 nr. 582206, hierna: de Verordening).

Besluit

Hierbij wordt u een vergunning verleend voor het omzetten van woonruimte in onzelfstandige woonruimte voor kamerbewoning door maximaal drie personen (artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 3.2.3 van de Verordening)

Op grond van artikel 3.2.3 van de Verordening verleent het college 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 de aanvraag van de vergunning een vergunning ingetrokken door toepassing van artikel 3.2.7 onderdeel c; en
- f. de woonruimte is niet gelegen in één van de gebieden die genoemd zijn in bijlage 5.

Aan de hand van de door u verstrekte stukken komen wij tot het oordeel dat voldaan wordt aan de hierboven genoemde criteria onder a en c. Verder blijkt uit ons onderzoek dat voldaan wordt aan de hierboven genoemde criteria d, e en f.

Om te beoordelen of de kamerbewoning niet leidt tot aantasting van het woonmilieu en de leefbaarheid in de buurt is Directie Veiligheid gevraagd om een advies over criterium b uit te brengen. Uit dit advies blijkt dat er geen meldingen overlast zijn en dat Directie Veiligheid positief adviseert, zodat naar oordeel van het college voldaan wordt aan criterium b. van artikel 3.2.3.

Aanvullend op dit besluit delen wij u voor de volledigheid mede dat deze toestemming uitsluitend een toestemming is als bedoeld in artikel 21 lid 1 sub c van de Huisvestingswet. Voor het mogen verhuren van de woning kunnen andere vergunningen, toestemmingen, ontheffingen en dergelijke (van de gemeente en/ of andere overheidsinstanties) nodig zijn.

Voorwaarde

Op grond van artikel 3.2.4 van de Verordening wordt de vergunning verleend onder de voorwaarde dat de kamerbewoning niet leidt tot aantasting van het woonmilieu en de leefbaarheid in de buurt. Het college kan de vergunning intrekken, indien blijkt dat niet aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,
namens deze,
concerndirecteur Stadsontwikkeling,
voor deze,

drs. A.F.C.M. Mulder,
afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht
**Dit document is digitaal opgesteld en daarom niet ondertekend.*

Hoe kunt u bezwaar maken tegen onze beslissing?

U, of een andere belanghebbende, kunt een bezwaarschrift indienen. Dit moet binnen zes weken na de bekendmaking van het besluit. U stuurt het bezwaarschrift naar:

Het college van burgemeester en wethouders
T.a.v. de Algemene Bezwaarschriftencommissie
Postbus 1011, 3000 BA te ROTTERDAM
Faxnummer Algemene Bezwaarschriftencommissie: (010) 267 63 00.

In het bezwaarschrift moet in ieder geval staan:

- uw naam, adres en handtekening;
- uw telefoonnummer zodat contact met u opgenomen kan worden om samen met u te bespreken wat de beste aanpak van uw bezwaarschrift is;
- de datum waarop u bezwaar maakt;
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- de reden(en) van uw bezwaar.

U wordt verzocht tevens een kopie van dit besluit mee te zenden.

U kunt uw bezwaarschrift ook digitaal indienen via de knop "bezwaar indienen". Deze knop is te vinden op de website via de link www.rotterdam.nl/bewaar-overig-indienen. Hiervoor is een DigiD-code nodig, of voor bedrijven een E-herkenning. Deze zaken kunnen respectievelijk aangevraagd worden via www.digid.nl en www.eherkenning.nl

Het bezwaarschrift heeft geen schorsende werking.

U kunt daarom, als u bezwaar heeft gemaakt tegen de beschikking, een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij:

Rechtbank Rotterdam
Sector Bestuursrecht
Postbus 50951
3007 BM ROTTERDAM

Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

Bij correspondentie wordt u verzocht ons zaaknummer te vermelden.