



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Recent is een evaluatie uitgevoerd van het vergunningstelsel voor kamerbewoning in Rotterdam zoals dat sinds 1 juli 2021 van kracht is. De bevindingen van deze evaluatie zijn neergelegd in het rapport *Evaluatie regels voor kamerbewoning in Rotterdam* dat is opgenomen als bijlage. Dit rapport is door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Coalitieakkoord *Één stad*, juni 2022

Derde wijziging verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021 (M2305-193)

Motie "Evalueer effecten afstandscriterium" (M2301-1791)

Motie "Evalueren is leren van de woningmarkt 010" (M2301-1782)

Motie "Monitoring verkamering" (M2301-1781)

Toezegging bij tweede wijziging verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad (M2212-2887)

Toelichting:

In het evaluatierapport wordt uitgebreid ingegaan op de werking van het huidige stelsel en de voorgeschiedenis hiervan. Vervolgens wordt het stelsel geëvalueerd door enerzijds te kijken naar de bijdrage aan de doelstellingen van regulering, en anderzijds naar de uitvoerbaarheid van het hele stelsel (met name de vergunningverlening).

Uit de evaluatie blijkt dat het maar beperkt mogelijk is eenduidig onderbouwde uitspraken te doen over de werking van de onderdelen van het systeem, met name doordat het stelsel in zijn huidige vorm pas sinds 1 juli 2021 functioneert en er tot 1 september 2022 een overgangsregeling van kracht was. Toch is het wel mogelijk andere conclusies te trekken:

- De evaluatie schept het beeld dat het reguleren van kamerbewoning in Rotterdam bijdraagt aan het bestrijden van de schaarste aan zelfstandige woonruimte.



- Er is een duidelijke relatie tussen woonoverlast en kamergewijze bewoning. Kamerbewoning door 5 of meer personen veroorzaakt naar verhouding de meeste overlast. In twee jaar tijd is er woonoverlast gemeld over meer dan één op de vier woningen waar een dergelijke vergunning voor is afgegeven. Deze overlast is weinig zichtbaar in de gebruikelijke leefbaarheidsindicatoren.
- Het huidige vergunningstelsel in Rotterdam is adequaat. In de praktijk blijkt de uitvoerbaarheid niet altijd optimaal.

In het licht van deze conclusies volgen als aanbevelingen:

1. Bij een volgende aanpassing van de Verordening de volgende aanpassingen door te voeren in het belang van de uitvoerbaarheid en voorspelbaarheid van het vergunningstelsel:
 - a. Het mogelijk maken van verstrekking van de vergunning onder voorwaarde dat de kamerverhuur daadwerkelijk plaatsvindt aan studenten
 - b. Het verduidelijken van de methode voor het toepassen van het afstandscriterium
2. Een nadere uitwerking van het leefbaarheidscriterium te onderzoeken
3. Het reguleren van kamerbewoning via het ruimtelijke spoor verder uit te werken voor de Rotterdamse praktijk

Het college neemt deze aanbevelingen over.

In het coalitieakkoord is het voornemen opgenomen de regels te versoepelen zodat kamerbewoning aan 3 personen niet meer aan een vergunning gebonden is. De evaluatie geeft geen aanleiding om hiervan af te zien. Bij het doorvoeren van deze wijziging, door raadsvoorstel M2305-193, worden aan u ook voorstellen gedaan om de eerste aanbeveling mee op te volgen.

De andere twee aanbevelingen vragen onderzoek. Uw raad zal op de hoogte gehouden over de uitkomsten hiervan.

In uw vergadering op 17 december 2020 heeft uw raad de motie "Evalueer effecten afstandscriterium, ingediend door raadsleden R.C.J. de Roon (D66) en P. Lansink-Bastemeijer (VVD) aangenomen (20bb19135). In deze motie verzoekt uw raad het college de effecten van dit instrument te evalueren en in de evaluatie de effecten op het woningaanbod voor studenten, arbeidsmigranten en starters mee te nemen.

Uit de uitgevoerde evaluatie blijkt dat het afstandscriterium tot gevolg heeft dat de mogelijkheden om woningen om te zetten naar kamerbewoning zijn verkleind. Hierdoor kunnen reguliere woningen minder gemakkelijk verbouwd worden naar studentenhuizen. Daarmee heeft het afstandscriterium een negatief effect op de mogelijkheden voor nieuw woningaanbod voor studenten, het heeft echter geen gevolgen voor bestaande studentenhuisvesting. De vergunning wordt alleen verleend voor kamerbewoning aan studenten. Daarmee heeft het afstandscriterium geen verdere gevolgen voor huisvesting van arbeidsmigranten. Voor starters is van belang dat het doel van het afstandscriterium is dat er meer woningen beschikbaar blijven als zelfstandige woning. Of deze woningen dan ook daadwerkelijk beschikbaar blijven voor starters op de woningmarkt is niet cijfermatig aan te tonen.



In uw vergadering op 17 juni 2021 heeft uw raad de motie "Evalueren is leren van de woningmarkt 010", ingediend door raadsleden R.C.J. de Roon (D66), C.M. Zeegers (D66) en T.J. Vonk (ChristenUnie-SGP) aangenomen (M2301-1782). In deze motie verzoekt uw raad het college de effecten van het afstandscriterium, de aanwijzing van nulquotumgebieden en het aanscherpen van de vergunningplicht voor kamerbewoning te evalueren en hierover te rapporteren aan de raad.

De uitgevoerde evaluatie geeft invulling aan deze motie.

In uw vergadering op 17 juni 2021 heeft uw raad de motie "Monitoring verkamering", ingediend door raadsleden J.W. Verheij (VVD), C.M. Zeegers (D66) en T.J. Vonk (ChristenUnie-SGP) aangenomen. In deze motie verzoekt uw raad het college de verkamering in de woningvoorraad te monitoren, heldere criteria op te stellen voor het bepalen van nulquotumgebieden en bij elke herziening van de verordening een analyse te geven op basis van deze monitoring om te bepalen of er nulquotumgebieden bij of af moeten.

Cijfers over verkamering van de woningvoorraad worden sinds 2021 opgenomen in de jaarlijkse Voortgangsrapportage Woonvisie. Aanvullend hierop biedt het evaluatierapport nadere informatie over de ontwikkeling van kamerbewoning in Rotterdam.

De evaluatie geeft nadere inzichten in de werking van nulquotumgebieden. Er is geen aanleiding om nieuwe nulquotumgebieden in te stellen of bestaande te laten vervallen.

Hiernaast heeft wethouder Zeegers op 7 december 2022 in de vergadering van uw commissie Bouwen Wonen Buitenruimte van de gemeenteraad toegezegd bij de evaluatie van het stelsel rond kamerbewoning de nulquotumgebieden en het afstandscriterium mee te nemen (M2212-2887).

Wij stellen u voor door toezending van deze brief en het bijgevoegde evaluatierapport de genoemde moties en toezegging als afgedaan te beschouwen.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

De burgemeester,

V.J.M. Roozen

R.A.C.J. Simons, l.b.