

Aan: Commissie Bouwen, Wonen en
Buitenruimte

Betreft: Verordening Toegang woningmarkt en
samenstelling woningvoorraad 2021 /
Verordening Doelgroepen middeldure
huur- en sociale koopwoning
Rotterdam 2021

1. Doel van de bespreking

De raadsvoorstellen Verordening Toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021 en de Verordening Doelgroepen middeldure huur- en sociale koopwoning 2021 zijn ter advisering geagendeerd.

2. Voorgeschiedenis

Diverse malen is in commissie- en raadsvergadering het onderwerp 'verkamering' aan de orde geweest. In [december 2019](#) heeft de raad de vergunningseisen voor kamergewijze huisvesting van studenten aangescherpt. In [juli 2020](#) heeft de raad door het nemen van een voorbereidingsbesluit in 6 gebieden in de stad de komst van nieuwe kamerbewoning voorkomen en in [december 2020](#) is dit voorbereidingsbesluit bekrachtigd door middel van het raadsbesluit tot aanscherping van de regels met betrekking tot vergunningverlening kamerbewoning.

In de raad van 17 december 2020 heeft de raad besloten een aanvraag in te dienen bij de minister van BZK over de inzet van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp). Het besluit van de minister (bijlage 2) is verwerkt in de voorliggende verordening.

Het opstellen van een Doelgroepenverordening middensegment is een van de aangekondigde maatregelen in het Actieplan Middenhuur dat door de raad is vastgesteld.

3. Te bespreken stukken

- Raadsvoorstel Verordening Toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021 van 19 mei 2021 (21bb5526 met de volgende bijlagen: Rigo-rapport: Schaarste in de Rotterdamse woningvoorraad (21bb5527) en Brief gebiedsaanwijzing Wbmgp minister van BZK (21bb5528)
- Raadsvoorstel Verordening Doelgroepen middeldure huur- en sociale koopwoning Rotterdam 2021 van 19 mei 2021 (21bb5530)

Daarbij betrekken:

- Burgerbrief over maatregelen gevraagd tegen verkamering eengezinswoningen in Bospolder (21bb002042)
- Wethoudersbrief Kurvers over reactie op burgerbrief over maatregelen gevraagd tegen verkamering Bospolder (21bb2659)

- Burgerbrief over verkamering Lusthofkwartier en bezwaarschriftenprocedures tegen kamervergunningen (21bb2303)
- Brief Vastgoed 010 (1bb2846) met reactie op burgerbrief over verkamering Lusthofkwartier (21bb2303)
- Wethoudersbrief Kurvers over reactie op burgerbrief zorg om verkamering Lusthofkwartier (21bb5013) met bijlage (21bb5012)
- Afschrift brief van diverse burgers met aanvullende reactie op uw schriftelijke reactie d.d. 21 april 2021 over toenemende verkamering Lusthofkwartier (21bb5980)
- Afschrift burgerbrief over wederom een brief van een belegger op ons woonadres aan de Mathenesserlaan (21bb2998)
- Afschrift brief Wijkraad Provenierswijk met ongevraagd advies over verkamering van woningen (21bb6082)
- Beantwoording vragen Van Putten over Waar blijven de betaalbare studentenkamers? (21bb6594)
- Schriftelijke vragen D66 en CU-SGP over Studententijd, studentenwoningen, buurtbewoners en Corona (21bb5042) (*beantwoording verwacht op 1 juni a.s.*)
- Schriftelijke vragen CU-SGP over Kralingen uit balans – ontkamering (21bb6221) (*beantwoording verwacht op 1 juni a.s.*)

Verzoek tot inspreken is ontvangen van:

Mevrouw S. van Hassel, namens bewonerscollectief Kralingen

De heer H. Tonino, bewoner Kralingen

Mevrouw A. Jetzes, bewoner Kralingen

De heer R. Hulstaart, bewoner IJsselmonde

De heer L. Pellegrom, namens Pellegrom Neerijnen Beheer BV

4. Aandachtspunten

I Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021

Gevraagde besluiten:

- Vaststellen van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021 met intrekking van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2019;
- Het RIGO-onderzoek met terugwerkende kracht ten grondslag leggen aan de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2019.

Belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de huidige verordening:

- Onderbouwing van de verordening (door middel van onderzoek RIGO Schaarste in de Rotterdamse woningvoorraad) (pagina 3 en 4 van het raadsvoorstel)
Ingezet wordt op de volgende instrumenten:
 - Vergunningplicht woningonttrekking
 - Vergunningplicht omzetten voor kamerbewoning
 - Vergunningplicht woningvorming
 - Splitsingsvergunning
 - Registratieplicht toeristische verhuur en meldplicht vakantieverblijf
- Effectuering maatregelen op grond van de Wbmgp (Rotterdamwet) (naar aanleiding van [raadsbesluit 17 december 2020](#))
De grondslag voor hoofdstuk 2 van de verordening is niet gelegen in de Huisvestingswet 2014 maar heeft zijn grondslag in de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp). Vanwege het

inhoudelijk verband tussen het verlenen van toegang tot de woningmarkt en het beïnvloeden van de samenstelling van de woningvoorraad wordt voorgesteld beide onderwerpen in één verordening onder te brengen. De minister van BZK heeft op 12 februari 2021 (zie bijlage 2 van het raadsvoorstel) straten aangewezen waar op grond van artikel 9 Wbmgp voorrang aan woningzoekenden op basis van sociaal-economische kenmerken kan worden verleend.

- Aanscherping beleid samenstelling woningvoorraad (naar aanleiding van [raadsbesluit 17 december 2020](#) over aanscherping regels voor vergunningverlening kamerbewoning)
Voorgesteld wordt een vergunning voor kamerbewoning verplicht te stellen wanneer een woning bewoond wordt door meer dan 2 personen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden voeren.
- Toeristische verhuur van woonruimte
Voorgesteld wordt in de verordening een registratieplicht voor alle vormen van toeristische verhuur van woonruimte in te stellen. Voor vakantieverhuur is het voorstel aanvullend een nachtcriterium van 60 nachten per jaar en een meldplicht per verhuring op te nemen.
- Bestuurlijke boetes die op grond van de verordening kunnen worden opgelegd worden meer op elkaar afgestemd.

Afdoening moties ter advisering:

In het raadsvoorstel wordt voorgesteld de onderstaande moties af te doen:

Motie CU-SGP e.a. Verkameren? Niet zonder vergunning! ([20bb19136](#))

Motie PvdA e.a. Legaal en illegale verkamering ([19bb14492](#))

Motie CU-SGP Halt aan ongeremde verkamering van gezinswoningen ([19bb25334](#))

Afdoening toezegging:

U wordt gevraagd de volgende toezegging als afgedaan te beschouwen:

Nadere informatie over de wijze van handhaving bij woongroepen (20bb19263; zie pag. 9 van het raadsvoorstel)

II Verordening Doelgroepen middeldure huur- en sociale koopwoning

In het Actieplan Middenhuur is het bestemmingsplan als terugvaloptie voor borging van deze sector woningen aangekondigd omdat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om bepalingen op te nemen over de bouw van woningen in het middensegment huur en sociale koop. Die bepalingen moeten verwijzen naar een 'doelgroepenverordening'.

De doelgroepenverordening is geen aanvullende eis richting marktpartijen maar een publiekrechtelijk hulpmiddel voor de borging van gewenste ontwikkelingen die al in beleid zijn vastgelegd. De verordening kan worden toegepast bij nieuwe ontwikkelingen en waar een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

6. Overige relevante informatie

[Addendum Woonvisie](#)

[Actieplan Middenhuur](#)

[Gebiedsatlas](#)

[Woningbouwakkoord/Doorbouwmanifest](#)

[Actieplan Beschikbaarheid
Woonruimtebemiddeling Rotterdam 2020](#)

7. Verdere procedure

Raadsbehandeling is voorzien op 17 juni 2021. U kunt aangeven of u de Verordening als hamerstuk (A-categorie) of als kort bespreekstuk (B-categorie) wilt bespreken.