



Aan de commissie
Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Beste commissieleden,

In de vergadering van uw commissie BWB op 28 februari 2024 is het Raadsvoorstel Derde wijziging Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021 besproken. Hierbij zijn vanuit de commissie enkele voorstellen voor inhoudelijke wijzigingen gedaan. Ik heb toegezegd (24bb001296) op deze voorstellen schriftelijk te reageren.

Er zijn in de vergadering door partijen drie voorstellen gedaan voor een wijziging van het voorstel:

- De Partij voor de Dieren heeft verzocht om de norm voor de vergunningplicht in de nulquotumgebieden ongewijzigd te laten.
- Leefbaar Rotterdam heeft aangegeven het belangrijk te vinden dat kamergewijze verhuur aan 3 personen wel in beeld blijft.
- De VVD heeft naar voren gebracht een andere, meer objectieve onderbouwing te willen van de gebieden waar geen vergunningen voor kamerbewoning meer worden verleend (nulquotumgebieden).

De VVD-fractie heeft op basis van deze voorstellen een concept amendement (24bb002372) ingediend en via de griffie gevraagd of ik een reactie wil geven op de uitvoerbaarheid.

De hoofdlijnen van het amendement zijn tweeledig. Ten eerste wordt voorgesteld kamerbewoning door drie personen vergunningplichtig te laten blijven, maar een onderscheid te maken tussen de vergunning voor kamerbewoning door drie personen, en de vergunning voor kamerbewoning aan vier of meer personen. Een aanvraag voor een vergunning voor kamerbewoning door drie personen zou alleen getoetst worden op ligging in een nulquotumgebied. Voor de toetsing van een aanvraag voor kamerbewoning door vier of meer personen maakt amendement geen verschil, behalve dan dat bij de toetsing aan het afstandscriterium alleen verleende vergunningen voor vier of meer personen worden meegenomen.

Ten tweede wordt voorgesteld de keuze voor nulquotumgebieden objectief te onderbouwen op basis van een beoordeling van het aantal verleende vergunningen in relatie tot het aantal woningen in de betreffende wijken. Daarbij wordt voorgesteld de criteria te hanteren die al enkele jaren in Amsterdam worden gehanteerd. In Amsterdam wordt een wijk een nulquotum gebied als het aantal verleende vergunningen groter is dan 5% van het aantal woningen in die betreffende wijk met een oppervlakte groter dan 60 m².

Het college wil, in overeenstemming met het coalitieakkoord Eén Stad, de regels rond kamerverhuur aanpassen, om zo meer woonruimte te creëren. Dat is hard nodig omdat er een grote behoefte is aan kamers in de stad. Het amendement zou ertoe leiden dat de regels iets minder versoepeld worden. De wijziging om kamergewijze bewoning door drie personen vergunningplichtig te houden, leidt ertoe dat in de nulquotumgebieden niet meer mogelijkheden voor kamerverhuur komen. Dit sluit aan op de zorgen die er leven in deze wijken rondom verkamering. Het voorstel tot een andere onderbouwing van de nulquotumgebieden omarm ik. De aanwijzing van de huidige gebieden is inmiddels meer dan drie jaar oud. Er is toen gekeken naar de wijken waar de meeste vergunningen verleend waren en waar de meeste geluiden waren over overlast van kamerverhuur. De gewijzigde vergunningplicht en de intensivering van de aanpak van woonoverlast maakt het mogelijk om dit beeld aan te scherpen. Een methode die uitgaat van de verhouding tussen het aantal vergunningen en het aantal woningen per wijk geeft een objectieve onderbouwing voor het aanwijzen van (nieuwe) nulquotumgebieden. Zoals in het amendement is genoemd zouden op basis van de voorgestelde criteria de volgende buurten worden aangewezen tot een nulquotum gebied: Bergpolder, Carnisse, Kralingen Oost, Kralingen West, Oud Mathenesse en Tarwewijk.

Het amendement is voor mij uitvoerbaar en voorziet nog steeds in de behoefte om extra woonruimte te creëren. Daarnaast voegt het een objectief criterium toe aan de onderbouwing voor het bepalen van de nulquotum gebieden. Ik zie daarom geen bezwaren met betrekking tot de uitvoerbaarheid tegen het voorgestelde amendement.

Hiermee stel ik u voor toezegging 24bb001296 als afgedaan te beschouwen.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'C.M. Zeegers', with a long horizontal stroke extending to the right.

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