



**Gemeente
Rotterdam**

Onderwerp: Wie heeft de macht over onze stad

Cluster: Stadsontwikkeling

Portefeuille: Klimaat, Bouwen, Wonen

Portefeuillehouder: Drs. C.M. Zeegers MA

Van: M.J. de Bruin

Telefoon: 14 010

Uw kenmerk: 25bb007314

Ons kenmerk: M2510-1093 - 25bo009174

Datum: B&W 2 december 2025

Aan de gemeenteraad

Op 9 oktober 2025 stelde M. van Campenhout (Rotterdam BIJ1) ons schriftelijke vragen over 'Wie heeft de macht over onze stad?' (25bb007314).

Inleidend wordt gesteld:

"Rotterdam zit midden in een wooncrisis, terwijl internationale vermogensbeheerders zoals BlackRock, State Street, Fidelity en andere grote partijen steeds meer invloed krijgen in onze stad. Deze vastgoedmaffia koopt woningen op als beleggingsobject, laat panden leegstaan en raakt betrokken bij cruciale infrastructuur zoals de haven. Daarmee komen betaalbaarheid, woonzekerheid en publieke zeggenschap onder druk te staan.

Het gevolg is dat Rotterdammers de prijs betalen voor speculatie en winstbejag: stijgende huren, toenemende leegstand en een haven waarvan belangrijke onderdelen in handen vallen van anonieme financiële instellingen. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid om publieke belangen te beschermen en democratische controle te waarborgen tegenover de macht van deze vermogensbeheerders."

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1: Kan het college volledig inzichtelijk maken welke banden de gemeente Rotterdam de afgelopen tien jaar heeft gehad met BlackRock, State Street, Fidelity en andere grote internationale vermogensbeheerders, zowel direct als indirect, inclusief via gemeentelijke investeringsfondsen, pensioenen, vastgoed en infrastructuur?

Antwoord:

Nee, ons college kan het gevraagde volledige inzicht niet geven.



Vraag 2: Erkent het college dat de financialisering van wonen waarbij internationale vermogensbeheerders woningen opkopen als beleggingsobject rechtstreeks heeft bijgedragen aan de wooncrisis in Rotterdam?

Antwoord:

Ons college heeft geen aanwijzingen dat internationale vermogensbeheerders in Rotterdam op grote schaal woningen als beleggingsobject opkopen of hebben opgekocht. Van het veronderstelde verband is naar ons oordeel geen sprake.

Vraag 3: Is het college op de hoogte van het grootschalige woningbezit door BlackRock en andere internationale vermogensbeheerders in Rotterdam en hoe beoordeelt het de gevolgen hiervan voor betaalbaarheid, leegstand en woonzekerheid van Rotterdammers?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 2. Daarop aanvullend: buitenlandse beleggers maken al enige tijd een terugtrekkende beweging uit de Nederlandse woningmarkt. Hun invloed op prijsvorming en beschikbaarheid van woonruimte neemt dan ook af.

Vraag 4: Kan het college inzicht geven in hoeveel woningen in Rotterdam langdurig leegstaan in bezit van buitenlandse vermogensbeheerders of speculanten en hoe dit wordt meegenomen in het gemeentelijk leegstandsbeleid?

Antwoord:

Ons college heeft gegevens tot haar beschikking over administratieve leegstand in eigendom van verschillende soorten verhuurders. Bij particuliere verhuurders met 1 tot 9 woningen in bezit, zien wij een (langdurige) leegstand van 6,4%. Bij particuliere verhuurders met 10 tot 99 woningen zien wij een (langdurige) leegstand van 3,1%. Naar mate een verhuurder meer bezit heeft, is het percentage dus lager. Een nadere uitsplitsing van binnen- of buitenlandse investeerder maakt in deze constatering geen verschil. Voor ons leegstandsbeleid, zie de beantwoording van vraag 6.

Vraag 5: Welke instrumenten gebruikt de gemeente actief om invloed van internationale grootbeleggers op de woningmarkt tegen te gaan? Kan het college aangeven of en hoe partijen als BlackRock en andere buitenlandse beleggers gecontroleerd worden binnen het verhuurvergunningstelsel, de opkoopbescherming en het leegstandsbeleid?

Antwoord:

Op basis van de Wet goed verhuurderschap heeft Rotterdam in 2023 een verhuurverordening vastgesteld die specifiek geldt voor de wijk Carnisse. De verhuurvergunning op basis van deze verordening zag oorspronkelijk toe op leefbaarheid en huurprijzen. Sinds de invoering van de Wet betaalbare huur (Wbh) in 2024, worden huurprijzen via de algemene regels in de Wet goed verhuurderschap gereguleerd. De Wet betaalbare huur en de Wet goed verhuurderschap (die meer biedt dan alleen kaders voor een verhuurvergunning) gelden uiteraard in de gehele stad.

Opkoopbescherming geldt in een 16-tal Rotterdamse wijken. Wie in die wijken een bestaande koopwoning met een woz-waarde onder de NHG-grens opkoopt, en wil gaan verhuren, zal een vergunning moeten aanvragen.



Als men niet voldoet aan de voorwaarden (zoals verhuur aan eerstegraads familie), dan krijgt men geen vergunning. Marktpartijen kunnen zo'n vergunning alleen krijgen, als zij woningen in opdracht van de gemeente Rotterdam hebben gekocht, of als de woonruimte door een zorgaanbieder is gekocht. Dit zet buitenlandse beleggers buiten spel.

Als een woning echter al tot de huurvoorraad behoort en vervolgens van eigenaar wisselt, is op die transactie geen opkoopbescherming van toepassing. Dan zijn er geen mogelijkheden om partijen te weren.

Wat betreft leegstandsbeleid, daarop gaan wij bij vraag 6 nader in.

Vraag 6: Is het college bereid om leegstand door partijen als BlackRock en andere internationale beleggers actief te bestrijden bijvoorbeeld met boetes of uiteindelijk onteigening zodat woningen weer beschikbaar komen voor bewoners?

Antwoord:

Ons college werkt aan een plan van aanpak om invulling te kunnen geven aan een mogelijke Rotterdamse leegstandsverordening. Dit is juni jongstleden aangekondigd in een wethoudersbrief over de leegstandsaanpak (25bb004746). Focus van zo'n verordening zal liggen op de particuliere huurvoorraad, breder dan (en niet specifiek gericht op) internationale beleggers.

Naast de mogelijkheden van een leegstandsverordening kunnen gemeenten over enige tijd ook een leegstandsbelasting heffen, als woningen langer dan een jaar leeg staan. Dit als gevolg van een recent in de Tweede Kamer aangenomen amendement op de Gemeentewet. Het amendement is alleen op hoofdlijnen en de VNG gaat dit nader uitwerken. Wij zullen dit proces volgen en, als er meer uitgewerkt is door VNG, nader bepalen in hoeverre een leegstandsbelasting een mogelijke aanvulling kan zijn op een leegstandsverordening.

Vraag 7: Hoeveel grond in Rotterdam is in handen van internationale beleggers en vermogensbeheerders en hoe beoordeelt het college de gevolgen daarvan voor de democratische zeggenschap over stadsontwikkeling?

Antwoord:

Ons college heeft hierover geen informatie. In de praktijk blijken internationale beleggers en vermogensbeheerders echter vaker te handelen in onroerend goed dan in grondposities. Meer algemeen kan ons college stellen, dat particulier eigendom en private initiatieven aan de orde zijn bij ruim de helft van de gebiedsontwikkelingen. Democratische zeggenschap is dan via planologische kaders gewaarborgd, bijvoorbeeld door het vaststellen van ambitiedocumenten en omgevingsplannen.

Vraag 8: Hoe beoordeelt het college overnames en investeringen in de Rotterdamse haven door internationale vermogensbeheerders en welke risico's ziet het college daarbij voor strategische zeggenschap, werkgelegenheid en duurzaamheid?

Antwoord:

Internationale investeerders spelen een belangrijke rol in de verdere ontwikkeling van de Rotterdamse haven. Ons college ziet hun betrokkenheid als kans voor investeringen in groei, innovatie en verduurzaming, maar hecht groot belang aan het behoud van publiek zeggenschap, werkgelegenheid en strategische invloed. Nieuwe investeerders opereren binnen de wettelijke kaders en geldende regelgeving.



Zij kunnen bijdragen aan innovatie bij bedrijven en verduurzaming, waardoor bedrijven meer toekomstbestendig worden en blijven bijdragen aan werkgelegenheid.

Vraag 9: Welke garanties heeft de gemeente dat publieke belangen in de haven overeind blijven wanneer cruciale infrastructuur in handen komt van internationale beleggers? En welke rol ziet het college voor zichzelf als aandeelhouder in het Havenbedrijf om deze belangen te verdedigen?

Antwoord:

Beleggers kopen soms bedrijven in de haven maar dan gaat het alleen om de opstallen. De cruciale havenfuncties – zoals de grond en de haveninfrastructuur – blijven in publieke handen via het Havenbedrijf Rotterdam N.V., waarvan de gemeente en de Staat aandeelhouder zijn. De gronden zijn in eigendom van de gemeente en in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven aan het Havenbedrijf. Internationale beleggers kunnen geen gronden kopen in het Haven Industrieel Complex, noch cruciale infrastructuur. Daarmee zijn continuïteit en kwaliteit van de haven geborgd en gevrijwaard van internationale beleggers.

De gemeente Rotterdam waarborgt publieke belangen in de haven via een combinatie van aandeelhouderschap, wet- en regelgeving, toezicht en samenwerking met het Rijk en Europese partners. Wanneer er sprake is van overnames of investeringen door internationale partijen in vitale onderdelen van de haven, gelden de waarborgen van de Wet veiligheidstoets investeringen, fusies en overnames (Wet Vifo). De minister kan een investering toetsen en, indien er risico's zijn voor nationale veiligheid of continuïteit, voorwaarden stellen of de overname verbieden. De gemeente heeft hierin geen formele bevoegdheid, maar werkt nauw samen met het Rijk om eventuele risico's tijdig te signaleren. De controle op internationale overnames vindt plaats door de Nederlandse Autoriteit Consument & Markt (ACM). De ACM beoordeelt overnames aan de hand van Nederlandse en Europese wetten en regels voor mededinging.

Vraag 10: De gemeenteraad heeft zich in verschillende aangenomen moties uitgesproken tegen mensenrechtenschendingen en oorlogsmisdaden. Hoe verhoudt de betrokkenheid van internationale vermogensbeheerders die wereldwijd investeren in fossiele industrie, oorlog en uitbuiting zich volgens het college tot deze eerder uitgesproken standpunten van de raad?

Antwoord:

Ons college erkent de zorgen die de gemeenteraad heeft geuit over mensenrechtenschendingen en oorlogsmisdaden, zoals verwoord in de aangenomen moties. De betrokkenheid van internationale vermogensbeheerders bij sectoren die bijdragen aan fossiele industrieën, oorlog en uitbuiting, kan in strijd zijn met de waarden van mensenrechten en duurzame ontwikkeling die in deze moties worden benadrukt.

Tegelijkertijd is het belangrijk te onderkennen dat Rotterdam deel uitmaakt van een open en vrije economie, waarin bedrijven en investeringspartners de vrijheid hebben om wereldwijd te opereren en te investeren. Ons college is van mening dat de gemeente geen rol heeft in het controleren van bedrijven op hun investeringskeuzes. De verantwoordelijkheid voor het beleid voor een ethische bedrijfsvoering ligt bij de bedrijven zelf.



Vraag 11: Is het college bereid om een openbare inventarisatie te maken van de invloed van BlackRock, State Street, Fidelity en andere grote vermogensbeheerders in Rotterdam en daarbij de maatschappelijke gevolgen in alle relevante sectoren in kaart te brengen, zodat de raad en inwoners een volledig beeld krijgen?

Antwoord:

Indien een dergelijke inventarisatie al mogelijk zou zijn, beschouwt ons college dit in tijden van bezuiniging als een onevenredig grote belasting van het ambtelijke apparaat.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten