



Retouradres: Postbus 70012, 3000 KP Rotterdam

Per email verzonden
Wijkraad Lombardijen
T.a.v. A. Elzinga
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

Geachte heer Elzinga,

Uw ongevraagd advies over de opkoopbescherming en verkamering van woningen d.d. 25 september 2023 hebben wij in goede orde ontvangen, waarvoor dank. Hierbij ontvangt u onze reactie, die vanwege een te nemen collegebesluit over opkoopbescherming, iets langer op zich liet wachten.

Wij onderschrijven uw streven om het prettig samenwonen in Lombardijen te verbeteren. In uw advies pleit u voor het invoeren van opkoopbescherming in Lombardijen en het niet vergunningvrij maken van het verkameren van woningen. U geeft hierbij aan dat dit niet goed is voor de leefbaarheid in de wijk. Hieronder geven wij een toelichting per onderwerp.

Opkoopbescherming uitbreiden naar (delen van) Lombardijen

Sinds 1 januari 2022 is de opkoopbescherming in Rotterdam van kracht in 16 wijken.

De 16 wijken waar de opkoopbescherming van toepassing is voldoen aan minimaal 2 van de criteria hieronder:

- Het totaal aantal goedkope en middeldure koopwoningen dat verhuurd wordt in de wijk. Dit is meer dan het gemiddelde (1.000) in Rotterdam.
- Het percentage goedkope en middeldure koopwoningen dat verhuurd wordt in de wijk. Dit is meer dan het gemiddelde (24%) in Rotterdam
- De groei van het aantal goedkope en middeldure koopwoningen dat verhuurd wordt in de wijk. Dit moet meer zijn dan 20% (gerekend vanaf 2015).

In de wijkselectie die aan de raad is voorgelegd is gekeken naar de zojuist vermelde criteria, waarbij de focus ligt op het tegengaan van een onevenwichtige woningmarkt op wijkniveau op het vlak van particuliere verhuur. Dit past bij het primaire doel van de opkoopbescherming, waarbij meer kansen geboden worden aan starters en middeninkomens op het vinden van een koopwoning.



Daarna is ook nog een check gedaan of de groei van particuliere huur en / of grootte van de particuliere huurvoorraad in een wijk daadwerkelijk heeft plaats gevonden door "buy to let" (woningen die worden opgekocht voor verhuur) of dat dit komt door ontwikkelingen als transformatie van panden of nieuwbouwontwikkelingen.

De effectiviteit van het instrument is sindsdien gemonitord door het Kadaster en de Erasmus Universiteit Rotterdam (EUR). Uit deze evaluatie is gebleken dat het aantal beleggers/particuliere verhuurders in transacties van koopwoningen in wijken met opkoopbescherming sterk is gedaald. In wijken waar géén opkoopbescherming geldt, neemt het aandeel particuliere verhuurders/beleggers in transacties echter ook af. De positie van starters op de woningmarkt in Rotterdam is verbeterd. Er is geen sprake van een waterbedeefte van opkopen door beleggers naar omliggende wijken of randgemeenten. Van prijseffecten in de woningmarkt is evenmin sprake.

Op basis hiervan kunnen we concluderen, dat het instrument "opkoopbescherming" werkt, maar dat geen aanleiding is om het werkingsgebied van de opkoopbescherming uit te breiden naar meer wijken.

Het behouden van de leefbaarheid van in de woonomgeving wordt bevorderd door andere instrumenten, zoals de aanpak woonoverlast, aanpak toeristische verhuur en de wet goed verhuurderschap.

Voornemen verkameren van woningen met drie kamers vergunning vrij te maken

U geeft aan u zorgen te maken over woonoverlast vanuit kamerverhuurpanden en de toekomstige verruiming van het vergunningstelsel voor kamerverhuur.

Het is inderdaad het voornemen van het college kamerverhuur aan drie personen weer vergunningsvrij te maken. Dit in verband met de grote kamernood en het grote woningtekort in onze stad. Een voorstel hiertoe zal in januari 2024 besproken worden in de commissie Bouwen Wonen en Buitenruimte van de gemeenteraad.

In dit voorstel is uiteraard ook aandacht voor woonoverlast, en is gekeken naar het afwegen van mogelijke toename aan woonoverlast tegen het grote tekort aan woonruimte. Uit onderzoek van de gemeente is gebleken dat er een duidelijke relatie is tussen overlastmeldingen en kamerverhuur aan 5 of meer personen. Kleinschalige kamerverhuur, zoals aan 3 personen, leidt veel minder vaak tot woonoverlast. De regels voor kamerverhuur aan 4 of meer personen blijven even streng als ze zijn. Bovendien wordt elke vergunning verleend onder de voorwaarde dat deze kan worden ingetrokken bij ernstige woonoverlast.

Voor het aanpakken van woonoverlast is er de gemeentelijke aanpak tegen woonoverlast. Het is van belang dat inwoners die woonoverlast ervaren dit melden bij de gemeente, zodat het team woonoverlast dit op kan pakken.

Aandacht voor het proces van vergunningverlening – voorkom verlening van rechtswege

Specifiek voor het behandelen van aanvragen voor vergunning kamerverhuur zagen wij in de periode van de overgangsregeling voor bestaande situaties van kamerverhuur (tussen 30 juni 2021 en 1 september 2022) een enorme toename van aanvragen. Door de grote



hoeveelheid aanvragen hebben wij helaas niet in alle gevallen tijdig kunnen beslissen en zijn er vergunningen van rechtswege verleend.

Ondanks dat er situaties denkbaar zijn waardoor niet binnen de wettelijke termijn kan worden beslist op een aanvraag, blijft het ons streven om vergunningverlening van rechtswege tot een minimum te beperken. Dit doen wij door beter in te zetten op het monitoren van de wettelijke behandeltermijnen van vergunningsaanvragen.

Met vriendelijke groet,

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