



Aan de gemeenteraad

Op 28 oktober 2022 stelde E.P.J. Verweij (VVD) ons schriftelijke vragen over Uitspraak woningsplitsing.

Inleidend wordt gesteld:

De Rechtbank Den Haag heeft deze week een belangrijke uitspraak gedaan die mogelijk ook gevolgen heeft voor het woonbeleid in Rotterdam.

Net zoals Rotterdam heeft de gemeente Den Haag beperkingen opgenomen in de Huisvestingsverordening als het gaat om het splitsen van bestaande woningen om daar meerdere woningen van te vormen. Splitsen van bestaande woningen in meerdere kleinere woningen was in Den Haag alleen in een paar buitenwijken toegestaan met een vergunning.

De Rechtbank Den Haag heeft geoordeeld dat een stadsbrede beperking van het splitsen van woningen niet rechtmatig is. Er moet specifieker per wijk onderbouwd worden dat de beperkingen omtrent het splitsen noodzakelijk is.

In Rotterdam hebben we ook een stadsbrede vergunningplicht met beperkingen en voorwaarden voor het splitsen (of: vormen) van meerdere woningen uit een bestaande woning. Voor het vormen van woningen moet op grond van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021 (Verordening) de kleinste woning na splitsing tenminste een gebruiksoppervlakte hebben van 50 vierkante meter, en in sommige wijken zelfs 85 vierkante meter. In een tijd van hoge woningnood en een tekort aan locaties voor nieuwbouw, is dat mogelijk een probleem. Het vormen van meerdere woningen uit één bestaande woning, zorgt er namelijk voor dat méér mensen een kans hebben op een woning in Rotterdam.

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Is het college bekend met de uitspraak van de Rechtbank Den Haag zoals omschreven in het artikel van het AD?



Antwoord:

Ja.

Vraag 2:

**Hoe vaak wordt er in Rotterdam een vergunning aangevraagd voor woningvorming?
Hoe vaak wordt deze toegewezen?**

Antwoord:

De gemeente Rotterdam kent de vergunning woningvorming sinds 1 januari 2016. Afgezien van enkele kleine wijzigingen gelden de huidige regels sinds 3 januari 2018. Tussen januari 2018 en eind november 2022 zijn er 478 aanvragen voor deze vergunning ingediend. Dit heeft 326 keer tot een verlening geleid.

Vraag 3:

Is het college van mening dat de manier waarop woningvorming in Rotterdam wordt beperkt, mogelijk ook juridisch onhoudbaar is? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

In Rotterdam is woningvorming ook geregeld door middel van een verordening gebaseerd op de Huisvestingswet, net zoals in Den Haag. De Rotterdamse verordening is echter op een andere manier onderbouwd. Wij zijn van mening dat bij de Rotterdamse verordening geen sprake is van een motiveringsgebrek. De rechtbank Den Haag is van oordeel dat hier bij de Haagse verordening wel sprake van is.

In Rotterdam is sprake van een vergunningstelsel waarbij in de hele stad woningvorming mogelijk is, mits er aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. In Den Haag geldt echter een algeheel verbod voor woningvorming.

Vraag 4:

Is het college van mening dat de manier waarop woningvorming in Rotterdam wordt beperkt, het probleem van de woningnood niet helpt, maar onnodig in stand houdt? Zo ja, is college bereid deze beperkingen te versoepelen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

De regels voor woningvorming hebben tot doel de grotere woningen in de stad te beschermen tegen het opknippen in te kleine woningen. Dit dient voorkomen te worden opdat zij geschikt blijven voor het bewonen door grotere huishoudens (gezinnen). Het versoepelen van deze regels kan inderdaad een bijdrage leveren aan de behoefte aan woningen voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens. Anderzijds zou een versoepeling van de regels voor woningvorming de schaarste aan woningen voor grotere huishoudens kunnen vergroten. Dat vraagt een zorgvuldige afweging.

Vraag 5:

Is het college bereid om met de raad in algemene zin het gesprek aan te gaan over wijzigingen in de Verordening die het makkelijker moeten maken om meer mensen in Rotterdam een kans te geven op een passende woning? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Het college gaat graag het gesprek met uw raad aan over het beleid ten aanzien van de woningvoorraad. Het grote woningtekort noopt ons om de huidige Woonvisie te herzien, met aandacht voor onder meer een aantrekkelijk en divers woningaanbod, maar tegelijkertijd een betere benutting van het schaarse beschikbare oppervlak aan woonruimte. Wij zullen daarom in het tweede kwartaal van 2023 voorstellen aan u



voorleggen voor het aanpassen van de Verordening. Hierbij zullen in elk geval wijzigingen worden voorgesteld in de regels ten aanzien van kamerverhuur.
De uitgangspunten die uw raad begin 2023 zal vastleggen in het Woonakkoord voor de op te stellen nieuwe Woonvisie, zullen hierbij meegenomen worden.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb