



Aan de gemeenteraad

Op 2 oktober 2024 stelden D.J. van Dommelen (VVD) en E.P.J. Verweij (VVD) ons schriftelijke vragen over 'Regulering' (24bb006610).

Inleidend wordt gesteld:

"Hoge rente, grondprijzen en bouwkosten zorgen, ook in Rotterdam voor een ongunstig bouw klimaat. Dit zorgt ervoor dat de kosten van woningbouw sterk zijn gestegen. Met de invoering van de 'Wet betaalbare huur' lijkt er een beperkende factor bij gekomen. In raadsvoorstel 24bb005043 deelt het college de gemeenteraad mede dat ontwikkelaars hebben aangegeven vanwege de Wet betaalbare huur moeite te hebben met het vinden van beleggers bij bouwprojecten. Het gevolg van het remmen van investeringen in de vastgoedmarkt is uitstel of afstel van ontwikkelingen, aldus de monitor grondexploitaties (24bb005043). We zien hiermee voor onze ogen ontvouwen hoe zelfopgelegde regulering de bouw van woningen blokkeert. De Rotterdamse VVD heeft hier - talloze keren - voor gewaarschuwd. Als je de opbrengst van woningbouw wettelijk beperkt terwijl de kosten al stijgen, dan investeren marktpartijen logischerwijs veel minder in de bouw van huurwoningen. Die investeringen zijn nu juist erg hard nodig om het benodigde aantal nieuwe woningen te bouwen.

Ook in Rotterdam reguleren we onze woningmarkt. Voorbeelden zijn de opkoopbescherming, zelfwoonplicht maar ook de verhuurdersvergunningen. Al deze vormen van regulering zijn ingevoerd met een specifiek doel. Tegelijkertijd zien we hoe dit soort regulering de bouw van woningen belemmert. Wij vragen ons daarom af of de regulering van de woningmarkt nog wel effectief is in een tijd waarin de bouw van woningen zo erg onder druk staat dat we huurwoningen moeten gaan herbestemmen naar koopwoningen. Uiteindelijk is het onderliggende probleem om de woningmarkt dat we te weinig woningen hebben. Maatregelen die nieuwbouw in de weg staan, maken het probleem dus groter - niet kleiner.

Daarom hebben wij de volgende vragen aan de wethouder:"

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1: Wordt het effect van regulering als de opkoopbescherming, zelfwoonplicht en verhuurdersvergunning op de bouw van nieuwe woningen geëvalueerd?



Antwoord:

Opkoopbescherming en verhuurvergunning zijn instrumenten die specifiek gericht zijn op de bestaande woningvoorraad. Beide zijn tijdelijke maatregelen en worden in een beperkt deel van Rotterdam toegepast. De verhuurvergunning geldt alleen in Carnisse, loopt tot 1 juli 2025 en wordt daarna geëvalueerd. De opkoopbescherming geldt in zestien wijken, loopt tot 1 januari 2026 en zal in 2025 worden geëvalueerd. Zelfbewoningsplicht wordt in Rotterdam toegepast bij nieuw te bouwen betaalbare koopwoningen. Er is nog geen evaluatie van de zelfbewoningsplicht voorzien.

Vraag 2: Wat zijn de effecten van deze regulering op de bouwopgave in de stad?

Antwoord:

Van de genoemde maatregelen heeft alleen de zelfbewoningsplicht een directe relatie met nieuwbouw. De plicht wordt gecombineerd met een anti-speculatiebeding toegepast. Ons college ontvangt wel signalen, dat aspirant-kopers bij woningen met deze bepalingen terughoudender zijn dan bij woningen zonder de bepalingen. Maar tot achterblijven van productie leidt het niet.

Vraag 3: Hoe weegt de wethouder de mogelijke negatieve effecten die de eerder genoemde reguleringen op de bouw van nieuwe woningen hebben op tegen hun respectievelijke doelen?

Antwoord:

Vanwege onze beleidsambitie om ook middensegment koopwoningen langer betaalbaar te houden, is ons college van mening dat bepalingen over antispeculatie en zelfbewoning bij nieuwbouw wenselijk zijn.

Vraag 4: Is de wethouder bereid om regulering die de bouw van nieuwe woningen beperkt, af te schaffen?

Antwoord:

Ja, maar niet generiek. De bouw van woningen is aan allerlei regels en procedures onderhevig, deels landelijk en deels lokaal bepaald. Waar nodig en mogelijk, wil ons college lokale belemmeringen wegnemen, om het tempo van woningbouw te stimuleren. In het Doorbouwakkoord en de Woonvisie is voor dit doel de Rotterdamse bouwwet aangekondigd. Uw raad ontvangt over de bouwwet in het eerste kwartaal van 2025 een voorstel.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

J.H. Meijer, L.s.

De burgemeester,

C.J. Schouten