



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

- De voorgestelde wijzigingen in het kader van de vergunning voor kamerbewoning in de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021 vast te stellen.
- De toezegging (23bb2837) Verruiming vergunningplicht verkamering als afgedaan te beschouwen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Wij stellen voor de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021 te wijzigen.

Ten eerste vragen wij u hiermee de vergunningplicht voor de vergunning voor kamerbewoning te beperken voor situaties waar kamerverhuur plaatsvindt aan 4 of meer personen. Dit is noodzakelijk vanwege het grote tekort aan onzelfstandige woonruimte in Rotterdam.

Daarnaast vragen wij u hiermee enkele technische wijzigingen door te voeren die noodzakelijk zijn vanwege bijvoorbeeld een recente gemeentelijke herindeling en om een vergissing bij de nummering van de artikelen in de verordening te corrigeren.

Relatie met het coalitieakkoord/collegeprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Coalitieakkoord *Één stad*, juni 2022

Rotterdams uitvoeringsplan Studentenhuisvesting, februari 2023

Woonakkoord Rotterdam (23bb001405)

Evaluatie Rotterdamse regels voor kamerbewoning (23bo5195)

Motie "Evalueer effecten afstandscriterium" (20bb19135)

Motie "Evalueren is leren van de woningmarkt 010" (21bb8188)

Motie "Monitoring verkamering" (21bb8190)

Toezegging Verruiming vergunningplicht verkamering (23bb2837)



Toelichting:

De Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningmarkt 2021 regelt in hoofdstuk 3 de bepalingen op grond van de artikelen 21, 22 en 23 van de Huisvestingswet 2014 (de vergunningplicht voor woonruimteonttrekking, omzetten voor kamerbewoning, woningvorming, splitsing, toeristische verhuur van woonruimte en opkoopbescherming).

Aanleiding

Rotterdam groeit, het aantal Rotterdammers neemt toe, nu én in de toekomst.

Tegelijkertijd lopen we ook in de huidige woningmarkt al tegen acute tekorten aan; de vraag is groter dan het aanbod. Er ligt een grote opgave om snel te voorzien in meer en betaalbare woningen in de stad.

Het coalitieakkoord *één stad* en het Rotterdamse Woonakkoord benoemen beiden diverse acties om dit woningtekort aan te pakken. Naast de focus op nieuwbouw, is het ook wenselijk de potentie van bestaande voorraad beter te benutten. Het benutten van de bestaande voorraad kan immers op korte termijn al bijdragen aan het verlichten van de urgente woningnood.

Het beter benutten van de bestaande voorraad kan op diverse manieren, bijvoorbeeld door het stimuleren woningdelen, optoppen of bevorderen van doorstroming. In de nieuwe woonvisie zal later dit jaar een voorstel voor integrale aanpak worden uitgewerkt. Versoepeling van de vergunningplicht voor onzelfstandige woonruimte is één van de instrumenten die we vooruitlopend al willen doorvoeren.

Vergunningplicht kamerbewoning

Het versoepelen van de vergunningplicht voor onzelfstandige woonruimte van 3 naar 4 is een adequate maatregel die bij kan dragen aan het meer in balans brengen van vraag en aanbod voor onzelfstandige woonruimte. Dat is nodig omdat er een groot tekort aan onzelfstandige woonruimte (kamers) is en de verwachting is dat dit tekort de komende jaren nog verder zal oplopen. Het slimmer benutten van de bestaande woningvoorraad door verruiming van de kamerbewoning kan op relatief korte termijn al tot extra woonplekken leiden, die aansluit op de behoefte vanuit studenten en jongeren

Kamerbewoning is een vorm van wonen waaraan vooral behoefte is vanuit studenten. De vraag naar studentenwoningen kan dus een indicatie geven voor de vraag naar onzelfstandige woningen in Rotterdam. Uit de Monitor Studentenhuisvesting 2022 Rotterdam blijkt dat in 2021 er een tekort is van 2.700 woningen voor studenten.¹ Daarnaast was de ervaren actieve zoektijd in 2021-2022 gemiddeld 4,6 maanden waar dit een jaar eerder 4,4 maanden was, en 3 jaar eerder 3,8 maanden.² In het Rotterdams uitvoeringsplan Studentenhuisvesting wordt aangegeven dat het huidige tekort tot 2029 naar verwachting op zal lopen tot ongeveer 6.000 studenteneenheden. Dit kan niet alleen door nieuwbouw opgelost worden.

In de evaluatie werd door kamerverhuurders aangegeven dat door onder andere de nulquotumgebieden en de afstandseisen het veel moeilijker is nieuwe objecten aan te kopen die in aanmerking komen voor een vergunning voor kamerbewoning. Daarnaast heeft ook de opkoopbescherming een remmend effect. Dit beeld wordt bevestigd door de ervaringen in de handhaving (door onder andere de collega's van Stadsbeheer).

¹ Studentenhuisvesting.incijfers.nl

² Zie Het Rotterdams Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting 2022-2026 (23bb001001)



Vanzelfsprekend dient het belang van leefbaarheid mee te wegen. Uit de evaluatie blijkt een duidelijke relatie tussen kamerbewoning en woonoverlast. Een gedetailleerde analyse van de meldingen van woonoverlast leidt tot het beeld dat de effecten op de leefomgeving met name opspelen bij kamerverhuur aan 5 of meer personen. Het effect op de leefbaarheid van meer ruimte voor kamerbewoning door 3 personen zal daardoor beperkt zijn.

Andere doelgroepen

Een andere overweging om een versoepeling van de vergunningplicht te implementeren is dat hierdoor zorg aan doelgroepen zoals dak- en thuisloze jongeren beter wordt gefaciliteerd. Zorgaanbieders die WMO zorg aan dak en thuisloze jongeren aanbieden bieden vaak kamerbewoning aan deze jongeren. Kamerbewoning door 3 is hierbij een veelvoorkomende maat. De voorgestelde versoepeling van de vergunningsplicht zou voor veel zorgaanbieders meer mogelijkheden bieden voor het creëren van nieuwe plekken. Dit sluit aan bij punt 9 uit het Woonakkoord Rotterdam. De gemeente spant zich met het woonbeleid in om dak- en thuisloosheid te voorkomen en op te lossen, als eerste stap om erger te voorkomen.³

Na de voorgestelde wijziging ziet de regulering van kamerbewoning er als volgt uit:

- Een vergunning voor kamerbewoning is vereist, wanneer een woning wordt bewoond door meer dan 3 personen die niet met elkaar een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren.
- In de aangewezen nulquotumgebieden wordt deze vergunning niet verleend.
- Buiten nulquotumgebieden wordt de vergunning verleend als voldaan wordt aan de volgende criteria:
 - Alle bewoners zijn student;
 - In de woning is ten minste gemiddeld 18 m² gebruiksoppervlak per persoon aanwezig;
 - Er is niet binnen 50 meter afstand van de woning waarvoor een vergunning wordt aangevraagd, reeds een vergunning voor kamerbewoning verleend;
 - De omzetting van de woning naar kamerbewoning heeft naar verwachting van het college geen negatief effect op het woonmilieu en de leefbaarheid in de buurt.

Daarnaast blijft het mogelijk voor volwassenen die geen gezin vormen een woning te bewonen zonder dat daar een vergunning voor kamerbewoning voor vereist is. Een voorwaarde is dat zij kunnen aantonen dat zij een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voeren.

Het voorgestelde wijzigingsbesluit bevat geen overgangsrecht voor lopende aanvragen of voor besluiten op aanvragen voor omzetting van woonruimte ten behoeve van kamerbewoning door drie personen die op het moment van inwerkingtreden nog niet onherroepelijk zijn. Met het vervallen van de vergunningplicht voor drie, is een aanvraag voor een vergunning voor drie personen en een beslissing daarop, niet meer nodig. Dit betekent eveneens dat eerder verleende vergunningen voor drie personen komen te vervallen en daarom niet meetellen bij de toets aan het afstandscriterium bij nieuwe aanvragen.

³ Woonakkoord Rotterdam, (23bb001405)



Technische wijzigingen

Van de gelegenheid tot wijziging van de Verordening wordt gebruikt gemaakt enkele wijzigingen van meer juridisch-technische aard door te voeren.

Voor een specifieke toelichting wordt verwezen naar de artikelsgewijze toelichting bij het ontwerpbesluit.



Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Financieel

- Geen gevolgen

Juridisch

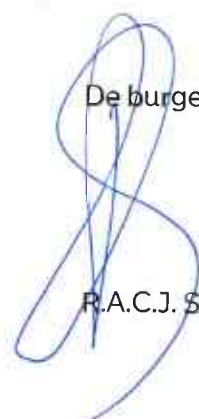
In haar jaarverslag over 2022 beschrijft de Algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: commissie) dat zij in haar advisering aanloopt tegen de steeds opeenvolgende versies van de "Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad" en dan met name het gedeelte dat ziet op de vergunningplicht voor kamerbewoning. De commissie schrijft dat zij begrijpt dat de raad, als gevolg van gewijzigde inzichten en/of rechterlijke uitspraken, regelgeving wil aanpassen. De commissie geeft in overweging dat zowel burgers, organisaties als ondernemers behoefte hebben aan bestendig beleid, zodat zij weten waar zij aan toe zijn. De commissie beveelt dan ook aan om terughoudend om te gaan met het opnieuw wijzigen van regelgeving met betrekking tot kamerbewoning. Stadsontwikkeling heeft hierop gereageerd dat er inderdaad weer wijzigingen te verwachten zijn naar aanleiding van het coalitieakkoord en de nieuwe Woonvisie. Stadsontwikkeling heeft aangegeven bij het uitwerken van deze wijzigingsvoorstellen, onder meer verwijzend naar deze aanbeveling van de commissie, te adviseren terughoudend te zijn met het wijzigen van de regels, en waar deze gewijzigd worden, dit in eerste instantie vorm te geven als vereenvoudiging en versoepeling. Het voorliggende voorstel is een versoepeling.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

In de vergadering van uw commissie Bouwen Wonen en Buitenruimte op woensdag 19 april 2023 heeft wethouder Zeegers toegezegd bij de wijziging van de verordening de verruiming van de vergunningplicht voor kamerbewoning te betrekken (23bb2837). Wij stellen u voor met dit raadsvoorstel deze toezegging als afgedaan te beschouwen.


De secretaris,
V.J.M. Roozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,


De burgemeester,
R.A.C.J. Simons, l.b.

Bijlage(n):

1. Algemene en artikelsgewijze toelichting



Derde wijziging van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 mei 2023 (raadsvoorstel nr. M2305-195);

gelet op artikel 21 van de Huisvestingswet 2014;

gezien het advies van de raadscommissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte op 7 juni 2023;

overwegende, dat het wenselijk is:

- de verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021 te wijzigen door het verbod op omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte zonder vergunning enkel van toepassing te verklaren op onzelfstandige woonruimte die wordt bewoond door vier of meer kamerbewoners; en
- enkele technische wijzigingen aan te brengen;

besluit:

Artikel I

De **Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021** wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1.1 wordt als volgt gewijzigd:

1. In de beschrijving van 'kamerbewoner' vervalt 'meer dan', en wordt na 'één' ingevoegd: 'van de'.
2. In de begripsomschrijving van regio vervallen 'Brielle,' en 'Hellevoetsluis,' en wordt 'Westvoorne' vervangen door 'Voorne aan Zee'.

B

Artikel 3.2.2 wordt als volgt gewijzigd:

1. In de aanhef vervalt 'zelfstandige'.
2. In onderdeel a wordt 'drie' vervangen door 'vier'.
3. In onderdeel b wordt 'twee' vervangen door 'drie'.
4. In onderdeel c wordt onder vervanging van de punt aan het slot door een komma toegevoegd: 'tenzij het twee huishoudens betreft waarvan er één uit twee personen bestaat.'

C

Artikel 3.2.3 wordt als volgt gewijzigd:

1. Onderdeel a vervalt, onder verlettering van onderdeel b tot en met f tot a tot en met e.
2. In onderdeel c (nieuw) wordt na 'is verleend' ingevoegd: ', waarbij de afstand wordt gemeten tussen de coördinaten van de locaties van de woonruimten die vermeld staan in de geautomatiseerde landelijke voorziening, bedoeld in artikel 26 van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen'.



D

Artikel 3.2.4 komt te luiden:

3.2.4 Voorschriften vergunning

Het college verbindt aan de vergunning voor kamerbewoning in ieder geval de volgende voorschriften:

- a. de vergunning wordt uitsluitend gebruikt voor kamerbewoning door studenten;
- b. de kamerbewoning leidt niet tot aantasting van het woonmilieu en de leefbaarheid in de buurt.

E

In artikel 3.6.3 vervalt het onderdeel e dat begint met 'de woonruimte door'.

F

In artikel 4.3 wordt 'Huisvestingswet' vervangen door 'Huisvestingswet 2014'.

G

Artikel 4.4, tweede lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel a wordt 'Huisvestingswet' vervangen door 'Huisvestingswet 2014'.
2. In onderdeel b wordt na 'vierde overtreding' een aanhalingsteken ingevoegd.

H

Artikel 5.2, derde lid, vervalt.

I

Artikel 5.3.a, onderdeel b, vervalt onder verlettering van onderdeel c tot b.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 juli 2023.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van [2023]

De griffier,

de voorzitter,