

Annotatie Verordening Samenstelling Woningvoorraad 2025

Van: L.J.E. Blomen (commissiegriffier)
Contact: 06 4329 6393, lje.blomen@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 25bb004006
Datum: 30 mei 2025
Betreft: Verordening Samenstelling Woningvoorraad 2025
BWB-Vergadering: 11 juni 2025

Doel van de bespreking

Voor ligt de Verordening Samenstelling Woningvoorraad 2025 (hierna: Verordening). De Verordening heeft tot doel te sturen op de samenstelling van de schaarse woningvoorraad in Rotterdam, met het oog op de verschillende doelgroepen op de Rotterdamse woningmarkt. Het is een raadsbevoegdheid om deze vast te stellen. U bespreekt het voorstel met wethouder Zeegers.

Kernpunten

- De Verordening is gebaseerd op de Huisvestingswet 2014 en heeft tot doel de woningvoorraad beter te laten aansluiten op de behoeften van Rotterdamse woningzoekenden. Door regels te stellen kan worden gestuurd op de samenstelling van de Rotterdamse woningsamenstelling, bijvoorbeeld om te voorkomen dat woningen waar behoefte aan kunnen worden onttrokken aan de woningvoorraad. De Verordening vormt daarmee een sturingsinstrument in het gemeentelijk woonbeleid, waarmee eveneens doelen van de [Woonvisie](#) in de praktijk kunnen worden gebracht.
- De huidige Verordening eindigt per 1 juli 2025. Het college stelt voor de nu voorliggende Verordening vast te stellen als opvolger hiervan. In de toelichting hieronder worden de belangrijkste aandachtspunten toegelicht, inclusief voorgestelde wijzigingen.
- Het is een raadsbevoegdheid om de Verordening vast te stellen. De Verordening biedt de gemeenteraad de gelegenheid om, vanuit de kaderstellende rol, te sturen op de schaarse woningvoorraad en de balans daarin met het oog op de verschillende segmenten op de Rotterdamse woningmarkt.

Toelichting op de belangrijkste punten uit de Verordening

1. Onderbouwing Verordening

- Gemeenten kunnen op grond van de Huisvestingswet 2014 met een verordening regels stellen om de samenstelling van huur- en koopwoningen in de voorraad te reguleren. Van deze bevoegdheid mag alleen gebruik worden gemaakt als dit noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtigheden in de schaarse woningvoorraad en onrechtvaardige effecten daarvan.
- In de onderbouwing dat hiervan sprake is, baseert het college zich op de onderzoeken 'Schaarste Rotterdamse woningmarkt 2023' door OBI uit oktober 2023 en 'Schaarste in Rotterdam' door RIGO uit februari 2025. Beide onderzoeken tonen schaarste op de Rotterdamse woningmarkt aan, onder meer als gevolg van een toename van het aantal woningzoekenden, een beperkt vrijkomend aanbod en snel oplopende prijzen.
- Verschillende segmenten in de woningmarkt (hoge, midden en lage inkomensgroepen, jongeren, studenten, gezinnen) ondervinden in verschillende mate hinder van de schaarste, wat tot selectieve toegankelijkheid van de woningmarkt leidt. De schaarste doet zich in alle segmenten voor. Dit leidt ook tot onderlinge negatieve effecten, zoals dat bepaalde inkomensgroepen noodgedwongen naar woningen in andere segmenten moeten uitwijken.
- Met deze onderbouwing stelt het college voor met de nu voorliggende Verordening op de volgende aspecten te sturen en daarbij de volgende belangenafwegingen te maken:

1. Vergunningplicht woningonttrekking
De Verordening verbiedt het onttrekken van woonruimte zonder vergunning. Daarmee wordt voorkomen dat bestaande woonruimte verdwijnt ten gunste van een niet-woonfunctie, zonder dat het effect daarvan op de woningvoorraad wordt gewogen.
 - Op dit vlak worden geen wijzigingen t.o.v. de huidige Verordening voorgesteld.
2. Vergunningplicht omzetten woonruimte naar kamerbewoning
De Verordening verbiedt het omzetten van woonruimte naar kamerbewoning zonder vergunning. Op deze manier worden criteria gesteld om woningen om te zetten naar studentenkamers. Zo wordt tegengegaan dat woningen die geschikt zijn voor bewoning door een gezin nog schaarser worden door omzetting naar studentenkamers. De facto wordt daarmee gestuurd op woningen ten faveure van gezinnen, ten koste van studenten.
 - Op dit vlak wordt een kleine wijziging voorgesteld t.o.v. de huidige Verordening. Voorgesteld wordt om de wijk Struisenburg toe te voegen aan de lijst van zogenaamde 'nulquotumgebieden'. Hierdoor kunnen er geen nieuwe vergunningen voor kamerbewoning meer worden verleend in Struisenburg.
3. Vergunningplicht woningvorming
Met de vergunningplicht kan worden gestuurd op verbouwingen van grotere woningen tot kleinere woningen en daarmee op de balans tussen grote en kleinere woningen.
 - Op dit vlak wordt een wijziging voorgesteld die inhoudt dat de minimale woonoppervlakte van 50 m² in meer gebieden gaat gelden (waar thans een ondergrens van 85 m² geldt). Door het in meer wijken mogelijk te maken grote woningen te verbouwen naar meer kleinere woningen, wordt invulling gegeven aan de ambitie van de Woonvisie om de voorraad beter te benutten. Daarmee wordt een betere aansluiting gezocht met het toenemend aantal kleinere huishoudens.
 - Dit betekent ook dat woningvorming in woningen tot 100 m² is verboden. Woningen met een oppervlakte tot 100 m² blijven daarmee behouden.
 - Wijken waar de 85 m² ondergrens blijft gelden, zijn met name gelegen op Zuid. Hiermee wordt beoogd een gedifferentieerder woonaanbod op Zuid te genereren.
 - Zie het kaartje in bijlage [\[25bb003424\]](#) voor inzage in de gebieden waar de 50 m² ondergrens wordt voorgesteld en waar de 85 m² van kracht moet blijven.
4. Splitsingsvergunning
Hiermee wordt beoogd grip te houden op de verhouding koop-/huurwoningen.
 - Op dit vlak wordt een kleine wijziging voorgesteld die inhoudt dat bij een aanvraag voor een splitsingsvergunning een bouwkundig rapport moet worden aangeleverd (i.p.v. een taxatierapport) om aanvragen beter en sneller te kunnen beoordelen.
5. Registratieplicht en meldplicht toeristische verhuur
Met deze plicht zorgt de Verordening voor meer inzicht in toeristische verhuur en kan sneller worden geacteerd om te voorkomen dat toeristische verhuur leidt tot woningonttrekking. Het college stelt geen vergunningplicht voor toeristische verhuur voor.
 - Op dit vlak worden geen wijzigingen t.o.v. de huidige Verordening voorgesteld.
6. Opkoopbescherming
Met de opkoopbescherming moet de Verordening bevorderen dat mensen die op zoek zijn naar een koopwoning om er zelf in te wonen, hierop meer kans maken.
 - Op dit vlak worden geen wijzigingen t.o.v. de huidige Verordening voorgesteld.

Verder is het van belang te beseffen dat nu voorliggende Verordening geen bepalingen meer bevat ter uitvoering van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Rotterdamwet). Deze wet geeft gemeenten de mogelijkheid om woningen in kwetsbare wijken toe te wijzen aan relatief welvarende huishoudens. Het college werkt in dit kader aan een aparte Verordening met de focus op overlast. Deze wordt na de zomer via BOFV behandeld. Zie de [collegebrief](#) van wethouder Lansink-Bastemeijer.

Te bespreken stukken

- Raadsvoorstel over Verordening Samenstelling Woningvoorraad 2025 [\[25bb003421\]](#)

Bijlagen:

- Onderzoek Rigo: Schaarste in de sociale huursector [\[25bb003422\]](#)
- Onderzoek OBI: Schaarste Rotterdamse Woningmarkt [\[25bb003423\]](#)
- Was-wordt lijst [\[25bb003424\]](#)

Daarbij betrekken:

- Afdoeningsvoorstel wethouder Zeegers toezegging over derde wijziging Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021 – evalueren vergunningstelsel [\[25bb003047\]](#)
- Bijlage behorende bij 25bb003047 over overzicht evaluatie vergunningen kamerbewoning Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad [\[25bb003048\]](#)

Verdere procedure

BWB dient na afloop van de bespreking te adviseren over de behandeling in de gemeenteraad. Oorspronkelijk werd beoogd de nu voorliggende Verordening gelijktijdig met de Verordening Woonruimtebemiddeling Rotterdam 2025 te bespreken in de [commissie van 21 mei](#) jl., aangezien beide Verordeningen sturingsinstrumenten zijn in het woonbeleid. Vanwege niet tijdige aanlevering bleek gelijktijdige bespreking echter niet meer mogelijk. In de commissie van 21 mei jl. is de intentie uitgesproken om over beide Verordeningen gelijktijdig te besluiten in de raadsvergadering van 26 juni (beoogde inwerkingtreding van de Verordeningen is immers 1 juli 2025) en dit als één regulier debat te agenderen met daaronder de volgende punten:

- Initiatiefnotitie Simons 'Rotterdamers eerst bij een sociale huurwoning' (BWB 21 mei)
- Verordening Woonruimtebemiddeling Rotterdam 2025 (BWB 21 mei)
- Verordening Samenstelling Woningvoorraad 2025 (BWB 11 juni)