

Aan de fractie van Nissewaard Lokaal
T.a.v. de heer C. Hottentot

College van burgemeester en
wethouders

datum	pagina	aantal bijlagen	betreft
17-11-2020	1 van 3		Beantwoording vragen huisjesmelkers en Rotterdamwet
uw kenmerk	ons kenmerk	eenheid	behandelaar
	20AAG00051	Ruimtelijke Inrichting	L.J. Mijmans

Geachte heer C. Hottentot,

Op 29 oktober 2020 heeft u namens uw fractie schriftelijke vragen gesteld over 'Huisjesmelkers en de Rotterdamwet'. Met deze brief geven wij antwoord op uw vragen.

Vraag 1

Is de gemeente op de hoogte dat met het handhaven van de Rotterdamwet opkopers ontmoedigd kunnen worden om huizen op te kopen die bedoeld zijn voor onze inwoners?

Antwoord

Ja, het college is er van op de hoogte dat het aanvragen van een huisvestingsvergunning, en de screening die daar aan vooraf gaat, tijd en inzet vragen van een particuliere verhuurder. Echter kan de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp), die ook wel 'Rotterdamwet' wordt genoemd, niet voorkomen dat huizen worden opgekocht. Daar is de wet ook niet voor in het leven geroepen.

Vraag 2

Is de gemeente bereid om de Rotterdamwet ook toe te passen om het opkopen van woningen door beleggers te ontmoedigen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Op dit moment passen diverse gemeenten een aantal bepalingen in de Wbmgp toe die selectieve woningtoewijzing mogelijk maken. Dat is voor woningzoekende huurders (en gemeenten) een ingrijpende maatregel die alleen kan worden toegepast in aanvulling op bestaande, reguliere maatregelen (integrale gebiedsgerichte aanpak) èn alleen kan worden toegepast in gebieden, wijken, straten of wooncomplexen waar de leefbaarheid onder druk staat.

In Nissewaard wordt de Rotterdamwet toegepast in drie gebieden met particuliere woningen: Akkers-Centrum, Baarsveen en Snoekenveen. Dat beleggers ontmoedigd worden om woningen op te kopen, is een mogelijk neveneffect van de Rotterdamwet. Echter, de Rotterdamwet is met name bedoeld om de leefbaarheid op peil te houden in gebieden waar deze onder druk staat en waar een cumulatie van problemen speelt. Er dient een relatie te zijn met leefbaarheid/woonoverlast, veiligheid, wonen en het sociaal domein. Dat rechtvaardigt dat aspirant huurders gescreend mogen worden, zodat sturing gegeven kan worden aan de bevolkingssamenstelling in een bepaald gebied.

Vraag 3

Is de gemeente bereid om eventueel het aantal wijken c.q. woningen waarbinnen de Rotterdamwet geldt uit te breiden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Het college is niet bereid om het aantal wijken uit te breiden, als het doel daarvan tegengaan van huisjesmelkerij in de gemeente is. Hier is de Rotterdamwet niet voor bedoeld. Uw vragen zijn uitvoerig besproken met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en zij bevestigen dat zij nooit kunnen instemmen met een uitbreiding van de Wbmgp op basis van deze reden.

De drie gebieden met particuliere woningen die vallen onder de Rotterdamwet zijn geselecteerd op basis van drie criteria. Er diende ten eerste sprake te zijn van een zwakke en onder druk staande leefbaarheid, waarop kamerverhuur ten tweede aantoonbaar van invloed is. Ten derde is bij het aanwijzen van particuliere gebieden gekozen voor straten die onderdeel uitmaakten van een buurt gebied met overwegend sociale huur, waar de Rotterdamwet ook van toepassing is.

Eén van de belangrijkste voorwaarden om als gemeente de Rotterdamwet te mogen toepassen is 'proportionaliteit'. De gemeente heeft zeer nauwkeurig en uitgebreid moeten onderbouwen waarom we de wet in bepaalde gebieden willen inzetten. Pas als er een directe relatie is met structurele woonoverlast en onder druk staande leefbaarheid in een bepaald gebied, in relatie tot huisjesmelkerij, heeft een aanvraag tot uitbreiding van de wet enige kans van slagen. In de drie particuliere woongebieden in Nissewaard, die nu onder de Rotterdamwet vallen, was de leefbaarheidsproblematiek direct gerelateerd aan (al dan niet illegale) kamerverhuur. Die problematiek komt op het schaalniveau van individuele woningen voor in Nissewaard, maar alleen de genoemde gebieden voldeden aan alle criteria. En juist dit zijn gebieden waar de leefbaarheid al onder druk staat en deze overlast nog meer dan elders ongewenst is.

Ook in deze gebieden was het doel slechts om meer grip te krijgen op de situatie. De Rotterdamwet is niet het instrument om het fenomeen huisjesmelkerij an sich aan te pakken, maar slechts een kleine schakel van een integrale aanpak. In de beantwoording van vraag 4 is te lezen welke stappen het college wel zet om dit probleem aan te pakken. Bij een hernieuwde aanvraag kan uiteraard gekeken worden of ook andere gebieden aan de criteria voldoen.

Vraag 4

Is de gemeente bereid om voorafgaand aan de wettelijke invoering van opkoopbescherming, te handhaven op verhuur door huisjesmelkers? Zo nee, waarom niet?

datum
17 november 2020

ons kenmerk

pagina
3 van 3

betreft
Betreft: schriftelijke vragen
huisjesmelkers en
Rotterdamwet

Antwoord

De gemeente bezit binnen de bestaande regelgeving al handhavingsmogelijkheden. In een aantal recente gevallen zijn aanvragen voor een vergunning voor kamerverhuur afgewezen, omdat geconstateerd is dat sprake was van illegale verhuur, overbewoning, parkeer- en woonoverlast of slechte leefomstandigheden voor kamerhuurders.

De gemeente gaat daarnaast meer handhavingsmogelijkheden toepassen. De huidige beleidsregels rondom kamerverhuur worden aangepast en aangescherpt. De aanpak in Schiedam vormt hiervoor een inspiratiebron, vooral vanwege hun aanpak van huisjesmelkers, maar zeker niet de enige. Ook met de overige gemeenten op Voorne-Putten, Rotterdam, Maassluis, Vlaardingen en Venlo vindt ambtelijk overleg plaats. Doel van de aanpassing van de beleidsregels is tweeledig: het tegengaan van overlast voor omwonenden en het verbeteren van leefomstandigheden voor kamerhuurders.

Eerder is de commissie Leefomgeving op de hoogte gesteld dat door een uitspraak van de Raad van State in enkele wijken van Spijkenisse geen vergunning nodig is om kamers te verhuren. De gemeente is daarom niet alleen bezig om de beleidsregels rondom kamerverhuur aan te scherpen binnen de huidige regelgeving, maar ook om de huidige regelgeving aan te passen. In het eerste kwartaal van 2021 verwachten wij u in te lichten omtrent het instrument dat wij in gedachten hebben om alle kamerverhuur binnen de gemeente weer onder een vergunningsplicht te laten vallen, met inachtneming van de nieuwe, strengere beleidsregels.

Vraag 5

Is de gemeente bereid om bij die panden waarvan wordt vermoed of bekend is dat er verhuur plaatsvindt, vooruitlopend op wettelijke maatregelen, een GBA controle uit te voeren om zo te achterhalen of men een huisvestingsvergunning heeft? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Ja, de gemeente verricht adresonderzoek op die adressen waar kamerverhuur plaatsvindt.

Wij vertrouwen erop uw vragen hiermee voldoende te hebben beantwoord.

Met vriendelijke groet,

Namens de burgemeester en wethouders van de gemeente Nissewaard,
De locosecretaris

de burgemeester



S. Elseman



F. van Oosten