



Bron: Huislijn.nl



Bron: Persgroep.net

Informatie over verhokking in Rotterdam-Delfshaven

Opdrachtgever: Stichting Boulevard Rotterdam

Boulevard
VAN & VOOR BEWONERS EN BEDRIJVEN

Melvin
Montizaan

Wie is Melvin?

**Melvin
MONTIZAAN
(JEPA)**



❑ **Tagline: Student, Linguist, Entrepreneur
Politician and active in Europe**

- ❖ Studeert Bestuurskunde/Politologie aan de Universiteit van Amsterdam/Hogeschool van Amsterdam
- ❖ Multilingual
- ❖ Bestuurskundige met ondernemersbloed
- ❖ Politiek actief bij de LYMEC (Europese Liberale Jongeren) en D66
- ❖ Voormalig jeugdambassadeur van het Europees Parlement (liasionkantoor Nederland)

❑ Hobby's: Reizen, reizen, reizen, fotograferen en slechte grappen

Inhoud keynote

- Belangrijke begrippen
- Het plangebied
- Wat komt kijken bij verhogking in Rotterdam-Delfshaven?
- Inzichten in wetgeving van andere steden
- Politieke analyse

Belangrijke begrippen in deze keynote

- Woongroepen
- Woningdelen
- Huisvestingswet
- Huisvestingsverordening

Begrip: "Woongroep" en "woningdelen"

1. Een woongroep is een groep van samenwonenden die gezamenlijk allerlei dagelijkse, huishoudelijke aangelegenheden verrichten (Van Dale).
2. Woningdelen is een term die wordt gebruikt om aan te geven dat meerdere 'huishoudens' één zelfstandige woning huren. Denk aan vier studenten die allemaal een kamer in de woning bewonen en de gezamenlijke voorzieningen zoals keuken en sanitair delen. (!Woon, z.d.)

Begrip: "Woningvorming"

1. Woningvorming is de verbouwing van 1 woning in 2 of meerdere woningen. Voor woonvorming is een vergunning nodig.
(Gemeente Rotterdam)

Begrip: "Huisvestingsverordening"

1. De gemeente kan een huisvestingsverordening vaststellen op grond van de Huisvestingswet. Hierin kunnen zij woonruimte aanwijzen waarvoor een huisvestingsvergunning moet worden aangevraagd. Zonder deze vergunning mag de betreffende woonruimte niet voor bewoning gebruikt worden.

Begrip: “Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2017/2”

1. Rotterdamse benaming voor een Huisvestingsverordening

Begrip: “Nulquotumgebied”

1. De aanvraag van een vergunning voor woonruimte die zijn gelegen in de straten en gebieden (genoemd in een aparte bijlage) bij een verordening, wordt door het college geweigerd.
2. In een bijlage, meegeleverd in een verordening worden de gebieden aangewezen waar het nulquotumgebied geldt.

Het plangebied (Gebied Delfshaven)

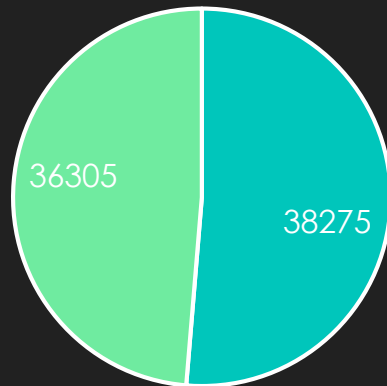
○ Feiten en cijfers over het plangebied

Feiten en cijfers over het plangebied

CBS StatLine 2014 (CBS-Wijk 3 Rotterdam)

Aantal inwoners

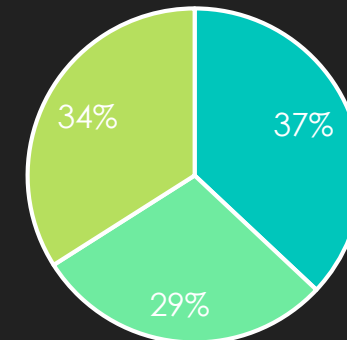
74580



■ Man ■ Vrouw

Totaal aantal huishoudens

311190

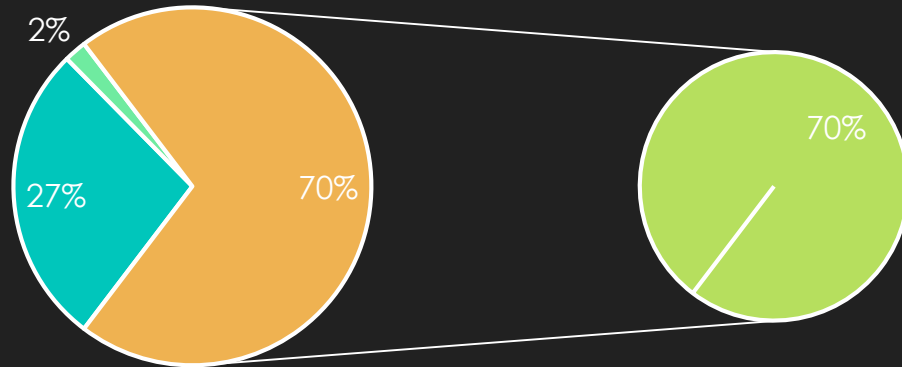


■ Eenpersoonshuishoudens ■ Huishoudens zonder kinderen
■ Huishoudens met kinderen

Feiten en cijfers over het plangebied

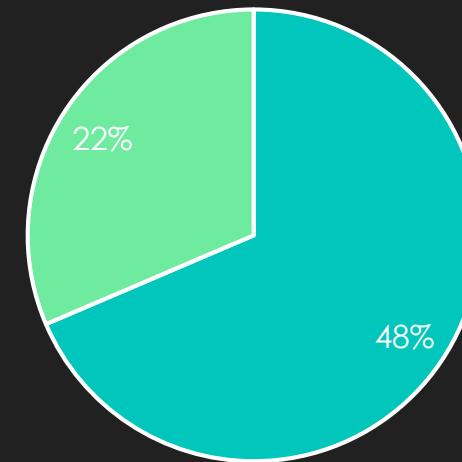
CBS StatLine 2014 (CBS-Wijk 3 Rotterdam)

Woningen naar eigendom



■ Koopwoningen ■ Onbekend ■ Huurwoningen

Huurwoningen verdeeld



■ In bezit woningcoöperatie ■ Overig bezit

Wat komt kijken bij verhokking in Rotterdam-Delfshaven?

- Soorten verhokking
- Informatie over wetgeving
 - Welke algemene wet- en regelgeving is van toepassing?
 - Wat zijn de landelijke voorwaarden waaraan een woongroep moet voldoen (woningdelen frm.)?
 - Welke wetten en regels zijn er specifiek verbonden aan het gebied/locatie?
 - Inzichten vanuit de verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2017/2
- Studentenwoningen en opsplitsingen van de woningruimte
- Woongroepen
 - Waarom zijn woongroepen een “maas” in de wet?
 - Welke acties kunnen worden ondernomen om een woongroep tegen te houden of wanneer een woongroep zich niet aan de regels houdt?
 - Welke vergunningen dienen de projectontwikkelaars aan te vragen en welke zijn op dit moment aangevraagd?

Soorten verhokking

- Verbouwing van woningen tot een studentenwoning
- Verbouwing van woningen tot kleine appartementen met een gescheiden huishouden
 - Waarbij 2 of meer woonruimtes worden gecreëerd worden groter dan 85m²
 - Waarbij 2 of meer woonruimtes worden gecreëerd worden kleiner dan 85m²
 - Woonruimtes hebben een oppervlakte tussen de 50m² en 85m²
 - Woonruimtes hebben een oppervlakte kleiner dan 50m²
- Verbouwing van woningen tot een woongroep woning

Welke algemene wet- en regelgeving is van toepassing?

Rotterdamwet

Formeel de “Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek” is een nationale wet die Gemeentes extra mogelijkheden gunt om probleemwijken er bovenop te helpen

Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 is een landelijke nieuwe wet die gemeenten beperkte mogelijkheden biedt om regels te stellen voor woonruimteverdeling

Wat is de Rotterdamwet en is deze geldig in dit plangebied? (3023 - Middelland)

- De Rotterdamwet is formeel “Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek”
- De Rotterdamwet is wel geldig op de Mathenesserdijk (alleen de adressen binnen postcodegebied 3026), Mathenesserweg, Schiedamseweg, Willem Buytewechstraat, Vierambachtsstraat, 's-Gravendijkwal, 1e Middellandstraat, 2e Middellandstraat en Middellandplein op grond van artikel 8 van genoemde wet (inkomen uit werk) en artikel 9 van genoemde wet (voorrang op sociaal-economische gronden)
- Rotterdamwet is niet geldig op de Heemraadssingel en Mathenesserlaan (Bijlage 1/2 bij de verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2017/2) / (Artikel 2 Vtwsw 2017/2)

Welke wetten en regels zijn er specifiek verbonden aan postcodegebied 3023 - Middelland?

Bestemmingsplan
Wijk Middelland

Bestemmingsplan bepaalt de invulling van een plangebied.

Verordening
toegang
woningmarkt en
samenstelling
woningvoorraad
2017/2 (Gemeente
Rotterdam)

De verordening is een extra tool van de Gemeente om huisvesting binnen de perken te houden

Inzichten uit “Verordening toegang woningmarkt...”

Hoofdstuk 3.2 – Vergunning voor kamerbewoning

Artikel 3.2.5

Criteria voor verlening vergunning voor kamerbewoning

b. de kamerbewoning zal naar oordeel van het college een positieve invloed op het woonmilieu en de leefbaarheid in de buurt hebben en

c. In de woonruimte is ten minste 18m² gebruiksoppervlak gemiddeld per persoon aanwezig

Artikel 3.2.6

Verlening onder voorwaarden

De vergunning voor kamerbewoning wordt verleend onder de voorwaarden dat het gebruik van de woning niet leidt tot aantasting van het woonmilieu en de leefbaarheid in de buurt. Hiernaast kunnen in specifieke gevallen tevens andere voorwaarden verbonden worden aan het verstrekken van de vergunning.

Inzichten uit “Verordening toegang woningmarkt...”

Hoofdstuk 3.3 – Vergunning voor woningvorming

Artikel 3.3.5

Criteria voor verlening vergunning voor woningvorming

1. Het college verleent een vergunning voor woningvorming, indien door de verbouwing twee of meer woonruimten worden gevormd waarvan de kleinste een gebruiksoppervlak van 50 m² of meer heeft.
2. In het geval dat de woonruimte is gelegen in één van de gebieden die zijn genoemd in bijlage 3 bij deze verordening, verleent het college een vergunning voor woningvorming, in afwijking van het in het eerste lid bepaalde, indien door de verbouwing twee of meer woonruimten worden gevormd waarvan de kleinste een gebruiksoppervlak van 85 m² of meer heeft

Bijlage 3

Lijst van gebieden waar het tweede lid van artikel 3.3.5 van de verordening van toepassing is.

“Geheel gebied Delfshaven (CBS-wijk 3), met uitzondering van de Winkelstraten West (Nieuwe Binnenweg, West Kruiskade, 1ste Middellandstraat, 2de Middellandstraat en Vierambachtsstraat).”

Inzichten uit “Verordening toegang woningmarkt...”

Hoofdstuk 3.2/3.3 – Nulquotum (niet meer geldig)

Artikel

3.2.5

Nulquotumgebieden

De aanvraag van een vergunning voor woonruimte die zijn gelegen in de straten en gebieden die zijn genoemd in bijlage 4 bij deze verordening, wordt door het college geweigerd.

Artikel

3.3.5

(oud)

Toepassingsgebied

Deze paragraaf is van toepassing op alle woonruimten die zijn gelegen in de straten en gebieden die zijn genoemd in bijlage 4 bij deze verordening.

Inzichten uit “Verordening toegang woningmarkt...”

Hoofdstuk 3.2/3.3 – Nulquotum (niet meer geldig)

Bijlage 4

Lijst van nulquotumgebieden, zoals genoemd in artikel 1.1 onder n, artikel 3.2.5 en artikel 3.3.1 van de verordening.

Middelland	Postcodegebied 3021
Nieuwe Westen	Postcodegebied 3022
Nieuwe Westen	Postcodegebied 3023
Delfshaven	Het gebied dat omsloten wordt door het water van de Coolhaven en de Parksluizen en verder door de straten: Westzeedijk, Spanjaardstraat en Schiedamseweg
Bospolder	Postcodegebied 3025
Tussendijken	Postcodegebied 3026
Spangen	Postcodegebied 3027
Oud-Mathenesse	Postcodegebied 3028

Inzichten uit “Verordening toegang woningmarkt...”

Hoofdstuk 3.2/3.3 – Nulquotum (VERWIJDERD)

Artikel 3.2.5

Toelichting

In nulquotumgebieden worden geen nieuwe vergunningen voor kamerbewoning verstrekt, ook niet na beëindiging van bestaande vormen van kamerbewoning met vergunning in dat gebied. In deze gebieden wordt dus een geleidelijke afbouw van kamerbewoning waarvoor een vergunning vereist is, nagestreefd. Kamerbewoning waarvoor geen vergunning vereist is, zoals door 3 personen per woning, is er wel toegestaan.

De nulquotumgebieden zijn om twee redenen aangewezen.

Inzichten uit “Verordening toegang woningmarkt...”

Hoofdstuk 3.2/3.3 – Nulquotum (VERWIJDERD)

Artikel 3.2.5

Toelichting

1.Sommige van de gebieden zijn aangewezen omdat het kwetsbare gebieden zijn, waar de leefbaarheid onder druk staat. Het gaat om gebieden waar zich complexe maatschappelijke problemen voordoen, veroorzaakt door fysieke, sociale en economische factoren. Dit kan zich onder andere uiten in hoge werkloosheid, slechte kwaliteit van de woningvoorraad, gezondheidsachterstanden, criminaliteit, gevoelens van onveiligheid en onrechtmatige en illegale bewoning. Vanwege deze kwetsbaarheid is het niet wenselijk dat in deze gebieden een uitbreiding van kamerbewoning waarvoor een vergunning vereist is, plaats vindt.

2.Andere gebieden zijn aangewezen omdat het wijken zijn, die in het bijzonder kansrijk zijn voor de huisvesting van gezinnen. In deze wijken wil de gemeente Rotterdam bevorderen, dat er gezinswoningen worden gerealiseerd en tegengaan, dat er een uitbreiding van kamerbewoning plaats vindt.

Nulquotom verwijderd?

- Nulquotum is sinds de Vtwsv 2017/2 niet meer terug te vinden.
- De reden waarom deze is weggehaald is onbekend en is niet terug te halen in eerdere politieke gebeurtenissen.

Studentenwoningen en opsplitsing in appartementen

Regelgeving over de huisvesting van studentenwoningen en
woningvorming

Studentenwoningen

- Studentenwoningen kunnen worden gebouwd mits er rekening wordt gehouden met het volgende:
- **Artikel 3.2.2 Vtws 2017/2 - Vergunningvereiste vergunning voor kamerbewoning**
 Het is verboden om een in artikel 3.2.1 aangewezen woonruimte zonder een vergunning voor kamerbewoning van zelfstandige woonruimte om te zetten in onzelfstandige woonruimte, indien de zelfstandige woonruimte wordt bewoond door:
 - a. vier of meer kamerbewoners, of
 - b. één uit meer personen bestaand huishouden en drie of meer kamerbewoners;
 - c. meer dan één uit meer personen bestaande huishoudens, waarvan het kleinste huishouden uit drie of meer personen bestaat.
- **Artikel 3.2.5 Vtws 2017/2 - Criteria voor verlening vergunning voor kamerbewoning**
 Het college verleent een vergunning voor kamerbewoning, indien wordt voldaan aan de volgende criteria:
 - a. het betreft kamerbewoning door studenten zoals gedefinieerd in artikel 1.1 onder t,
 - b. de kamerbewoning zal naar oordeel van het college een positieve invloed op het woonmilieu en de leefbaarheid in de buurt hebben en
 - c. in de woonruimte is ten minste 18m² gebruiksoppervlak gemiddeld per persoon aanwezig
- **Artikel 3.2.6 Vtws 2017/2 - Verlening onder voorwaarden**
 De vergunning voor kamerbewoning wordt verleend onder de voorwaarden dat het gebruik van de woning niet leidt tot aantasting van het woonmilieu en de leefbaarheid in de buurt. Hiernaast kunnen in specifieke gevallen tevens andere voorwaarden verbonden worden aan het verstrekken van de vergunning.

Studentenwoningen

- Hierbij leggen wij het accent op artikel 3.2.5 sub b. en daarbij opvolgend artikel 3.2.6.
- Indien het college van burgemeester en wethouders oordeelt dat de komst van studentenwoningen niet wenselijk is voor de leefbaarheid van het gebied, kan een vergunning alsnog niet worden verleend.
- Deze situatie is hoogstwaarschijnlijk indien er druk wordt uitgeoefend op het college van B&W door zowel belangengroepen (bijvoorbeeld Stichting Boulevard Rotterdam) en individuele bewoners/ondernemers.

Woningvorming met verschillende huishoudens (huis met meerdere kleinere appartementen)

Wetgeving(en) toegepast: "Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2017/2"

○ Drie situaties

1. Twee of meer woonruimtes waarvan de kleinste minimaal een oppervlakte bevat die kleiner is dan 50m²
2. Twee of meer woonruimtes waarvan de kleinste een oppervlakte bevat tussen de 50m² en 85m²
3. Woonruimtes worden gecreëerd worden groter is dan 85m²

1. Twee of meer woonruimtes waarvan de kleinste minimaal een oppervlakte bevat die kleiner is dan 50m²

- Een vergunning voor woningvorming zal niet worden verleend gezien deze in strijd is met artikel 3.3.5 lid 1 “Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2017/2”.
- **Artikel 3.3.5 lid 1 Vtws 2017/2:**
Het college verleent een vergunning voor woningvorming, indien door de verbouwing twee of meer woonruimten worden gevormd waarvan de kleinste een gebruiksoppervlak van 50 m² of meer heeft.

2. Twee of meer woonruimtes waarvan de kleinste een oppervlakte bevat tussen de 50m2 en 85m2

- Een vergunning voor woningvorming wordt enkel verleend mits deze zich niet bevindt in een gebied aangegeven door bijlage 3 van de "Vtwsv 2017/2".
- **Artikel 3.3.5 Vtwsv 2017/2**
 1. Het college verleent een vergunning voor woningvorming, indien door de verbouwing twee of meer woonruimten worden gevormd waarvan de kleinste een gebruiksoppervlak van 50 m2 of meer heeft.
 2. In het geval dat de woonruimte is gelegen in één van de gebieden die zijn genoemd in bijlage 3 bij deze verordening, verleent het college een vergunning voor woningvorming, in afwijking van het in het eerste lid bepaalde, indien door de verbouwing twee of meer woonruimten worden gevormd waarvan de kleinste een gebruiksoppervlak van 85 m2 of meer heeft
- **Bijlage 3 Vtwsv 2017/2**

Lijst van gebieden waar het tweede lid van artikel 3.3.5 van de verordening van toepassing is.

"Geheel gebied Delfshaven (CBS-wijk 3), met uitzondering van de Winkelstraten West (Nieuwe Binnenweg, West Kruiskade, 1ste Middellandstraat, 2de Middellandstraat en Vierambachtsstraat)."

3. Woonruimtes worden gecreëerd worden groter is dan 85m²

- Een vergunning voor woningvorming wordt altijd verleend gezien deze ook voldoet aan artikel 3.3.5 lid 2 Vtwsw 2017/2.
- **Artikel 3.3.5 Vtwsw 2017/2**
2. In het geval dat de woonruimte is gelegen in één van de gebieden die zijn genoemd in bijlage 3 bij deze verordening, verleent het college een vergunning voor woningvorming, in afwijking van het in het eerste lid bepaalde, indien door de verbouwing twee of meer woonruimten worden gevormd waarvan de kleinste een gebruiksoppervlak van 85 m² of meer heeft
- **Bijlage 3 Vtwsw 2017/2**
Lijst van gebieden waar het tweede lid van artikel 3.3.5 van de verordening van toepassing is.

“Geheel gebied Delfshaven (CBS-wijk 3), met uitzondering van de Winkelstraten West (Nieuwe Binnenweg, West Kruiskade, 1ste Middellandstraat, 2de Middellandstraat en Vierambachtsstraat).”

Woongroepen

Een “maas” in de wet

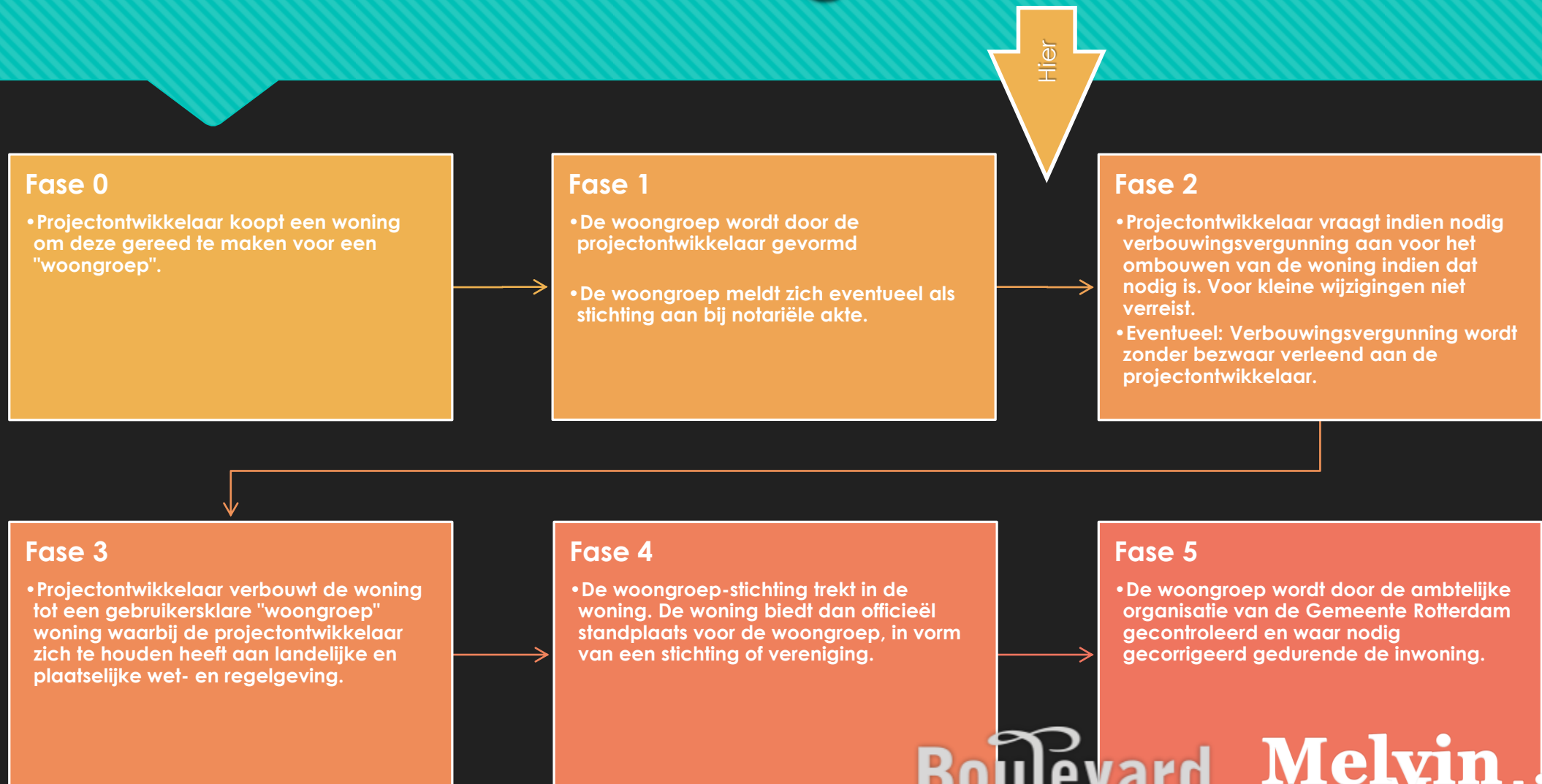
Waarom zijn woongroepen een “maas” in de wet?

- Er is geen rechtsbasis om een woongroep tegen te houden.
- Een woongroep hoeft GEEN vergunning aan te vragen, bij studentenbewoning/woningvorming is een vergunning daarentegen WEL verplicht
- De reden hiervoor is dat woongroepen verschillende eisen hebben waaraan zij moeten voldoen;
- Echter zoals eerder aangegeven is er geen wet- en regelgeving wat betreft het inpassen van woongroepen in woonwijken. Er zijn geen wetten en regels die verplichten dat een woongroepen ofwel een vergunning moet aanvragen of een notariële akte.
 - Deze handelingen zijn wel vereist in andere steden met een soortgelijke demografie, zie daarvoor slide 38-45.

Welke acties kunnen worden ondernomen om een woongroep tegen te houden of wanneer een woongroep zich niet aan de regels houdt?

- Andere zaken die ingezet kunnen worden om woongroepen te “reguleren”
 - Informeren van makelaars over de visie van de Stichting Boulevard Rotterdam
 - Actief informeren van de bewoners over de impact van de keuzes die zijn maken bij doorverkoop, proefprocessen op persoonlijke voet, aantonen oprichten schijnconstructie en het daarbij creëren van een schijnconstructie.
 - Informeren over een set van maatregelen die worden genomen voor het procederen tegen een de verlening van een verbouwingsvergunning.

Fases van ontwikkeling



Welke acties kunnen worden ondernomen om een woongroep tegen te houden of wanneer een woongroep zich niet aan de regels houdt?

- Inzichten in de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2017/2 zijn niet van toepassing op “woningdelen/woongroepen”.
- Een vergunning is voor een vormen van een woongroep niet noodzakelijk
 - Geen vergunning betekent geen bezwaar- of beroepsprocedure

Welke acties kunnen worden ondernomen om een woongroep tegen te houden of wanneer een woongroep zich niet aan de regels houdt?

- Een woongroep dient zich te houden aan specifieke regels (waarop wordt gehandhaafd door Woningtoezicht)
 - Waaronder het niet hebben van sloten op deuren binnenshuis
 - Er moet een gezamenlijke ruimte zijn
 - Minimale woonruimte van 15m² gemiddeld per inwonende
 - Gezamenlijke rekening (stichting)
- Wethouder handhaving zegt toe dat er streng op word gehandhaafd
- Mistanden moeten gemeld worden aan de woningoverlast coördinatoren

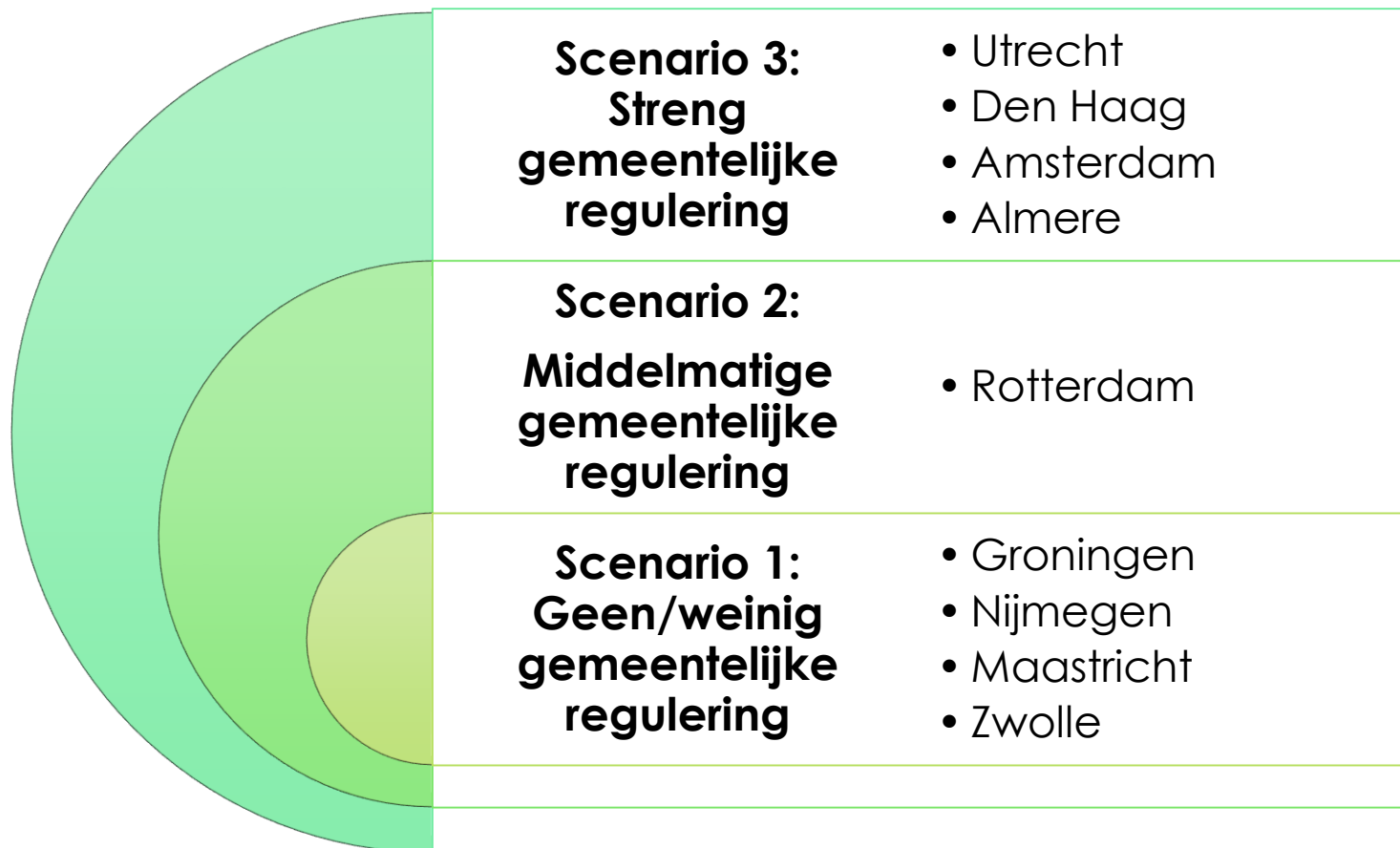
Welke vergunningen/procedures dienen de projectontwikkelaars rekening mee te houden en welke zijn op dit moment aangevraagd?



Inzichten in wetgeving van andere steden

- Scenario's
- Casus-studie
 - Den Haag
 - Amsterdam
 - Utrecht
- Samenvatting

Scenario- model



Toelichting bij scenariomodel

○ Scenario 1 (Geen/weinig regulering):

In het eerste scenario is er weinig tot geen regulering in de gemeenten. Hierin is opgemaakt dat de wet- en regelgeving door de gemeenten is opgezet weinig tot geen invloed heeft tot het opzetten van een woongroep. Woongroepen worden per definitie niet gestimuleerd om in te wonen in een van deze steden, maar deze vinden ook weinig juridische en financiële barrières om opgericht te worden.

○ Scenario 2 (Middelmatige regulering):

In het tweede scenario is er middelmatige regulering in de gemeenten. Hierin is opgemaakt dat de wet- en regelgeving door de gemeenten is opgezet redelijke invloed heeft tot het opzetten van een woongroep. Een woongroep heeft door meerdere wetgevende aspecten aan meerderen eisen te voldoen om als woongroep in te trekken in een woning.

○ Scenario 3 (Streng gereguleerd):

In het derde scenario is er strenge regulering in de gemeenten. Hierin is opgemaakt dat de wet- en regelgeving door de gemeenten is opgezet grote invloed heeft tot het opzetten van een woongroep. In sommige steden, als voorbeeld Amsterdam, is het formeel oprichten van een woongroep niet meer mogelijk. In andere steden, zoals Den Haag en Utrecht, gelden strenge eisen tot het oprichten van een woongroep. Woninggroepen worden soms in samenspraak met andere actoren in de buurt zelfs geweigerd. Vaak zijn de financiële en juridische barrières te groot om een woongroep op te richten.

Casus Den Haag (Scenario 3)

(Wever, Wittkämper, Hagen, & Kromhout, 2018)

- Informatie uit de Woningdelen in Amsterdam (Evaluatie van het gemeentelijk beleid 2017)
- Gemeente Den Haag behoort tot scenario drie (streng gemeentelijk gereguleerd)
- Voorwaarden voor het vestigen van een woongroep
 - Omzettingsvergunning indien een woning aan 4 of meer volwassenen wordt verhuurd
 - Minimaal 12m² gebruikersoppervlakte per bewoner
 - Wanneer er in de woning 5 of meer worden verhuurd, moet er rekening gehouden worden met brandveiligheidseisen; er moet een gebruiksmelding brandveiligheid worden gedaan

Casus Den Haag (Scenario 3)

(Wever, Wittkämper, Hagen, & Kromhout, 2018)

- Weigeringsgrond

- Omzettingsverklaring kan worden geweigerd als de leefbaarheid te veel onder druk komt te staan of het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan wanneer de woning wordt omgezet.

Een aantal uitzonderingswijken staan geen verhuur toe aan 3 personen of meer kamergewijs.

Casus Amsterdam (Scenario 3)

(Vastgoedjournaal, Amsterdam heeft het woongroepenbeleid afgeschaft. Wat nu?, 2017)

- Artikel geschreven voor Vastgoedjournaal
- Per 1 januari 2017 valt woningdelen (woongroepen) onder kamerverhuur en is in sommige gevallen een ontzettingsvergunning vereist (alleen voor woongroepen die zich na 1 januari 2017 zich aanmelden bij het College van BW Amsterdam)
 - Hospita/Kamerverhuur (geen vergunning)1-2 onderbewoners en eigenaar bezit minimaal 50% van de totale woning
 - Onzelfstandige woonruimte (ontzettingsvergunning)vanaf 3 bewoners of wanneer de eigenaar minder dan 50% van de woning bezit

Casus Amsterdam (Scenario 3)

(Vastgoedjournaal, Amsterdam heeft het woongroepenbeleid afgeschaft. Wat nu?, 2017)

- Woondelen is flink aangescherpt
- Leidt tot kritiek bij woningdelers, die vinden dat zij door de vele bureaucratische stappen geen mogelijkheid meer zien om een woongroep op te richten
- Het artikel zegt voor mensen die een woongroep willen oprichten dit geruisloos te doen en daarbij te hopen niet getraeerd te worden

Wat opvalt/Conclusie

- 3 scenario's van lage gemeentelijke regulering tot zware gemeentelijke regulering
- Andere steden met gelijkwaardige demografie zitten vaak in het 3e scenario van zware gemeentelijke regulering en controlering
- Een quick-scan van RIFO Onderzoeksbureau wijst uit dat gemeentes vaker inspraakmogelijkheden geeft aan burgers
(in de zin van toewijzing ontzettingsvergunning)
- Gezien de recente wijzigingen van huisvestingsverordeningen is er nog weinig data beschikbaar over de effectiviteit van strenge regulering
- Websites die vaak als juridische haven dienen voor “woongroepen” reopen soms in extremis op een woongroep niet aan te melden bij een gemeente.
(Niet voldoen aan de meldplicht is uiteraard illegaal)
(Na casestudy Amsterdam en bron Vastgoedjournaal)

Politieke analyse

- Actualiteiten
(Nieuws, veranderingen etc.)
- Verslag actualiteitenraad
- Positie raad en college van burgemeester en wethouders
- Politieke agenda (voorbeschuwing)

Actualiteiten

Nieuwsartikelen

Buurt Mathenesserlaan hekelt kooplust van beleggers (AD, 2018)

Bewoners van de Heemraadssingel en Mathenesserlaan in Rotterdam komen in opstand tegen investeerders. Het ene na het andere herenhuis wordt opgekocht en dat baart de buurt zorgen.



Actualiteiten

Nieuwsartikelen

Wethouder richt pijlen op belegger: 'We willen deze loophole dichten' (AD, 2018)

Rotterdam wil ongewenste kamerverhuur harder aanpakken. VVD-wethouder Bas Kurvers broedt op maatregelen tegen vastgoedinvesteerdere die op onder meer de statige Heemraadssingel hun slag slaan.



Actualiteiten

Nieuwsartikelen

Niemand houdt zich aan regels woningdelen (Nul20, 2016)

De huidige beleidsregels voor woningdelen worden nauwelijks nageleefd. Dat blijkt uit een onderzoek van RIGO dat in opdracht van Amsterdam is gedaan. De regels beogen prijsopdrijving en overlast tegen te gaan. Het college heeft inmiddels aangekondigd de regels te gaan versoepelen en daarmee beter aan de huidige praktijk aan te passen.

Verslag actualiteitenraad

6 december 2018 - Gemeenteraad Rotterdam

- De VVD vroeg voor de actualiteitenraad van 6 december jongstleden spreektijd aan om “verhokking in Rotterdam”.
- Onder andere is gevraagd over hoe op korte termijn kan worden gehandhaafd en waar nodig de gaten kunnen worden gedicht die ook het college inziet.

Verslag actualiteitenraad

6 december 2018 - Gemeenteraad Rotterdam

- Het college beloofde streng te handhaven op “woongroepen”, in het geval van woongroepen dat zij zich houden aan de aanvullende eisen.
 - Wethouder Wijbenga (Handhaving) zei toe dat hij in de komende tijd extra toezicht houdt op de straten die onder de aandacht zijn gebracht in de pers. (zie dia 35)
- Het college zei toe dat er in het voorjaar van 2019 2 rapporten uitkwamen.
 - 1^e rapport komt van wethouders Kurvers (Wonen), waarin gekeken word wat de mogelijkheden zijn om de “mazen” in de verordening te dichten.
 - 2^e rapport komt van wethouder Wijbenga (Handhaving), waarin geevalueerd wordt of de handhaving op de verordening woningtoegang effectief is.

Positie raad en college van burgemeester en wethouders

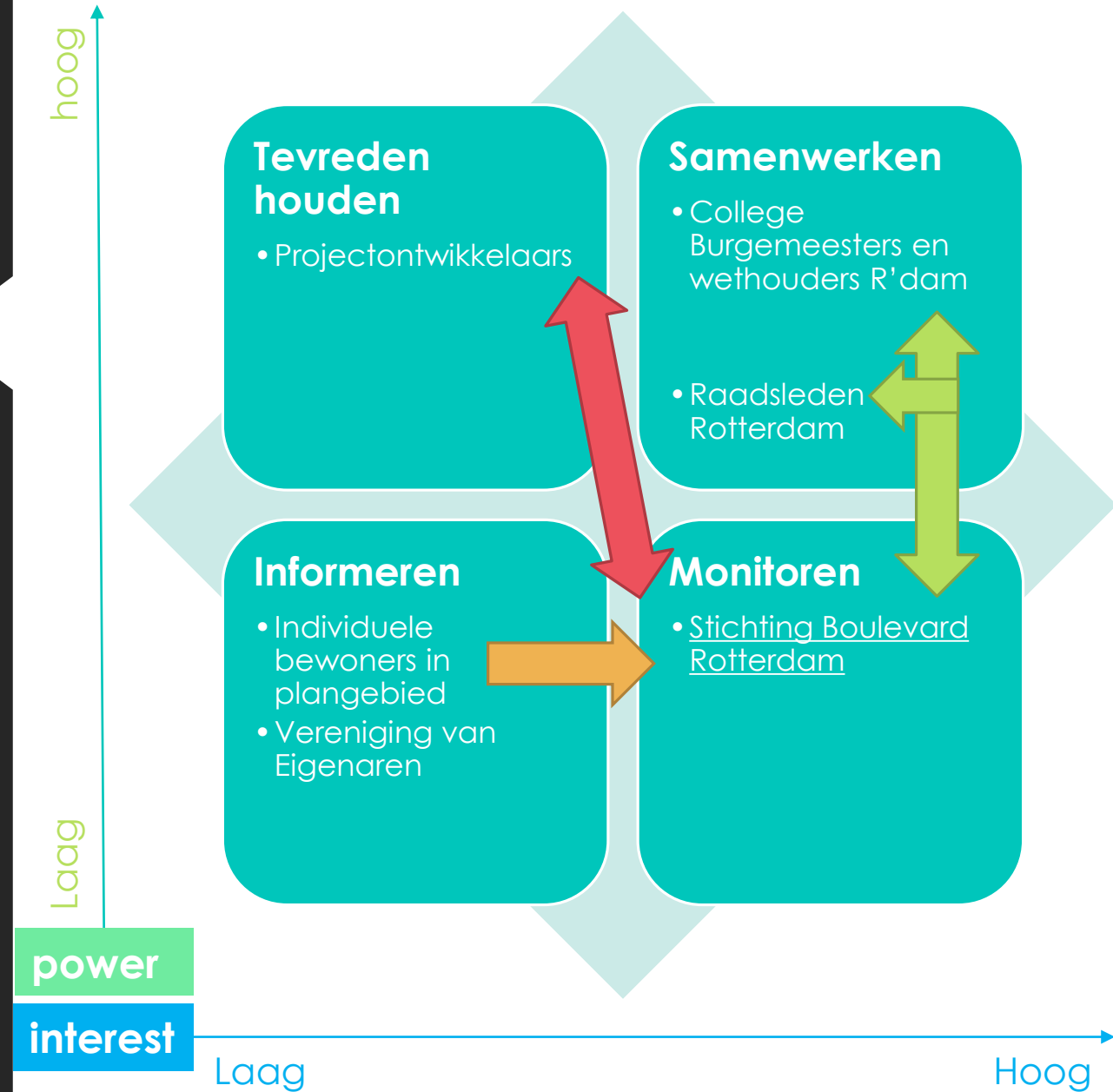
Stakeholder analysis

○ Wat is een stakeholder analysis?

- Stakeholderanalyse is een proces van het systematisch verzamelen en analyseren van kwalitatieve informatie om te bepalen met wiens belangen rekening moet worden gehouden bij het ontwikkelen en / of implementeren van een beleid of programma.
- **Power:** Macht in het oplossen/vergroten probleem
- **Interest:** Interesse in het probleem
- **Actoren:** Individuen/organisaties betrokken bij het probleem

Positie raad en college van burgemeester en wethouders

Stakeholder analysis



Positie raad en college van burgemeester en wethouders

Toelichting van de stakeholder analysis

- Goed inzicht in de positie van actoren
- Volledig actorenrapport zegt meer over de beweegredenen van actoren
- Pijlen representeren de communicatiestromen

Positie raad en college van burgemeester en wethouders

Visie en toezeggingen raad, het college van burgemeesters en wethouders

Raadsleden

Toezeggingen en acties:

- Agendering in actualiteitenraad
- Moties/vragen gesteld over splitsingverhuur/verhokking

College van BW

Toezeggingen en acties:

- Streng handhaving in gebieden onder de aandacht in pers
- Onderzoek naar dichten "mazen in de wet"

Metropoolregio, provincie of rijk

Niet betrokken bij het probleem

Politieke agenda (voorbeschuwing)

12 dec

- Vergadering commissie wonen over het wijzigen van de “verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad” en de toepassing van de Rotterdamwet.

Jan-feb
2019

- Rapport van wethouder Kurvers (Wonen) over de mogelijkheden tot aanpassing van de verordening “Vtws 2017/2”, zodat woongroepen gereguleerd kunnen worden.

Ca. Voorjaar
2019

- Rapport van wethouder Wijbenga (Handhaving) over de effectiviteit van handhaving woningtoezicht.

2019

- Nieuwe “Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad”.

Onbekend
wanneer

- Bestemmingsplan moet worden aangepast. Meest recente bestemmingsplan (voor Middelland) is van oktober 2007. Op dit moment in “conceptfase”

CA 2021

- Nieuwe omgevingswet

Einde van de keynote

Tijd voor vragen & suggesties

Literatuur

Van Kessel, E., Scheele-Goedhart, J., & Zeelenberg, S. (2016). *Eindrapport Woningdelen in Amsterdam* (Evaluatie van de gemeentelijke beleidsregels). Geraadpleegd van <https://www.rigo.nl/wp-content/uploads/2017/06/Eindrapport-woningdelen-in-Amsterdam.pdf>

Wever, T., Wittkämper, L., Hagen, L., & Kromhout, S. (2018). *Woningdelen in Amsterdam* (Evaluatie van het gemeentelijk beleid 2017). Geraadpleegd van <https://www.vastgoedbelang.nl/assets/Politieke-lobby/Evaluatie-woningdelen-Gemeente-Amsterdam-2017.pdf>

Interessante links

<https://pki.utrecht.nl/Loket/prodcat/products/getProductDetailsAction.do?id=809>

<https://gemeente.groningen.nl/nieuwe-verhuurvergunning-per-1-januari-2019>

<https://www.woningverhurenrotterdam.nl/woongroep-versus-kamerverhuur/>

<http://www.yourroom.nl/woongroep-rotterdam-informatie.php>

<https://www.ad.nl/amsterdam/woongroepen-zijn-onmogelijk-geworden~aa0fc7f1/>

<https://blog.kamernet.nl/blog/woning-delen/>

<https://www.almere.nl/wonen/woonruimteverdeling-en-urgentieregeling/>

Interessante links

<https://www.socialevraagstukken.nl/rotterdamwet-is-mislukt/>

<http://www.kenniswerkplaats-leefbarewijken.nl/wp-content/uploads/evaluatie-effecten-wet-bijzondere-maatregelen-grootstedelijk-problematiek-rotterdamwet-in-rotterdam.pdf>

<https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/spirituele-woongroep-niet-vervolgd-voor-dood-huisgenoot~b016a18a/>