



Aan de gemeenteraad

Op 18 februari 2025 stelde T.S.J. Coşkun (SP) ons een schriftelijke vraag over Wonen zonder winst (25bb001214).

Inleidend wordt gesteld:

De Rotterdamse SP fractie las in Vers Beton¹ een artikel over de Ungerpleinflat. De Ungerpleinflat aan de Schiekade is een Rijksmonument (hoogste Europese woontoren uit '30). Ook Open Rotterdam berichtte er vandaag over. Bewoners zijn ontevreden dat alle 49 appartementen als zogenoemde 'Shortstay', tijdelijke contracten van ongeveer 6 maanden, worden verhuurd met huurprijzen tussen 1900 euro en 2500 euro per maand. En dat terwijl er middenhuur beloofd was. Buurtbewoners willen betaalbare woningen.

Rotterdam wordt zo een stad voor expats en internationale studenten met torenhoge huurprijzen. Een verdienmodel voor vele verhuurders die het liefst contracten zo tijdelijk mogelijk voor een zo hoog mogelijke prijs aanbieden.

In een artikel in Vers Beton² uit 2023 zei de Woonbond het volgende over de keuze voor 'Shortstay' woningen: 'Uiteindelijk zijn dit soort keuzes altijd terug te voeren naar het winstoogmerk van de verhuurder. Met een extra investering had er op dezelfde plek wel een normale woonruimte gebouwd kunnen worden. Eigenaren vragen onredelijke bedragen voor wat ze leveren.'

Als het gaat om de Ungerpleinflat blijkt de verhuurder gebruik te maken van een maas in de wet om kortlopende huurcontracten af te sluiten.

Het is alsof heel Rotterdam inmiddels een vreemd, nieuw Monopoly spel is geworden, waarbij ontwikkelaars vrij spel krijgen van de gemeente. De gemeente faciliteert gek genoeg de plannen van de marktpartijen die uit zijn op zoveel mogelijk winst.

¹ <https://www.versbeton.nl/2025/02/met-de-renovatie-van-de-ungerpleinflat-schieten-de-meeste-rotterdamers-niks-op/>

² <https://www.versbeton.nl/2023/11/hoe-short-stay-woningen-van-rotterdam-een-expatstad-maken/>



Met als resultaat: Een onbetaalbaar Rotterdam. Wat de SP betreft moet de wethouder tegemoet komen aan de wensen en behoeften van Rotterdammers aan betaalbare woningen en volkshuisvesting realiseren. Daarom hebben we de volgende vragen:

Vraag 1: Is de wethouder het met de SP eens dat het onacceptabel is dat het in Rotterdam onmogelijk is geworden om een betaalbare huurwoning te vinden? Zo ja, wat gaat de wethouder eraan doen om wonen betaalbaar te maken? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Steeds meer Rotterdammers hebben moeite om een betaalbare en passende woning te vinden. De oorzaken daarvoor zijn divers. Als gemeente willen we Rotterdammers perspectief bieden op een betaalbare woning die past bij hun wensen en behoeften. De bouw van nieuwe woningen, met name in het middensegment heeft daarom topprioriteit. Daarnaast hebben we ons hard gemaakt voor het afdwingbaar maken van passende huren in het sociale en middensegment middels de Wet betaalbare huur, omdat we in Rotterdam constateren dat in het particuliere huursegment vaak te hoge huren worden gevraagd. Sinds 1 januari van dit jaar kunnen we op basis van deze wet handhaven op te hoge huren in het sociale- en middenhuursegment.

Vraag 2: Is de wethouder het met de SP eens dat het groeiende aanbod van onbetaalbare woningen voor expats en internationale studenten ervoor zorgt dat steeds minder mensen een betaalbare woning kunnen vinden? Is de wethouder bereid een halt toe te roepen aan (shortstay) verhuurders die zo veel mogelijk winst proberen te maken?

Antwoord:

We willen voor iedereen met een woningvraag in Rotterdam plek bieden. Voor alle Rotterdammers, ongeacht hun financiële situatie, en ook voor expats en internationale studenten. Om zo goed mogelijk tegemoet te komen aan de hoge vraag naar wonen in Rotterdam zetten we in op groei van de woningvoorraad, door toevoeging van nieuwe woningen, een betere benutting van bestaande woningen en op het tegengaan van misstanden in de particuliere huursector middels ons actieplan Goed huren en verhuren. Verhuur van woningen dient plaats te vinden volgens de geldende huurwetgeving. Door middel van de informatiecampagne *Weet wat je huurt* zet het college in op vergroten van bekendheid over regelgeving en rechten en plichten van zowel huurders als verhuurders op de woningmarkt.

Vraag 3: Klopt het dat de gemeente de ontwikkeling van de Ungerpleinflat prijst en zich niet bemoeide met de hoge huurprijs en het shortstay-contract? Zo ja, waarom?

Antwoord:

De gemeente is blij dat de Ungerpleinflat, een rijksmonument, is opgeknapt en gerenoveerd tot woningen. Zo heeft het gebouw zijn oude woonfunctie weer teruggekregen. Anders dan de procedure rondom de aangevraagde omgevingsvergunning, heeft de gemeente bij dit project verder geen betrokkenheid gehad. Ook is er geen financiële relatie tussen de gemeente en dit project. De gemeente legt alleen bepalingen over huursegmenten vast, als ze zelf betrokken is bij een project, bijvoorbeeld wanneer de gemeente grond verkoopt. Daar is in dit geval geen sprake van. Als gemeente kunnen we sinds 1 januari 2025 handhaven op te hoge huurprijzen in de sociale- en middenhuur.



Huurders kunnen hun te hoge huurprijzen melden via het Meldpunt ongewenst verhuurgedrag. Huurprijzen vanaf 187 punten vallen in de vrije sector en daar kunnen we niet op handhaven. In het geval van het Ungerplein gaat het om woningen in de vrije sector.

Vraag 4: Hoe gaat de gemeente handhaven op het wettelijk verboden (en niet conform het vigerend bestemmingsplan) 'shortstay' model? Buurtbewoners waren onder de veronderstelling dat er betaalbare huurwoningen zouden komen in de flat en hebben daarom geen bezwaar ingediend. Hoe kan het zijn dat buurtbewoners misleid worden? Wat is precies aangevraagd en vergund?

Antwoord:

De gemeente heeft een omgevingsvergunning afgegeven voor een woongebouw. Hier geldt dus de huurwetgeving. Zoals in het antwoord op vraag 3 is toegelicht zijn hierbij geen bepalingen over huursegmenten vastgelegd.

De ontwikkelaar heeft zelf gekozen voor verhuur met tijdelijke contracten. De Wet vaste huurcontracten biedt enkele uitzonderingssituaties waarbij tijdelijke huurcontracten toegestaan zijn. Het gaat om enkele specifieke situaties en doelgroepen. Mogelijk maakt de verhuurder bij verhuur van woonruimte aan expats gebruik van huurcontracten 'naar zijn aard van korte duur'. Bij dit type huurcontract hebben huurders geen huurbescherming. Dit is een type huurcontract dat al langere tijd bestaat en dat op basis van jurisprudentie slechts zeer beperkt toegepast mag worden.

De gemeente heeft geen bevoegdheid te handhaven op het type huurcontract. Dat wil zeggen, als woningen in strijd met de Wet vaste huurcontracten worden aangeboden en/of verhuurd. Het gaat hier om privaatrecht en huurders kunnen zich wanneer sprake is van een ten onrechte afgesloten huurovereenkomst wenden tot hun eventuele rechtsbijstandsverzekeraar, Sociaal Raadslieden (gratis), Stichting Je Goed Recht (gratis), het Juridisch loket of de Huurcommissie. Op het moment dat er via het Meldpunt ongewenst verhuurgedrag een melding binnenkomt over een te hoge huur en hier sprake van blijkt te zijn, dan wordt hierop gehandhaafd. Dit ziet alleen op het eventueel verlagen van een huurprijs (mits het gaat om woningen in het sociale of middenhuursegment) en dus niet op het type huurcontract.

Verder heeft de locatie Ungerplein 2 in het Omgevingsplan gemeente Rotterdam, gebied "Provenierswijk-Bentincklaan" de bestemming "Gemengd-4". Op deze locatie is "wonen" rechtstreeks toegestaan. Om van de functie wonen te kunnen spreken, dient sprake te zijn van een zekere mate van duurzaamheid of bestendigheid. Dit komt voort uit jurisprudentie (rechtbanken en Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) en is erg casuïstisch. De eigenaar/verhuurder dient zich te houden aan de gebruiksregels uit het Omgevingsplan. Als op enig moment géén sprake meer is van "wonen", dan wordt het pand in strijd met de gebruiksregels gebruikt en kan hiertegen handhavend worden opgetreden. Vergunninghouder is op de hoogte gebracht dat eventuele short-stay te allen tijde aan de functie "wonen" dient te voldoen.



Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten