



Stadsontwikkeling
Klimaat, Bouwen, Wonen
Drs. C.M. Zeegers MA

Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179, Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Internet: www.rotterdam.nl

Van: C. J. de Korte
Telefoon: 14010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Uw kenmerk: 21bb14255

Ons kenmerk: M2301-2712 D2304-27795 -
23bo005256

Onderwerp: Motie Zicht op Particuliere
(Ver)huur (21bb14255)

Datum: B&W 30 mei 2023

Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief? /Waarom nu voorgelegd?

Op 11 november 2021 heeft uw raad bij de bespreking van de Voortgangsrapportage Woonvisie 2021, de motie 'Zicht op Particuliere (Ver)huur' aangenomen, ingediend door de leden G.J. Engberts (PvdA), T.J. Vonk (ChristenUnie) en A. Kockelkoren (GroenLinks) (21bb14255).

De gemeenteraad van Rotterdam verzoekt ons college:

1. Te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om beter inzicht te krijgen in de particuliere (ver)huurmarkt van woningen;
2. Bijvoorbeeld door gegevens als huurprijs, oppervlakte, contractduur, etc. te verzamelen via huurders, verhuurders en andere databronnen;
3. Deze informatie daadwerkelijk te verzamelen en te benutten in nieuwe rapportages;
4. Op basis van de nieuwe data inzichtelijk te maken hoeveel woningen in de gehele stad in de particuliere sociale voorraad te veel huur betalen zodat we beter inzicht krijgen in de 'reële' particuliere sociale voorraad in Rotterdam.

Teneinde het gevraagde inzicht te geven, heeft bureau Realstats het afgelopen jaaronderzoek gedaan naar onder andere huurprijzen en contractvormen bij particuliere verhuurders. Het onderzoeksrapport bieden we u hierbij aan.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen

De motie heeft een relatie met:

- Coalitieakkoord "Eén Stad"
- Woonakkoord Rotterdam (23bb001405)
- Thuis in Rotterdam - Addendum Woonvisie 2030 (19bb12969);
- Actieplan Goed Huren en Verhuren (20bb14819);
- Uitvoeringsaanpak (Ver)Huren in Carnisse (19bb24822).



Toelichting

Onderzoek

Het college heeft met een meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure onderzocht welke mogelijkheden er zijn om beter inzicht te krijgen in de particuliere verhuurmarkt. Vijf bureaus hebben een voorstel ingediend over het verzamelen van gegevens als huurprijs, oppervlakte en contractduur via huurders, verhuurders en andere databronnen.

Het Rotterdamse bureau Realstats is de opdracht gegund om deze informatie daadwerkelijk te verzamelen, omdat zij het breedst mogelijke zicht op de markt konden leveren. Realstats beschikt over een eigen, door veel gemeenten gebruikte huurdatabase die wordt gevuld met data van huurplatformen Pararius en Huurwoningen.nl, en data vanuit de internationale websites van Pararius (Pararius Office), en een registratiesysteem waar woningen en contracten beheerd worden (Leadflow). Realstats heeft deze informatie aangevuld met gemeentelijke data uit het Woning-Bevolking Onderzoeksbestand. Het onderzoek is uitgevoerd door observaties uit genoemde huur database aan te vullen met deskresearch en huurders-enquêtes.

Noties om rekening mee te houden voor het lezen van de resultaten:

- Het onderzoek is gebaseerd op gegevens van 32.913 verhuringen in de periode 2017 tot en met 2022. Het gaat daarbij om 22.801 unieke adressen, sommige woningen zijn in de periode dus meermaals verhuurd.
- Het gaat om woningen van particuliere beleggers in alle segmenten; van sociaal tot top.
- Woningen die onderhands of via andere websites werden aangeboden, bijvoorbeeld van de verhuurder zelf, zijn niet inzichtelijk.
- Over woningen die in deze periode niet van huurder zijn gewisseld, is in de database geen informatie beschikbaar. De resultaten geven dus zicht op huurprijzen van woningen die vanaf 2017 met een nieuw contract zijn verhuurd.
- Aanvullend aan gegevens in de databases zijn 1.605 enquêtes onder huurders afgenomen. Dit is gebeurd in de tweede helft van 2022.
- Tijdens het onderzoek is de kale huurprijs van de woningen gebruikt (dus niet de huurprijzen op basis van gestoffeerde of gemeubileerde woningen).
- De conclusies ten aanzien van te hoge huren in dit onderzoek zijn tot stand gekomen door het vergelijken van de gevraagde huurprijs met de maximaal redelijke huurprijs o.b.v. het geschatte aantal woningwaarderingstelselpunten voor de betreffende woning. Er is gewerkt met een schatting omdat het exacte aantal punten alleen te bepalen is door een woning ter plaatste op te meten. Voor de schatting is gebruik gemaakt van de openbare gegevens in de Huurprijscalculator. Bij de vergelijking is steeds de daadwerkelijke huurprijs vergeleken met het hoogst mogelijke aantal punten.
- De enquête onder huurders is vanwege de scope van het onderzoek en de doorlooptijd gericht op de Nederlandstalige particuliere huurder. Bepaalde specifieke doelgroepen, zoals arbeidsmigranten, zijn hierdoor mogelijk onderbelicht in dit onderzoek.



Belangrijkste uitkomsten

Algemeen

Op de meetdatum (1 januari 2022) had de gemeente Rotterdam 26.107 particuliere verhuurders die in totaal over 76.628 particulier verhuurde woningen beschikken. Dit is 24% van de totale woningvoorraad in Rotterdam. De meeste woningen, namelijk 46% van de totale woningvoorraad, zijn in het bezit van kleine beleggers met 1-9 woningen in de portefeuille. Een bescheiden deel van de particulier verhuurde woningen, zo'n 10%, is in handen van institutionele beleggers. Opvallend is dat bijna 80% van alle particuliere verhuurders maar één woning in bezit heeft.

Huurprijzen

- Op de peildatum (1 oktober 2022) is de mediaan van de kale huurprijs van Rotterdamse particuliere huurprijs €1.019,84. De gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter is €13,67.
- De mediane kale huurprijs van woningen die op basis van het WWS-puntenstelsel sociaal verhuurd zouden moeten worden is €800,44.
- Van de huurders die in de afgelopen vijf jaar een huurcontract zijn aangegaan voor een woning die volgens het puntensysteem van het woningwaarderingssysteem in de sociale sector moet vallen, betaalt, afhankelijk van het gebied, 85% tot 100% een te hoge huur.
- Er wordt in de gereguleerde sector tussen de 100 en 280 euro per maand te veel betaald.
- Meer dan 55% van de woningen die in het gereguleerde segment moeten vallen, heeft een huurprijs hoger dan de liberalisatiegrens. Deze woningen worden onterecht in de vrije sector verhuurd. Het percentage verschilt per gebied.
- Bij kleine beleggers (1-9 woningen in bezit) komt een te hoge huur bij 90% van hun woningen voor; bij beleggers met 10 – 99 woningen in bezit is dat 85% en bij verhuurders met meer dan 100 woningen bij 80% van hun woningen. Van de institutionele beleggers is te weinig informatie beschikbaar om hier een uitspraak over te doen.

Huurcontracten

- Van de respondenten die in de laatste twee jaar een huurcontract zijn aangegaan, heeft ongeveer 40% een tijdelijk contract.
- Bij kleine beleggers (1-9 woningen in bezit) komen tijdelijke contracten vaker voor dan bij grotere beleggers.
- Zowel bij de contractvormen voor bepaalde tijd (91%) als voor onbepaalde tijd (85%) zijn de huren vaak hoger dan de maximale prijs volgens het WWS-puntenstelsel.

Servicekosten

- Bij 11.3% van de woningen in de gemeente Rotterdam is sprake van servicekosten boven op de kale huurprijs. Deze bedragen gemiddeld €59.



Benutten van de uitkomsten

Het college vindt het waardevol dat dit onderzoek ons meer inzicht geeft in de particuliere (ver)huurmarkt van woningen. De uitkomsten uit het onderzoek kunnen wij gebruiken voor (rapportages over) de aanpak Goed Huren en Verhuren en de Woonvisie. Het onderzoek geeft aan dat dit een stadsbrede opgave is en zich dus niet concentreert in bepaalde gebieden. In de uitkomsten over de te hoge huurprijzen zien we een bevestiging van wat wij al vermoedden en deze tonen de noodzaak aan om hier verder tegen op te treden. Kwetsbare Rotterdammers, voor wie ook gezien hun inkomen de huren te hoog zijn, lopen het risico in financiële problemen te komen of kunnen andere benodigde voorzieningen niet meer bekostigen.

Huidige aanpak en nieuwe wetgeving

Verhuurders dienen zich op een maatschappelijk verantwoorde wijze te gedragen bij het aanbieden en verhuren van woon- of verblijfsruimte. Daarbij past het niet dat excessieve huren worden gevraagd. Vanuit de aanpak Goed Huren en Verhuren zullen we daarom de voorlichting en ondersteuning over de huurprijzen en andere rechten doorzetten. De opdracht aan het Huurteam wordt gecontinueerd. In 2023 zullen we tweemaal een stadsbrede communicatiecampagne uitvoeren (fysiek in de stad en via sociale media) om huurders erop te wijzen niet onterecht te veel huur te betalen en voor ondersteuning de hulp van het Huurteam in te roepen.

Daarnaast moet aanvullende wetgeving van het Rijk, dankzij ons lobbywerk, er ook voor gaan zorgen dat huurders uiteindelijk een eerlijke prijs betalen en excessen op de woningmarkt beter kunnen worden aangepakt. Het gaat dan om:

- *De Wet goed verhuurderschap*: Deze wet introduceert een norm voor goed verhuurderschap en biedt gemeenten de mogelijkheid om gebiedsgericht een verhuurvergunning te verplichten. Hierdoor kunnen gemeenten actief sturen op goed verhuurderschap. Dit heeft als gevolg dat gemeenten extra eisen kunnen stellen aan de verhuurder, bijvoorbeeld met betrekking tot de maximale huurprijs van gereguleerde huurwoningen. Het college is van plan in Carnisse een verhuurvergunning te introduceren. De wet zal per 01-07-2023 in werking treden en wordt in Rotterdam vergezeld van een communicatiecampagne gericht op huurders en verhuurders (als aanvulling op de twee hierboven genoemde algemene campagnes).
- *Het Wetsvoorstel Betaalbare huur*: Dit wetsvoorstel heeft als doelstelling het reguleren van de middenhuur en het dwingend maken van het Woningwaarderingssysteem. Hiermee wordt de huurprijsregulering dwingend voor verhuur in het gereguleerde segment inclusief het middensegment. Naar verwachting zal de wet per 01-01-2024 in werking treden.
- *Het Wetsvoorstel Lokaal verbod tijdelijke verhuur of Initiatiefwetsvoorstel Vaste huurcontracten*. Om ongewenste effecten tegen te gaan wil het kabinet gemeenten de mogelijkheid geven om lokaal tijdelijke verhuur in kwetsbare wijken waar de leefbaarheid onder druk staat te verbieden. Het wetsvoorstel Lokaal verbod tijdelijke verhuur is in internetconsultatie tot 5 mei 2023. Het initiatiefwetsvoorstel Vaste huurcontracten regelt generiek het terugdraaien van de introductie van algemene tijdelijke huurcontracten in 2016.

In het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting (die recent in consultatie heeft voorgelegen) wordt een landelijke definitie voor sociale huur vastgelegd. Op basis van deze definitie heeft Rotterdam in potentie een grote particuliere sociale huurvoorraad.



Om deze als zodanig te mogen meetellen moet toewijzing aan lage inkomens worden geregeld (bv via verordening). In het proces naar een nieuwe woonvisie onderzoeken wij hoe we met de potentie van de sociale huurvoorraad kunnen omgaan.

Eerste reacties Platform Particuliere Verhuurders Rotterdam en Platform Ontwikkeling Rotterdam

In vertrouwelijke presentaties zijn op 20 maart en 7 april 2023 de resultaten van het onderzoek aan het Platform Particuliere Verhuurders Rotterdam (PPVR) en het Platform Ontwikkeling Rotterdam (POR) gepresenteerd. De PPVR bestaat uit acht grote Rotterdamse particuliere verhuurders (100+ woningen). Het streven is om samen met deze verhuurders te werken aan goed verhuurderschap, de verduurzaming van hun vastgoedportefeuille, het beter benutten van de bestaande voorraad en het oplossen van belemmeringen in het verhuurproces. Het POR is een professioneel vastgoednetwerk van marktpartijen en gemeente in de stad.

In een eerste reactie geven de aanwezige leden van de PPVR aan het merendeel van hun woningen onderhands of via hun eigen kanalen - zoals via hun eigen website of een eigen wachtlijst - te verhuren. Deze woningen zouden dus niet meegenomen zijn in het onderzoek. De leden van de PPVR hebben aangeboden de data over huurprijzen van hun woningen additioneel aan te leveren voor een vervolgonderzoek. De PPVR herkent de conclusie wel dat woningen voor een hogere prijs dan het WWS aangeeft verhuurd worden. Dat komt soms ook voor bij de woningen die zij verhuren, maar dan zijn volgens de PPVR-leden de verschillen doorgaans minder groot dan uit het onderzoek naar voren komt.

De POR geeft mee dat het rapport er degelijk uitziet en betrouwbaar overkomt. Uit het onderzoek blijkt dat de uitschieters geregeld bij de kleinere verhuurders zitten, aldus de POR. Maar, er moet worden uitgekeken met snelle conclusies en woordkeuzes. Een 'te hoge huur' bestaat in de vrije sector huurmarkt (inclusief de in het rapport gehanteerde middenhuur) bijvoorbeeld juridisch gezien niet. Institutionele beleggers, zoals de beleggers in het POR, vormen maar een klein deel van deze particuliere verhuurmarkt en van het onderzoek. De aanwezige leden hebben aangegeven dat het klopt dat de institutionele beleggers vooral binnen de bandbreedtes blijven.

Gevolgen voor de markt aangepaste wetgeving

We kunnen op dit moment nog niet goed inschatten, wat beleggers gaan doen in reactie op de strengere regulering en handhaving van huurprijzen. Voor degenen die zich altijd netjes aan de regels hebben gehouden verandert er niets. Zij blijven hun woningen tegen redelijke huurprijzen doorexploiteren. Voor degenen die te hoge huren vroegen, liggen de zaken anders. Zij kunnen kiezen voor het verlagen van de huurprijzen, investeren in verduurzaming opdat een hogere huur gerechtvaardigd is, zich terugtrekken uit de huurmarkt (door de woning te verkopen) of de gok wagen en de regels ontduiken. We hopen op de eerste keuzes, maar verwachten deels de andere opties. Eind maart publiceerden NOS en Financieel Dagblad artikelen met de berichtgeving dat veel particuliere beleggers hun woningen verkopen vanwege de nieuwe middenhuur- en belastingregels. Door deze nieuwe beleidsregels wordt de huuropbrengst voor deze beleggers te laag. Uitponden leidt tot een groter aanbod betaalbare koopwoningen voor starters op de koopmarkt. Wat marktontwikkeling betreft, houden we met onze partners in het Platform Particuliere Verhuurders Rotterdam en de POR de vinger aan de pols.



Beperkingen onderzoek particuliere markt, herhaling en registratie huurcontracten

De particuliere huursector is het enige deel van de woningvoorraad, waarbij we een incompleet beeld hebben van het prijsniveau. We zijn aangewezen op enquêtes, steekproeven en meldingen. Zelfs een uitgebreid onderzoek, zoals nu is uitgevoerd, bevat geen informatie over alle particuliere huurwoningen.

Het voorliggende onderzoek geeft dan ook nog niet volledig antwoord op uw vraag om op basis van de nieuwe data inzichtelijk te maken hoeveel woningen in de particuliere sociale voorraad te veel huur betalen en daarmee beter inzicht te geven in de 'reële' particuliere sociale voorraad in Rotterdam.

Een eerste rapport is geschikt voor beleidsvorming, maar nog niet voor sturing en monitoring. Om continu inzicht in de particuliere verhuurmarkt te realiseren en om het effect van de aanpak Goed Huren en Verhuren en gewijzigde wetgeving te monitoren, willen we dit onderzoek om het jaar herhalen.

Zowel ten behoeve van monitoring van effecten en ontwikkelingen, als handhaving van misstanden is een goed en dekkend registratiesysteem wenselijk. Rotterdam pleit dan ook voor een verplicht, landelijk register van huurcontracten, dat door gemeenten kan worden geraadpleegd. Hierbij wordt ook nagedacht over privacy-bescherming en gegevensdeling.

Afdoening motie Zicht op particuliere (ver)huur

De gemeenteraad wordt voorgesteld om met deze brief motie 21bb14255 als afgedaan te beschouwen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten

De afdoening van deze motie heeft voor nu geen financiële consequenties. Het continueren van voorlichting en ondersteuning, en het invoeren van aanvullende instrumenten om de particuliere woningverhuurmarkt verder te reguleren, heeft wel financiële consequenties. Voor de nieuwe wettelijke taken wordt de gemeente door het Rijk (gedeeltelijk) gecompenseerd, maar voor de wettelijke mogelijkheden niet. Per instrument zullen we met een voorstel voor implementatie komen, inclusief de financiële consequenties.

De afdoening van deze motie heeft voor nu geen juridische consequenties. Het invoeren van nieuw instrumentarium heeft wel juridische consequenties, zoals het wijzigen van verordeningen, het inrichten van vergunningstelsels en het behandelen van bezwaar- en beroepsprocedures.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

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

Bijlage:

- Eindrapport onderzoek 'Zicht op Rotterdamse particuliere verhuurmarkt Nieuwe