

ChristenUnie

Rotterdam

Aan: Het college van Burgemeester en Wethouders
Stadhuis Rotterdam
Coolsingel 40
3011 AD ROTTERDAM

Rotterdam, 18 maart 2025

Schriftelijke vragen ter schriftelijke beantwoording

Betreft: Een betaalbare woning is geen hotelkamer

Geacht college,

Het leek zo mooi! Na jaren als kantoor gefunctioneerd te hebben werd de monumentale Ungerpleinflat weer omgebouwd naar woningen. Renovatie was hoognodig, zo bleek in 2021, toen van grote hoogte een raam op straat pletterde. Een ontwikkelaar zag kansen om de kantoren terug te transformeren naar woningen. In het betaalbare middensegment, zoals de Wijkkrant van Blijdorp in maart 2023 nog berichtte:

De renovatie van de Ungerpleinflat moet volgend jaar afgerond zijn. Het gebouw telt dan 49 verduurzaamde flatwoningen, ieder met twee slaapkamers. Het zijn appartementen in de categorie middenhuur: 763 tot 1075 euro per maand.

Een druppel op de gloeiende plaat van de wooncrisis, maar elke druppel telt. Waarschijnlijk heeft een veelvoud van 49 Rotterdammers gedacht: 'Prachtig plekje, binnenkort maar eens kijken of ik daar terecht kan komen.' Maar nu blijkt dat de woningzoekende Rotterdammer er helemaal niets aan heeft. De appartementen zijn peperduur: volgens Funda vanaf 1900 euro, voor slechts 52 vierkante meter. En je mag maximaal 6 maanden huren. Daarna moet je plaatsmaken voor de volgende. Graag nog wel even 250 euro schoonmaakkosten voldoen. Schaamteloos!

Deze 49 appartementen zijn niet geschikt voor een Rotterdamse starter. Hij of zij kan het simpelweg niet betalen. Ze zijn ook niet geschikt voor Rotterdamse gezinnen, want daarvoor zijn de gerealiseerde appartementen te klein. Ook niet voor doorstromende Rotterdamse senioren, want na 6 maanden moeten ze opkrassen. Voor wie eigenlijk wel? Wat zijn we als stad nu eigenlijk met dit project opgeschoten?

We hebben hierover de volgende vragen:

1. Welke afspraken zijn er gemaakt tussen gemeente en ontwikkelaar over de transformatie en renovatie van het gebouw?
2. Wat zijn we als stad met deze transformatie opgeschoten? Had het niet beter kantoor kunnen blijven, zodat er voldoende werkruimte beschikbaar blijft?

Volgens een [artikel op Versbeton](#) passen ontwikkelaars shortstayverhuur toe om BTW te kunnen verrekenen. 'Gemeubileerde shortstayverhuur heeft veel kenmerken van een hotel,' zo constateert Vers Beton.

3. Hoeveel woningen worden op dit moment shortstay verhuurd en/of aangeboden in Rotterdam?
4. Bent u het met ons eens dat woningen die shortstay (1-6 maanden) verhuurd worden eigenlijk niet als woningen geteld kunnen worden, maar meer te kwalificeren zijn als hotelvoorzieningen?
5. Hoe past shortstayverhuur binnen de kaders van de Rotterdamse Woonvisie? Of is het Rotterdamse Hotelbeleid op deze vorm van verhuur van toepassing?
6. Wat betekent bovenstaande voor de opstelling van de gemeente bij eventuele medewerking aan projecten, maar ook in toetsing en handhaving?

Rotterdam werkt al enige tijd met het Actieplan 'Goed huren en verhuren' met daarin uitingen als 'Huur niet te duur!' en 'Weet wat je (ver)huurt'. Sinds 1 juli 2024 is een vast huurcontract weer de norm, zo is landelijk bepaald.

7. Ziet de gemeente het als haar taak om (potentiële) huurders en ook verhuurders te wijzen op deze wet en tevens duidelijk te maken dat tijdelijke verhuur – en dus ook shortstayverhuur – in veel gevallen überhaupt niet mogelijk is? Zo ja, op welke wijze krijgt dat vorm? Zo nee, waarom niet?

Aan [Open Rotterdam](#) liet wethouder Zeegers eerder weten *'De verhuurder maakt gebruik van de mogelijkheid om tijdelijke verhuurcontracten in te zetten. Ik denk dat je kunt zien dat dit een soort van maas in de wet is. Wij als gemeente hebben daar in ieder geval nu geen handhavende taken in'*. Tegelijkertijd laat gemeente Amsterdam over een vergelijkbare zaak [aan het Parool](#) weten: 'Ook op dit punt zit de wet volgens ons goed in elkaar. Wat deze verhuurder doet, mag niet. We gaan er dan ook van uit dat de rechter hier niet in trapt. Er lijkt hier wel een gat in de handhaving te zijn.'

Inmiddels heeft de Huurcommissie in Amsterdam uitspraak gedaan. Volgens de Huurcommissie gaat het daar om een reguliere woning die weliswaar gemeubileerd en gestoffeerd is, maar daarmee is nog niet voldaan aan de strenge criteria voor verhuur die naar aard van korte duur is. Shortstayverhuur is geen synoniem voor naar aard van korte duur, [volgens de Amsterdamse Huurcommissie](#). Ook in een [uitzending van Radar](#) werd aandacht besteed aan deze schijnconstructie.

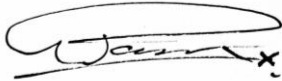
8. Hoe beoordeelt het college de uitspraak van de Amsterdamse Huurcommissie in het licht van de Ungerpleinflat? Wat betekent dat voor shortstayverhuur in Rotterdam?
9. Is het college bereid om de Rotterdamse Huurcommissie om een oordeel te vragen over de Ungerpleinflat en andere projecten waar shortstayverhuur wordt aangeboden?

ChristenUnie Rotterdam vindt dat de stad niet beter wordt van een groeiend shortstay aanbod. Het is slecht voor de ontwikkeling van sociale cohesie en gemeenschapsvorming in de buurten die getroffen worden. Bovendien is het een prijsopdrijvend product dat de betaalbaarheid op de woningmarkt nog verder onder druk zet. Daarnaast is het oneerlijk richting omwonenden. Ze denken extra woningen in de buurt te krijgen met maatschappelijk draagkrachtige burens, maar worden feitelijk opgezadeld met een hotel. Door telkens wisselende bewoners wordt de lokale gemeenschap niet opgebouwd maar uitgehold. Zo kunnen oude en nieuwe Rotterdammers zich toch nooit ergens thuis gaan voelen in onze stad?!

10. Is het college bereid om in de toekomst vooraf te toetsen of partijen van plan zijn woningen via shortstayverhuur aan te bieden en dat dus eigenlijk geen woningen, maar hotelvoorzieningen vergund zouden moeten worden?
11. Kan via vergunningverlening en/of andere middelen een verbod op shortstayverhuur worden afgedwongen?

Wij zien uit naar de beantwoording van bovenstaande vragen.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tjalling Vonk', with a small 'x' mark at the end.

Tjalling Vonk
ChristenUnie