



Aan de gemeenteraad

Op 25 maart 2025 stelde T.S.J. Coşkun (SP) ons schriftelijke vragen over Huur niet te duur: Pak malafide verhuurders aan!

Inleidend wordt gesteld:

"De Rotterdamse SP fractie las vandaag in het AD het bericht over studenten die te veel huur moeten betalen en bang zijn om naar de huurcommissie te gaan uit angst de woning kwijt te raken. Ook afgelopen donderdag berichtte het AD over een huisbaas die voor straf mannen plaatst in een vrouwelijk studentenhuus na klachten over de hoge huur¹. De SP vindt het onacceptabel dat huurders en studenten in Rotterdam door de asociale woningmarkt benadeeld en uitgebuit worden.

De aanpak van huisjesmelkers lijkt in Rotterdam niet de prioriteit te krijgen. Een effectieve Huurteam is hierbij wat ons betreft onmisbaar, want veel huurders weten niet wat hun rechten zijn of durven de gang naar de rechter niet zelf te bewandelen. Enkel aandacht voor de fysieke staat van panden wanneer dit veel overlast veroorzaakt, zoals in de afgelopen jaren is gebeurd, is slechts het topje van de ijsberg en doet geen recht aan de problemen die huurders ervaren met malafide verhuurders.

Op 23 april 2024 had de SP vragen gesteld over het functioneren van de huurteams². Uit de beantwoording bleek dat er maar 4,5 fte in dienst is bij het huurteam. We vonden het toen al meer dan ooit noodzakelijk om een goed functionerend en bestendig Huurteam in Rotterdam te hebben. Niet alleen om een te verwachten toename van hulpvragen te kunnen afhandelen maar ook voor een goede rapportage van de ontvangen vragen en de oplossingen daarvoor. Zowel voor de herkenbaarheid, onafhankelijkheid, professionaliteit en raakvlakken met andere onderwerpen op het gebied van wonen, zijn wij voorstander van het oprichten van een stichting naar het voorbeeld van Stichting! Woon in Amsterdam.

¹ <https://www.ad.nl/rotterdam/huisbaas-plaatst-voor-straf-mannen-in-vrouwelijk-studentenhuus-na-klachten-over-de-hoge-huur-a9ffceb59/>

² <https://gemeenteraad.rotterdam.nl/Reports/Document/74cfc90d-b7d5-4b10-b34d-f09f691bc9bd?documentId=e1945c23-5a58-4b48-a43a-15e664d33668/>



De SP deelt de conclusie van de Woonbond en vindt dat de positie van de huurder ten opzichte van de verhuurder versterkt moet worden. Een huisbaas kan snel een nieuwe huurder vinden terwijl een huurder moeilijk aan een nieuwe woning kan komen. Dit bewijst maar weer eens dat de woningmarkt niet werkt. Wonen is een basisrecht en de gemeente moet huurders volledig ondersteunen. Wat de SP betreft moet er sprake zijn van zero tolerance bij slechte verhuur, overlast en bij het vragen van te hoge huren".

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Is het college het met de SP eens dat het onacceptabel is dat studenten en andere huurders te veel huur moeten betalen? De campagne 'huur niet te duur' is niet bekend bij iedereen. Is de wethouder bereid om deze campagne uit te breiden en echt achter huurders te staan en ervoor te zorgen dat verhuurders niet te veel huur vragen?

Antwoord:

Ja, het college deelt de opvatting dat het onacceptabel is dat huurders - waaronder studenten - te veel huur betalen. Wonen is een grondrecht en huurders hebben recht op eerlijke huurprijzen en een veilige woonomgeving. Daarom zijn wij in Rotterdam al actief met de campagne Weet wat je (ver)huurt, waarin huurders worden gestimuleerd hun huurprijs te controleren via de Huurprijscalculator.

Met de komst van de Wet betaalbare huur heeft de gemeente bovendien een wettelijke taak gekregen om te handhaven op te hoge huren in het sociale- en midden huursegment. De campagne wordt daarom in 2025 doorontwikkeld via onze fysieke en digitale meldpunten en met gerichte communicatie naar huurders, waaronder studenten.

Vraag 2:

Is het gemeentelijke huurteam volgens de wethouder voldoende bemenst om alle misstanden op de Rotterdamse woningmarkt aan te pakken en effectieve bewonersondersteuning te leveren? Zo nee, is de wethouder bereid om het huurteam fors uit te breiden?

Antwoord:

Het Huurteam was tot 1 april 2025 actief in zes prioriteitswijken en is tot mei 2026 actief in de overige wijken. Met de komst van de Wet betaalbare huur is de gemeentelijke huurdersondersteuning geïntensiveerd. De gemeente pakt met de aanpak Goed Huren en Verhuren haar nieuwe wettelijke taken vanuit de Wet betaalbare huur en de Wet goed verhuurderschap vanaf april 2025 in de zes wijken geheel zelf op. Hiermee zetten wij in op een bredere aanpak van toezicht, handhaving én ondersteuning.

In de zes wijken waar het Huurteam is gestopt, kunnen huurders terecht bij ons fysieke informatiepunt (Markerstraat 7) en via het digitaal meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag.

Vraag 3:

In juli 2024 meldde de gemeente een evaluatie te doen naar effectiviteit van de huidige bewonersondersteuning en dat de opdracht voor het Huurteam Rotterdam loopt tot 1 april 2025 voor zes wijken en 1 mei 2026 voor de rest van de stad. Is het college, nu er nog meer misstanden naar voren komen, bereid te investeren in een



zelfstandig Huurteam als onderdeel van een stichting, zoals: Woon in Amsterdam, van waaruit alle belangenbehartiging op het gebied van wonen kan plaatsvinden? Zo nee, waarom niet en zo ja: op welke termijn kunnen wij een voorstel daartoe verwachten?

Antwoord:

Het college herkent het belang van laagdrempelige en onafhankelijke ondersteuning voor huurders. Tegelijkertijd zijn er verschillende manieren waarop die ondersteuning kan worden georganiseerd. Er is voor gekozen om de ondersteuning aan huurders vanaf april 2025 (deels) in eigen beheer van de gemeente Rotterdam uit te voeren. Dit zorgt voor directe aansluiting op onze nieuwe toezicht- en handhavingstaken en maakt het mogelijk om snel in te grijpen bij signalen van misstanden.

Vraag 4:

Is de wethouder bereid om een zero tolerance beleid in te voeren in de aanpak van slechte verhuurders? Nu is dat er op adres niveau, maar waarom wordt het niet doorgetrokken naar het niet verstrekken van een nieuwe vergunning als in één van de panden overlast is of aantoonbaar malafide gedrag zoals het vragen van een te hoge huur? Is de wethouder bereid om met sancties te komen? Is de wethouder bereid om de volgende sancties in te voeren: een openbare zwarte lijst van verhuurders, geldboetes, intrekken verhuurvergunning en zelfs het overnemen van de verhuurexploitatie?

Antwoord:

Wij voeren een (pro)actieve aanpak van ongewenst verhuurbedrag uit. Onder de Wet goed verhuurderschap kunnen we sinds juli 2023 sancties opleggen zoals lasten onder dwangsom en bestuurlijke boetes.

Het college hanteert daarbij het uitgangspunt van data gestuurd handhaven, waarbij ernstige of herhaaldelijke overtredingen met passende maatregelen worden aangepakt. Binnen deze kaders is het uitgangspunt inderdaad: zero tolerance voor structureel ongewenst verhuurbedrag.

Voor het publiceren van een zwarte lijst zijn er juridische beperkingen, onder andere vanuit privacywetgeving. Op basis van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur zijn we overigens wettelijk verplicht om opgelegde bestuurlijke boetes openbaar te maken. Tot nu toe is het nog niet zo ver gekomen.

Vraag 5:

Voor kamerbewoning is er nu een vergunning nodig als er 3 of meer huurders zijn. De verhuurder moet dan de huurcontracten met potentiële huurders overleggen. Echter worden deze contracten niet gecontroleerd op de punten en huurprijs. Is de wethouder bereid om aan de voorkant een controle op huurprijs uit te voeren en dan pas een vergunning af te geven zodat huurders direct een lage huurprijs krijgen en er anders geen vergunning wordt verstrekt? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Voor kamerverhuur is een vergunning nodig bij meer dan 3 huurders. Bij een aanvraag moet de verhuurder huurcontracten overleggen. De toetsingscriteria voor de kamerverhuurvergunning zijn andere dan die uit de Wet goed verhuurderschap vloeien.



Op dit moment wordt er gekeken of er juridische mogelijkheden zijn om hierin een koppeling aan te brengen.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten