



Van: Emile Kuijt
Telefoon: 14 010

Uw kenmerk: 24bb003121
Ons kenmerk: M2405-2016 - 24bo006351

Onderwerp: Woningdelen door starters straks
onmogelijk

Datum: 9 juli 2024

Aan de gemeenteraad

Op 8 mei 2024 stelde E.P.J. Verweij (VVD) ons schriftelijke vragen over de effecten van de Wet betaalbare huur op woningdelen in Rotterdam.

Inleidend wordt gesteld:

"Ondanks waarschuwingen van De Nederlandse Bank, de Raad van State, wetenschappers van de Erasmus Universiteit en de Rotterdamse VVD heeft de Tweede Kamer onlangs de Wet 'betaalbare huur' aangenomen (de Wet). De Eerste Kamer moet nog stemmen over deze Wet. Onderdeel van deze Wet zou zijn dat er een Besluit huurprijzen Woonruimte wordt aangenomen (het Besluit). Met dit Besluit zou een andere definitie worden vastgesteld van een 'duurzaam gemeenschappelijk huishouden'. Door de wijziging zou het veel moeilijker worden voor groepen jonge starters om een duurzaam gemeenschappelijk huishouden te vormen, en zo een woning te delen. Het gevolg van deze wijziging is ingrijpend.

Uit een artikel van De Telegraaf blijkt dat veel verhuurders en deskundigen vrezen dat de Wet en het Besluit ervoor gaan zorgen dat het delen van een woning praktisch onmogelijk wordt. Ook advocaten schrijven over dit probleem. Het zou door de wijziging onmogelijk worden om nog een woning te verhuren aan drie of meer personen zonder verlies te lijden. Hoewel in Rotterdam onlangs een wijziging is doorgevoerd om het woningdelen juridisch mogelijk te maken, zou het delen van een woning dus praktisch alsnog onmogelijk worden gemaakt. Dat is doodzonde, omdat het delen van een woning voor duizenden woningzoekenden een ideale woonvorm is.

De Rotterdamse VVD vindt het onbegrijpelijk en frustrerend dat de Rijksoverheid maatregelen doorvoert die ervoor gaan zorgen dat jonge woningzoekenden langer thuis moeten blijven wonen, in plaats van dat zij samen een woning kunnen huren. Het delen van woningen is bovendien een perfect voorbeeld van beter gebruik van de bestaande voorraad, een noodzakelijk onderdeel van de oplossing van de woningnood."



Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Is de wethouder bekend met het artikel van de Telegraaf en de wijzigingen van de Wet en het Besluit waarnaar wordt verwezen.

Antwoord:

Ja, het college is hiermee bekend. Op 25 juni jl. heeft de Eerste Kamer het wetsvoorstel voor de Wet betaalbare huur en het Besluit huurprijzen Woonruimte aangenomen. De wet is per 1 juli jl. in werking getreden.

Vraag 2:

Deelt het college de mening van de deskundigen en de Rotterdamse VVD dat de wijzigingen ervoor gaan zorgen dat woningdelen véél moeilijker of onmogelijk gaat worden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

De Wet betaalbare huur reguleert huurprijzen voor zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimten. Kamers (onzelfstandige woonruimte) vallen altijd onder regulering. Voor zelfstandige woonruimten bestaat er ook een vrije sector met vrije huurprijzen. De definitie van zelfstandige woonruimte is aangepast: naast een woonruimte die over eigen essentiële voorzieningen beschikt, zoals een eigen toegangsdeur, keuken en sanitaire voorzieningen (badkamer en toilet) moet de woning door een duurzaam gemeenschappelijk huishouden worden bewoond. Bij woningdelers komt het soms voor dat beoordeeld wordt dat de woningdelers niet 1 duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen, maar er sprake is van kamerverhuur. Als wordt vastgesteld dat de bewoners geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen, wordt de betreffende woning nu niet langer als zelfstandige woonruimte beschouwd en valt deze onder het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimte. Dit leidt tot een gereguleerde maximale huurprijs, wat financieel minder aantrekkelijk kan zijn voor verhuurders.

Vraag 3:

Is het college bereid om met de deskundigen in gesprek te gaan om te horen welke mogelijkheden er op lokaal niveau zijn om de ergste gevolgen van de wijzigingen op te vangen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, dan ontvangen wij graag een terugkoppeling van de uitkomst daarvan.

Vraag 4:

Is het college bereid om bij de rijksoverheid te benadrukken hoe belangrijk het is dat de Wet en het Besluit er niet toe gaan leiden dat woningdelen moeilijker wordt gemaakt? Zo nee, waarom niet?

Antwoord op vraag 3 en 4:

De Wet betaalbare huur biedt geen grondslag om op lokaal niveau af te wijken of maatwerk toe te passen. Het college voelt op dit moment dan ook geen aanleiding om een overleg te initiëren met externen.



We houden marktontwikkelingen in de gaten, en zullen monitoren wat de effecten zijn van de Wet betaalbare huur, ook op het woningdelen.

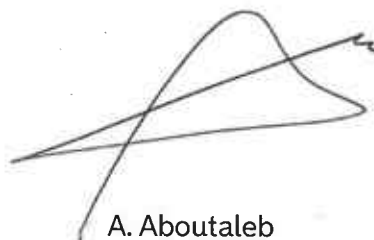
Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



G.J.D. Wigmans

De burgemeester,



A. Aboutaleb