



**Gemeente
Rotterdam**

Stadsontwikkeling

Klimaat, Bouwen, Wonen

Chantal Zeegers

Van: Erik Jan Kleingeld en Frank Schutte

Telefoon: 0610257637

Uw kenmerk: 22bb4418

Ons kenmerk: M2206-3432 – 22bo4681

Onderwerp: Illegale woningsplitsing of luxe kamerverhuur

Datum: B&W 12 juli 2022

Aan de gemeenteraad

Op 17 juni 2022 stelden G.J. Engberts (PVDA) en M. Verhoef (Leefbaar Rotterdam) ons schriftelijke vragen over Illegale woningsplitsing of luxe kamerverhuur

Inleidend wordt gesteld:

RTV Rijnmond berichtte onlangs in een artikel en een tv-item over "Bizar hoge huren voor piepkleine studio's voor de winst van de huisjesmelker en de kleine belegger, Rotterdam grijpt niet in".

Hierin komt naar voren dat veel appartementen achter de voordeur worden gesplitst (in zelfstandige mini-woningen), waarna exorbitant hoge huren worden gevraagd. Het Huurteam Rotterdam spreekt van illegale splitsing achter de voordeur tot mini-appartementen, omdat dit volgens hen mogelijk zonder valide vergunning gebeurt. Verder verklaarde de gemeente tegenover Rijnmond dat hier niet op wordt gecontroleerd, omdat zij dit zien als luxe kamerverhuur. De gemeente geeft aan, volgens Rijnmond, dat huurders naar de Huurcommissie kunnen stappen. Veel huurders doen dit echter niet, omdat zij vrezen voor een conflict en problemen met de verhuurders.

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Bent u op de hoogte van de door RTV Rijnmond geschetste situatie?

Antwoord:

Ja, we zijn op de hoogte.

Vraag 2:

Bent u van mening dat het opsplitsen van woningen in mini-appartementen tegen torenhoge huren, een ongewenste ontwikkeling is? Zo niet, waarom niet?



Antwoord:

Wij vinden het verhuren van woningen – groot of klein – tegen te hoge huurprijzen een ongewenste ontwikkeling. Vanuit de aanpak Goed Huren en Verhuren zetten we ons daarom in om de voorraad van betaalbare woningen in particulier bezit én de mensen die daarop zijn aangewezen, te beschermen. Zie ook vraag 4.

Vraag 3:

Het Huurteam spreekt van illegale praktijken, te hoge huren voor studio's en dat het moet worden aangepakt. Deelt u deze mening? Zijn deze praktijken wettelijk toegestaan?

Antwoord:

Ja, wij delen de mening dat te hoge huren voor woningen moeten worden aangepakt. Onder een te hoge huurprijs verstaan wij een huurprijs die a) hoger ligt dan de maximale redelijke huurprijs berekend op basis van het woningwaarderingssysteem en b) waarvan de maximale huurprijs onder de liberalisatiegrens valt.

In de wet is dit onvoldoende geregeld. Enerzijds kan de Huurcommissie bindende uitspraken doen over het bijstellen van een te hoge huur, maar anderzijds is het wettelijk wel toegestaan om bij aanvang van het contract (te) hoge huren te vragen. Er is sprake van contractvrijheid: verhuurder en huurder komen samen overeen wat het gehuurde is en wat de bijbehorende huurprijs is.

Wij stellen in onze 'Regels Goed Verhuren Rotterdam' dat woningen in het sociale segment daadwerkelijk sociaal verhuurd moeten worden. In het huurrecht is vastgelegd dat een woning in het sociale segment valt als het een waarde heeft onder de liberalisatiegrens (€763,47 in 2022). De waarde wordt berekend met het Woningwaarderingssysteem, dat werkt met een puntensysteem voor diverse aspecten van de woning. De verhuurder is in dit geval gebonden aan de huurprijs volgens dit stelsel. Het Woningwaarderingssysteem is alleen afdwingbaar door de huurder zelf. De huurder maakt zelf de keuze om wel of niet de sociale huur af te dwingen. Ligt de daadwerkelijke huurprijs boven de liberalisatiegrens, maar ligt de gewaardeerde huurprijs eronder, dan moet de huurder dat binnen zes maanden na aanvang van het contract doen. Na een half jaar wordt de huurprijs automatisch geliberaliseerd, ook al valt de waarde volgens het puntensysteem nog in het sociale segment. Is de huurprijs lager dan de liberalisatiegrens, maar is de huur desalniettemin nog steeds te hoog, dan kan een huurder altijd de gewaardeerde huurprijs afdwingen. Woningen boven de liberalisatiegrens mogen vrij verhuurd worden, dat wil zeggen tegen elke huurprijs die eigenaar en huurder samen overeenkomen.

Vraag 4:

Welke middelen heeft de gemeente om hier handhavend tegenop te treden? En wordt er daadwerkelijk opgetreden bij illegale praktijken?

Antwoord:

De gemeente heeft, anders dan de berichtgeving van RTV Rijnmond doet vermoeden, geen middelen om handhavend op te treden bij te hoge huren. In de wet is geregeld dat de huurder de enige partij is die een te hoge huur, voor een wat prijs betreft sociale huurwoning, kan aanvechten bij de Huurcommissie.



Wat wij wel doen in de aanpak Goed Huren en Verhuren is het volgende:

- Huurders informeren over hun rechten en mogelijkheden. Dit doen we met de campagne 'Weet wat je huurt'.
- Verhuurders informeren en aanspreken op hun verantwoordelijkheid zich te gedragen als goed verhuurder.
- Huurders met een huurteam helpen om naar de Huurcommissie te stappen. Huurders kunnen het huurteam machtigen namens hen de huurprijs te laten toetsen bij de Huurcommissie. Uitspraken van de Huurcommissie zijn bindend. Het huurteam is voor alle Rotterdamse huurders in de particuliere sector gratis beschikbaar.
- Een lobby voeren bij het Rijk voor wet- en regelgeving waarbij de gemeente wel mogelijkheden krijgt om in te grijpen. Deze lobby, samen met andere grote steden, heeft ertoe geleid dat:
 - o Onlangs het wetsvoorstel Goed verhuurderschap aan de Tweede Kamer is aangeboden. Hierin zijn mogelijkheden opgenomen voor gemeenten om in bepaalde gebieden een vergunningplicht in te stellen voor het verhuren van woningen. Aan de vergunning kunnen eisen over de hoogte van de huur verbonden worden. Verwachting is dat deze wet januari 2023 in werking treedt.
 - o Er een programma Betaalbaar Wonen is opgeleverd door het Rijk, waarin het voornemen staat om in 2024 het Woningwaarderingstelsel dwingend te maken voor alle woningen in de sociale sector.

Vraag 5:

In Utrecht hebben ze ook te maken met illegale splitsingen en daar wordt wel opgetreden. Kent u deze aanpak en waarin verschilt dit met de Rotterdamse aanpak?

Antwoord:

Wij kennen de aanpak van de gemeente Utrecht. Deze verschilt niet van onze aanpak. De kern van het probleem is dat de verhuurder hier geen gemeentelijke regelgeving overtreedt. In het artikel wordt gesteld dat sprake is van illegale splitsing als twee zelfstandige woonruimten ontstaan. De studio's beschikken immers elk over alle noodzakelijke voorzieningen. Wij beschouwen een situatie als deze echter bewust als verhuur van twee kamers binnen één woning. Dat is zonder vergunning toegestaan aan maximaal twee alleenstaanden, of maximaal één huishouden plus één alleenstaande. Wij zien de studio's als onzelfstandige eenheden binnen de bestaande woning. Dat is het meest restrictieve kader voor wat betreft het gebruik van de woning. Het verzekert immers dat er maximaal twee alleenstaanden in de woning zullen wonen, en heeft daarmee slechts beperkte gevolgen voor de omgeving. De studio's krijgen dus ook geen eigen adres. Mochten er meer dan twee alleenstaanden gaan wonen, dan leidt dit tot een vergunningplichtige situatie in het kader van kamerverhuur met mogelijkheden daarop te handhaven. De gemeente Utrecht hanteert - in tegenstelling tot wat het artikel suggereert - ook deze beleidslijn.

Vraag 6:

Hoe kan de gemeente meer doen om huurders te assisteren in hun gang naar de Huurcommissie?



Antwoord:

In de hele stad is een huurteam beschikbaar om huurders te begeleiden in hun gang naar de Huurcommissie. In campagnes wijzen we inwoners van de stad op deze mogelijkheid. De campagne die momenteel loopt in de stad gaan we regelmatig herhalen.

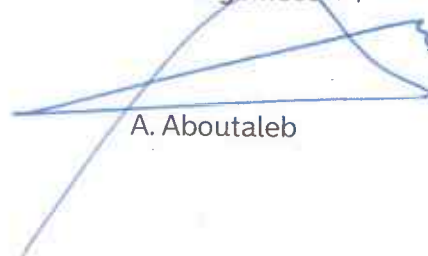
Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



M.J.H. Lamers, l.s.

De burgemeester,



A. Aboutaleb