

20.15u: Inspreekmoment Xander Smelter Verhuurder van studentenwoningen

Goedenavond leden van de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte. Mijn naam is Xander Smelter, ik verhuur en beheer circa 50 woningen aan circa 200 studenten, het merendeel gelegen in Kralingen. Het versoepelen van de vergunningsplicht voor onzelfstandige woonruimte van 3 naar 4 personen zie ik als een eerste positieve stap in de juiste richting, om op korte termijn meer kamers voor studenten beschikbaar te krijgen. Immers, volgens de Monitor Studentenhuisvesting 2022 blijkt dat er in 2021 al een tekort was van 2.700 woningen voor studenten. Uit eigen ervaring kan ik melden dat dit tekort in de tussentijd niet kleiner is geworden, maar juist groter. Ik ervaar dit dagelijks door radeloze studenten of ouders daarvan die contact met mij opnemen, met de vraag of ik misschien nog woonruimte beschikbaar heb. Helaas kan ik alleen maar een wachtlijst aanbieden, mede namens de verplichting in de huidige woningmarktverordening om een kamerverhuurvergunning te hebben voor verhuur aan 3 studenten. De bizarre situatie is namelijk dat ik identieke woningen in dezelfde straat verhuur, soms aan 2 studenten wanneer er niet vanuit oudsher een vergunning voor de betreffende woning is verkregen. Terwijl de identieke woning ernaast wel door 3 studenten bewoond kan worden, omdat hier wel een vergunning aanwezig is. Doordat Kralingen een nul-quotum gebied is, worden er ook geen nieuwe vergunningen verleend. Het nul-quotum gebied is ingesteld om overlast te voorkomen door de instroom van studenten te beperken. Echter, uit een gedetailleerde analyse van de gemeente Rotterdam naar meldingen van woonoverlast, blijkt dat de overlast met name speelt bij kamerverhuur aan 5 of meer personen (pagina 3/7 document: Derde wijziging Verordening toegang woningmarkt en samenstellingen woningvoorraad 2021). Samenvattend, de verplichting tot een kamerverhuurvergunning bij 3 personen, of eigenlijk zelfs 4 personen, schiet volledig haar doel om overlast te voorkomen voorbij.

Het gevolg hiervan is dat studenten die met 2 personen een woning bewonen, meestal per persoon meer huur betalen dan als zij dezelfde woning met 3 personen bewonen. Ook zijn er meer woningen aantrekkelijk als investering voor verhuur aan studenten, wanneer het maximale aantal bewoners wordt uitgebreid van 2 naar 3.

De markt voor huurwoningen heeft te maken met een forse tegenwind en kan deze gewijzigde verordening wel gebruiken om meer kamers voor studenten beschikbaar te krijgen. Vandaag in de media een nieuwsbericht van Pararius, het grootste platform in Nederland voor verhuur van woningen, over het dalende aanbod van huurwoningen. Eigenaren van verhuurde woningen verkopen op grote schaal huurwoningen, waarmee een huurwoning wordt omgezet in een koopwoning. Ik zie dit ook om mij heen, bij collega verhuurders. Waarom gebeurt dit? Door een fors gestegen hypotheekrente, veroorzaakt door het rentebeleid van de Europese Centrale Bank, en door een stapeling van overheidsmaatregelen is verhuur van woningen in zijn algemeenheid veel minder aantrekkelijk geworden. Stapeling door zowel landelijke als gemeentelijke wetgeving. U kunt hierbij denken aan de voorgenomen wet Middenhuur, het verbod op tijdelijke huurcontracten, opkoopverbod door beleggers, verhoogde overdrachtsbelasting van 10,4%, verhoging van vermogensrendementsheffing box 3 naar 36%, beperking leegwaarderatio, de beperkte aftrek van schulden in box 3, etcetera. Maar specifiek voor de Rotterdamse student: dus ook de vergunningsplicht voor 3 samenwonende studenten in Rotterdam. Het argument dat een huurwoning die verkocht is, ervoor zorgt dat er een koopwoning beschikbaar komt, gaat in het geval van studenten niet op. Welke student is er namelijk in staat om een woning te kopen?

Samenvattend en achteraf kan ik met zekerheid stellen, dat deze wijziging op een simpele en kosten efficiënte wijze ervoor zorgt dat er per direct meer studenten woonruimte vinden in Rotterdam. Dat is gezien de huidige woningnood broodnodig, en wel per direct.

Mocht u vragen hebben, u kunt altijd contact met mij opnemen. Mijn gegevens:

Xander Smelter

~~Rotterdam~~
~~06-4888 6666~~
~~06-4888 6666~~
~~mailto:xander@smelter.com~~