



Aan de commissie
Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Beste commissieleden,

Bij de behandeling van de hoofdlijnen van het Rotterdams Woonprogramma op 28 juni jl., heb ik u toegezegd om in het laatste kwartaal 2023 terug te komen op de Monitoring verhuurmarkt (23bb004716) naar aanleiding van het onderzoek Zicht op Rotterdamse particuliere verhuurmarkt. Daarover kan ik het onderstaande meedelen.

In het voorjaar is het onderzoek 'Zicht op Rotterdamse particuliere verhuurmarkt' aan u gepresenteerd. Dit onderzoek, uitgevoerd door onderzoeksbureau Realstats, kwam voort uit de motie 'Zicht op particuliere (ver)huur' (21bb14255). De belangrijkste uitkomsten zijn als volgt:

- Van de huurders die in de afgelopen vijf jaar een huurcontract zijn aangegaan voor een woning betaalt 85% tot 100% een te hoge huur. Er wordt in de gereguleerde sector tussen de 100 en 280 euro per maand te veel betaald.
- Meer dan 55% van de woningen die in het gereguleerde segment moeten vallen, heeft een huurprijs hoger dan de liberalisatiegrens. Deze woningen worden onterecht in de vrije sector verhuurd. Het percentage verschilt per gebied.
- Bij kleine beleggers (1-9 woningen in bezit) komt een te hoge huur bij 90% van hun woningen voor; bij beleggers met 10 – 99 woningen in bezit is dat 85% en bij verhuurders met meer dan 100 woningen bij 80% van hun woningen.
- Zowel bij de contractvormen voor bepaalde tijd (91%) als voor onbepaalde tijd (85%) zijn de huren vaak hoger dan de maximale prijs volgens het WWS-puntenstelsel.
- Bij 11.3% van de woningen in de gemeente Rotterdam is sprake van servicekosten boven op de kale huurprijs. Deze bedragen gemiddeld €59.

Deze uitkomsten leidde tot de wens naar continu inzicht, daarom willen we dit onderzoek om het jaar herhalen. Dit om zicht op de particuliere verhuurmarkt te realiseren en om het effect van de aanpak Goed Huren en Verhuren en gewijzigde wetgeving te monitoren. We zullen het onderzoek (kwalitatief en kwantitatief) op vrijwillige basis verrijken met gegevens van grote particuliere eigenaren/verhuurders en verhuurbemiddelaars in Rotterdam.



Verder kunnen wij de uitkomsten uit het onderzoek gebruiken voor (rapportages over) de aanpak Goed Huren en Verhuren en de Woonvisie. Het onderzoek geeft aan dat dit een stads brede opgave is en zich dus niet concentreert in bepaalde gebieden. In de uitkomsten over de te hoge huurprijzen zien we een bevestiging van wat wij al vermoedden en deze tonen de noodzaak aan om hier verder tegen op te treden.

Verhuurders dienen zich op een maatschappelijk verantwoorde wijze te gedragen bij het aanbieden en verhuren van woon- of verblijfsruimte. Daarbij past het niet dat excessieve huren worden gevraagd. Vanuit de aanpak Goed Huren en Verhuren zullen we daarom de voorlichting en ondersteuning over de huurprijzen en andere rechten doorzetten en dit onderzoek herhalen.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en beschouw de toezegging hiermee als afgedaan.

Met vriendelijke groet,

Drs. C.M. Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen, Wonen

Bijlage:

1. Zicht op Rotterdamse particuliere verhuurmarkt Nieuwe verhuringen in de periode 2017-2022 - Realstats B.V: