



Aan de gemeenteraad

Op 7 oktober 2025 stelde R.N. Dahoe (Denk) ons schriftelijke vragen over Kleine kamers met grote huren, hoe zit het in Rotterdam?

Inleidend wordt gesteld:

In het kader van de huidige woningmarkt en de hoge huurprijzen voor kamers in Rotterdam, zoals beschreven in het artikel '1300 euro voor 10 vierkante meter: kamerprijzen in Rotterdam rijzen de pan uit'1, in het AD van 2 oktober 2025, willen wij graag de volgende schriftelijke vragen stellen.

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Kunt u aangeven of studenten in Rotterdam momenteel de mogelijkheid hebben om via de Huurcommissie een puntencheck (WWS) te laten uitvoeren voor hun kamer? Zo nee, is er een planning wanneer deze mogelijkheid beschikbaar zal zijn voor studenten?

Antwoord:

Ja, via de [Huurprijnscheck](#) op de website van de Huurcommissie kunnen huurders, waaronder studenten, nagaan of de huurprijs van hun kamer in overeenstemming is met de wettelijke maximale huurprijs.

Daarnaast biedt de gemeente Rotterdam een eigen [Huurprijscalculator aan](#). Deze tool geeft huurders direct inzicht in een geschatte huurprijs op basis van het WWS-puntensysteem. Wanneer de uitkomst wijst op een te hoge huur, kunnen huurders direct een melding doen bij het [Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag](#) van de gemeente.



Vraag 2:

Beschikt het college over gegevens of monitors die inzicht geven in de gemiddelde minimale en maximale kamerhuurprijzen in Rotterdam, uitgesplitst per wijk? Zo nee, waarom ontbreekt dit overzicht en welke stappen zet het college om dit alsnog structureel inzichtelijk te maken?

Antwoord:

Nee, deze gegevens zijn bij de gemeente niet bekend. Huurprijzen worden niet geregistreerd en verhuurders of huurders zijn niet verplicht deze informatie te delen met de overheid. Met het ministerie van VRO zijn wij en andere gemeenten in overleg om te komen tot een verhuurregister. De insteek van de gesprekken met het ministerie is om van het verhuurregister een voorziening te maken die vergelijkbaar is met het Kadaster. In het register worden huurovereenkomsten en huurprijzen opgenomen.

Wel geeft de gemeentelijke Huurprijscalculator gebruikers direct inzicht in de geschatte huurprijs van een woning of kamer, op basis van het Woningwaarderingssysteem (WWS). De tool is geschikt voor zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimten en biedt een laagdrempelige manier om te controleren wat de minimale en maximale huurprijs is.

Vraag 3:

Wordt er in Rotterdam actief toezicht gehouden op huurprijzen van kamers die via online platforms en social media worden aangeboden?

Antwoord:

Nee, deze vorm van toezicht wordt niet actief uitgevoerd.

Vraag 4:

Zo nee, waarom niet en zijn er plannen om dit onderdeel van het wettelijke toezicht te maken onder de Wet betaalbare huur (Wet van 1 januari 2025)?

Antwoord:

Momenteel zijn er geen mogelijkheden om alle bestaande platforms en socials te analyseren op mogelijke misstanden. Onderdeel van het toezicht en handhavingproces binnen Goed Huren en Verhuren is datagestueerd toezicht. Door het koppelen van diverse in- en externe informatiebronnen en signalen worden zaken opgebouwd. Dataonderzoek wordt binnen de kaders van geldende wet- en regelgeving op het gebied van privacy uitgevoerd. En binnen de technische mogelijkheden die ter beschikking staan.

Huurders die vermoeden dat zij een te hoge huur betalen, kunnen dit melden via het digitaal meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag of langskomen bij het fysieke infopunt Goed Huren & Verhuren aan de Markerstraat 7 in Carnisse.

Daarnaast zet de gemeente in op voorlichting en bewustwording via de communicatiecampagne en de website www.weetwatjehuurt.nl. Daar vinden huurders en verhuurders informatie over hun rechten en plichten, het woningwaarderingssysteem (WWS) en tips om misstanden te voorkomen.



Vraag 5:

Wordt er toezicht gehouden op verhuurders die kamers via platforms en social media aanbieden, bijvoorbeeld op vergunning, onderhoud en registratie?

Antwoord:

Nee, er is geen specifiek toezicht op verhuurders die woningen via platforms en social media aanbieden.

Vraag 6:

Zo nee, waarom niet en zijn er plannen om dit toezicht verder te versterken onder de Wet goed verhuurderschap (vanaf 1 juli 2023)?

Antwoord:

Hiervoor geldt hetzelfde antwoord als onder vraag 4.

Vraag 7:

Worden expats in Rotterdam voldoende geïnformeerd over:

- 1. Huurprijsregels, puntentoetsmogelijkheden (Wet betaalbare huur), en**
- 2. Het gebruik van tijdelijke huurcontracten (Wet Vaste Huurcontracten/regels tijdelijke contracten sociale en vrije sector)?**

Zo nee, waarom niet en welke maatregelen worden genomen om te voorkomen dat expats onterecht hoge huren betalen of in tijdelijke contracten vastlopen?

Antwoord:

Ja. De gemeente Rotterdam richt zich in haar voorlichting en communicatie op alle huurders, inclusief expats en internationale bewoners.

Via de communicatiecampagne 'Weet wat je (ver)huurt' en de website www.weetwatjehuurt.nl is informatie beschikbaar over de rechten van plichten van huurders en verhuurders.

De website beschikt over een automatische vertaalfunctie waardoor huurders de informatie in hun eigen taal kunnen tot zich kunnen nemen.

Vraag 8:

In hoeverre is het handhavingsteam, het zogenaamde Huurteam, actief in het aanpakken van te hoge huurprijzen en het handhaven van verhuurdersverplichtingen?

Antwoord:

Door de gemeente wordt actief toezicht gehouden en gehandhaafd op te hoge huren en strijdigheden met de regels van goed verhuurderschap. Met de komst van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur hebben gemeenten een juridische grondslag om misstanden tegen te gaan. Na een melding van een huurder via het meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag of constatering tijdens integrale, datagestuurde controles wordt door inspecteurs Goed Huren en Verhuren een zaak opgepakt. Dat heeft geleid tot huurverlagingen van gemiddeld €500.



De bundeling van inzet en expertise op het gebied van woongerelateerde overlast zorgt voor structurele oplossingen in de meest kwetsbare wijken van de stad. Multidisciplinaire inzet zoals Rotterdams Goed Wonen, samenwerking met corporaties in straatacties gericht op de aanpak van te hoge huren in combinatie met de monodisciplinaire inzet door inspecteurs Goed Huren en Verhuren en andere teams, leidt tot een zichtbaarheid in straten, bewustwording en ingrijpen wanneer een situatie erom vraagt.

Deze doorontwikkeling van integrale, brede inzet waarbij – naast de juridische mogelijkheden op het gebied van goed verhuurderschap - gemeentelijke bevoegdheden en mandaten worden gebundeld zorgt voor de noodzakelijke bescherming van kwetsbare huurders. Naast dit bestuursrechtelijke spoor vanuit de gemeente wordt met partners uit de stad ook op privaatrechtelijk vlak ondersteuning geboden. Juridische partners waaronder Stichting Je Goed Recht, Sociaal Raadslieden, sociaal advocaten en het Juridisch Loket bieden huurders advies, ondersteuning bij bezwaarprocedures en hulp bij het starten van formele trajecten bij de Huurcommissie of rechter. Zo ontstaat één sluitende keten van huurdersondersteuning. Tot april 2026 kunnen huurders ook contact opnemen met het huurteam voor ondersteuning bij het controleren van huurprijzen en de begeleiding naar de Huurcommissie.

Vraag 9:

Is het huurteam voldoende bekend bij huurders in Rotterdam? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Ja, door middel van de stedelijke campagne 'Weet wat je huurt' worden huurders en verhuurders bewust gemaakt van de rechten en plichten en mogelijkheden van de gemeente ten aanzien van advies en ondersteuning. Sinds begin van het jaar tot begin november zijn ruim 36.600 unieke bezoekers geregistreerd op de website www.weetwatjehuurt.nl en maakten al meer dan 25.700 bezoekers gebruik van de gemeentelijke Huurprijscalculator. Het huurteam – als onderdeel van de gemeentelijke opdracht aan een commerciële dienstverlener – maakt ook zelfstandig promotie voor de diensten.

Vraag 10:

Hoeveel zaken zijn tot nu toe behandeld door het Huurteam sinds de invoering van de Wet betaalbare huur per 1 januari 2025?

Antwoord:

In 2020 is door middel van een aanbestedingsprocedure een commerciële dienstverlener geselecteerd waar huurders terecht konden voor advies en ondersteuning. De gemeente had namelijk geen privaatrechtelijke kennis en capacitaire mogelijkheden om deze optie aan bewoners te bieden. Die mogelijkheden bestaan nu wel, zoals ook beschreven in de eerdere antwoorden. De opdracht aan het huurteam loopt nog tot april 2026, de resultaten worden in de Voortgangsrapportage Goed Huren en Verhuren weergegeven. De voortgangsinformatie is momenteel nog niet beschikbaar. Deze informatie wordt onderdeel van de voortgangsrapportage over 2025 die naar verwachting begin van het tweede kwartaal 2026 aan de raad aangeboden.



Vraag 11:

Hoeveel huurders maken gebruik van de Huurprijscalculator op de gemeentelijke website?

Antwoord:

Van 1 januari tot 31 oktober 2025 hebben ruim 25.700 unieke bezoekers gebruik gemaakt van de Huurprijscalculator.

Vraag 12:

Is deze tool voldoende bekend bij huurders en zo nee, welke stappen worden ondernomen om de bekendheid te vergroten?

Antwoord:

Ja.

Vraag 13:

Acht het college het Huurteam voldoende bekend bij huurders? Zo nee, welke communicatie- of voorlichtingsacties worden ondernomen om de bekendheid te vergroten?

Antwoord:

Zie beantwoording vraag 9.

Vraag 14:

Hoe past deze ontwikkeling van extreem hoge kamerprijzen in de bredere Rotterdamse woonvisie en woonagenda?

Antwoord:

Gemeente Rotterdam wil dat iedereen, ook studenten en starters, betaalbaar kan wonen. Extreem hoge kamerprijzen passen niet bij die ambitie.

In de Woonvisie staat dat we meer woningen willen bouwen, maar óók dat we de bestaande voorraad beter moeten benutten en beschermen. Daarom houdt de gemeente toezicht op de particuliere verhuurmarkt en treden we op tegen te hoge huren met de aanpak Goed Huren & Verhuren, binnen de wettelijke kaders van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur. Zo voorkomen we dat de woningnood wordt misbruikt door verhuurders die buitensporige prijzen vragen.

Vraag 15:

Welke concrete maatregelen worden door het college ingezet om het aanbod betaalbare kamers en kleine woningen te vergroten, bijvoorbeeld via nieuwbouw, transformatie of alternatieve woonvormen?

Antwoord:

In lijn met de Woonvisie Rotterdam zet de gemeente in op het vergroten van het aanbod betaalbare en kleinere woningen via nieuwbouw, transformatie en collectieve woonvormen. Daarnaast werkt de gemeente samen met corporaties en marktpartijen aan afspraken over het behoud van betaalbare huurprijzen en het realiseren van meer midden huurwoningen binnen nieuwbouwprojecten.



Bovendien is in mei 2025 het hernieuwde Kwaliteitsbeleid Wonen door ons college vastgesteld. Het hernieuwde beleid staat een kleiner woonoppervlakte bij nieuwbouw en transformatie stadsbreed toe.

Deze gecombineerde maatregelen dragen bij aan het structureel vergroten van het aanbod betaalbare kleine woningen en kamers, zowel in de bestaande stad als binnen nieuwe bouwontwikkelingen.

Vraag 16:

Is het college bereid om jaarlijks een openbaar overzicht te publiceren van de signalen en excessen op de kamermarkt (zoals kamers < 15 m2 met abnormale huren), gekoppeld aan acties of interventies?

Antwoord:

Het doel van Goed Huren en Verhuren is het bereiken van een eerlijk en transparante Rotterdamse particuliere verhuurmarkt. De opgave is groot en de activiteiten die we uitvoeren om het doel te bereiken breed. In de jaarlijkse voortgangsrapportage van de aanpak GHV rapporteert de gemeente over de ontwikkelingen en resultaten in de gehele breedte van de aanpak. Onderdeel hiervan zijn de resultaten van de inzet op onzelfstandige woningen.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten