

Goedemiddag,

Mijn naam is Sonia Rial Calvo.

Ik zit hier omdat diverse mensen om mij heen tegen mij zeiden: waarom ga je niet je verhaal vertellen aan de gemeente?

En mijn antwoord was: omdat ik bang ben dat wij als verhuurders allemaal gezien worden als huisjesmelkers.

Maar toch ben ik gekomen!

En ik wil graag beginnen met een uitspraak van Plato waar een goede vriend mij een paar weken geleden op wees: 'Goede mensen hebben geen regels nodig om verantwoordelijk te handelen, terwijl de slechte mensen altijd de regels weten te omzeilen'.

Zijn we allemaal huisjesmelkers?

Graag deel ik met jullie ons verhaal.

Sinds anderhalf jaar ben ik werkzaam bij het vastgoedbedrijf van mijn vriend Lennard en goede vriend Wouter. We verhuren al 7 jaar woningen aan diverse mensen: de meeste woningen van ons zijn volledig gemeubileerd en met volledig bedoel ik ook echt tot en met de potten en pannen en de schoonmaakspullen aan toe. Onze maatstaaf is: zou ik er zelf willen wonen? Wij verhuren comfortabele woningen waar huurders zich direct thuis voelen.

Momenteel verhuren we aan 3 gezinnen, een drietal tweepersoonshuishoudens en de resterende woningen worden verhuurt aan 3-persoonshuishoudens waarvan 7 aan young professionals en twee aan internationale studenten.

Binnenkort hopen we ons eerste ParentsHouses woning te verhuren aan drie gescheiden ouders met logeerkamer voor de kinderen. **Maar dat mag straks niet meer. Onze recent gemaakte investeringen, gebaseerd op de huidige spelregels, zijn dan niet meer rendabel.**

Al onze woningen zijn zelfstandige woningen. Wij kiezen bewust om geen kamerverhuur te doen omdat **wij** dat heel onpersoonlijk vinden en er anders met de woningen wordt omgegaan. Wij hebben absoluut niks tegen op de juiste wijze kamers verhuren. Want ook die zijn hard nodig!

Onze driepersoonshuishoudens worden straks gezien als kamerverhuur voor alleen studenten, ook al zitten er drie young professionals of drie gescheiden ouders in. Is dit houdbaar als de overgangsregeling is afgelopen?

Al jaren is er een woningtekort voor jongeren, studenten en young professionals. Recent hebben 45 personen zich aangemeld om met zijn 3-en een woning op Uitweg te willen huren. En de aanvragen stromen nog binnen. We hebben zelfs een compliment gekregen voor de prijs-kwaliteit van het appartement, gezien de indeling en inrichting.

Door corona zijn de gemeubileerde 3 kamer appartementen met gemiddeld €250 gedaald. Dit is een goed voorbeeld van dat de markt toch echt de prijs bepaald en niet wij de verhuurders.

Ik heb zelf jaren in Utrecht gewoond en toen ik 8 jaar geleden ging scheiden was het geen makkelijke tijd. Ik begrijp heel goed hoe moeilijk het is om iets te vinden. En soms kun of wil je geen woning kopen. Woningdelen was voor mij een mooie oplossing geweest. De voordelen van kosten delen, maar ook de gezelligheid en steun die je aan elkaar hebt.

Graag wil ik nog twee andere partijen onder de aandacht brengen in deze 5 minuten:
Stichting ParentsHouses en het bedrijf Begeleiding op niveau.

Stichting ParentsHouses helpt gescheiden ouders aan een woonplek in een deelwoning met 3 of max 4 andere gescheiden ouders. Een plek waar ze na de scheiding kunnen verblijven, rust kunnen vinden en nog belangrijker, een plek waar ze hun kinderen kunnen ontvangen. Zoals aangegeven willen wij onze eerste ParentsHouses in Rotterdam gaan verhuren.

Ik verwijs u ook naar de brief die u ontvangen heeft van ParentsHouses.

De tweede partij die ik kort onder de aandacht wil brengen is **Begeleiding op niveau**.

Zij begeleiden al jaren kwetsbare jongeren en hebben nu sinds 2018 een eigen bedrijf opgericht om deze jongen een woonplek aan te bieden.

Ook hier verwijs ik naar de brief die zij aan u verstuurd hebben.

Woningdelen is een mooie oplossing voor diverse doelgroepen en er is heel veel vraag naar. Ik wil de internationale young professionals die net zijn afgestudeerd nog even benadrukken. Zij hebben geen thuisbasis in Nederland om op terug te vallen als het om wonen gaat.

Woningdelen met 2 personen is duurder dan bij 3. Denk aan de vaste lasten die nu nog maar met 2 personen gedeeld worden. Tevens worden in Utrecht 2 persoons appartementen een stuk duurder verhuurd dan in Rotterdam, en daar zijn dezelfde maatregelen al in inwerking. Gaan wij hier straks ook naar toe in Rotterdam? Wij zijn bang van wel. De vraag stijgt door de nieuwe maatregelen is onze verwachting. Vraag en aanbod.

Dus mijn vraag aan de gemeente is om met ons de particuliere verhuurders te gaan praten.

Een dergelijke aanpassing van de regelgeving kan veel goede mensen raken. Niet alleen woningzoekende, maar ook de huiseigenaren.

Wat wij in het voorstel van de gemeente lezen is dat er ingespeeld wordt op de huidige maatschappelijke onrust. En dat is heel begrijpelijk, maar is dit wel de werkelijke problematiek? Ons inziens is het verrichte onderzoek eenzijdig en niet gericht op de woonproblematiek van alle doelgroepen in onze stad Rotterdam.

Wij begrijpen heel goed dat gemeenten en overheden iets moeten doen aan overlast in bepaalde wijken en gelijke kansen op de woningmarkt, maar wij denken dat er betere oplossingen zijn die minder doelgroepen raken en effectiever zijn als de kamerverhuurregels aanscherpen.

De slechte weten de regels toch altijd te omzeilen, zei Plato.

Helaas kan ik in 5 minuten tijd niet al onze vragen en/of praktijkvoorbeelden met jullie delen.

Ik heb nog 1 belangrijke vraag: waarom wordt de normaanpassing zo snel doorgevoerd?

De informatie verstrekking richting ons, de verhuurders, is niet al te best geweest. Of helemaal niet.

Vele vastgoed professionals hebben pas vorige week kennis genomen van het voorstel.

Ik hoop dat we uitstel krijgen en samen tot oplossingen kunnen komen.

Dank voor het luisteren en ik wens jullie veel succes met de besluitvorming.

EXTRA INFO VOOR Commissie / GEMEENTERAAD – geen inspreektekst.

Sinds 1 maart 2021 zijn wij in contact gekomen met de gemeente Rotterdam doormiddel van tafelsessies. En daar zijn wij heel blij mee als particuliere verhuurder / eigenaar. Met deze tafelsessie kunnen we samen met de gemeente Rotterdam diverse onderwerpen die leven bespreken. Van BRP issues tot aan dit issue inzake normaanpassing van 3 naar 2. Het verbaasd mij hoe blij verhuurders en beheerders hierover zijn. 'Eindelijk hebben we een plek waar we gehoord worden'.

Zoals ik al zei: ik werk pas anderhalf jaar in de branche en was hier wel heel verbaasd over.

Ik denk dat het juist voor de gemeente heel belangrijk is dat ze in gesprek gaan met de particuliere verhuurders. Tenslotte bezitten ze ongeveer 20% van de woningen. En dan zal de gemeente ook zien dat wij niet allemaal huisjesmelkers zijn. De afgelopen dagen heb ik een aantal verhuurders/beheerders gesproken en ze hebben alle begrip dat de gemeente iets moet doen. Wij willen graag onze praktijkervaring delen met de gemeente, zodat de juiste spelregels gemaakt worden. Zodat we allemaal blij kunnen zeggen dat we echt het probleem aanpakken.

Vorige week donderdag (27 mei 2021) kreeg een groep van 40 beleggers, verhuurbeheerders te horen dat de normaanpassing per 1 juli 2021 doorgevoerd gaat worden. Je begrijpt dat er heel veel vragen zijn en dat wij ook veel problemen voorzien.

Wat ik zou willen vragen is: zet ons niet aan de kant. Behandel ons als goede verhuurders en niet direct als slechte. De meeste hebben de juiste bedoelingen. Praat met ons en oordeel daarna. Als je het daarna nog steeds niet eens bent, dan kunnen we praten over hoe we het anders kunnen doen. Maar gooi ons niet op één hoop.

Een normaanpassing van 3 naar 2 heeft op diverse vlakken invloed positief maar ook heel veel negatieve invloed. Weegt de positieve invloed op tegen de negatieve uitkomsten?

We begrijpen dat de gemeente iets moet doen om te handhaven en om de excessen in de woningmarkt te handhaven. Maar kijk wel of de spelregels voldoende zijn. Raken hierdoor niet heel veel andere woningzoekende in de problemen? Is het een lange termijn oplossing met de juiste spelregels? Bijvoorbeeld de 50meter regel voor een vergunning. Is dat acceptabel? Of moet er niet ook naar m2 gekeken worden.