



Derde voortgangsrapportage

Goed Huren en Verhuren

Resultaten oktober 2021 - oktober 2022



Gemeente
Rotterdam

Voorwoord

Met het actieplan 'Goed Huren en Verhuren' pakt Rotterdam de excessen op de particuliere woningverhuurmarkt aan. In deze voortgangsrapportage, over de periode oktober 2021 – oktober 2022, laten we zien wat we als marktmeester in het tweede uitvoeringsjaar hebben gedaan om de particuliere huurmarkt te beschermen.

De campagne 'Weet wat je (ver)huurt is' voor het eerst in heel Rotterdam uitgevoerd. Opnieuw blijkt dat huurders veel behoefte hebben aan informatie over rechten en plichten en hulp bij het aanpakken van te hoge huren en andere problemen. Het Huurteam is inmiddels beschikbaar voor alle Rotterdamse huurders, want misstanden komen door de hele stad voor.

Naast het verbreden van de inzet zijn er belangrijke wettelijke instrumenten bijgekomen en nog in ontwikkeling. Sinds januari 2022 geldt in zestien wijken de opkoopbescherming. Een woning kopen met het doel deze te verhuren mag hier niet meer. Met deze maatregel stopt de groei van het aantal beleggers en krijgen starters en huishoudens met middeninkomens meer kansen. Het wetsvoorstel Wet goed verhuurderschap is momenteel in behandeling bij de Tweede Kamer. De wet zal naar verwachting op 1 juli 2023 in werking treden. Het toezien op, en het handhaven van goed verhuurderschap wordt een wettelijke taak die bij gemeentes wordt belegd.

De wet biedt ook de mogelijkheid om in wijken waar de leefbaarheid onder druk staat, een vergunningstelsel in te richten waarbij ook eisen gesteld kunnen worden aan de hoogte van de huur.

Het nieuwe college van burgemeester en wethouders heeft afgesproken goed verhuurderschap op de particuliere verhuurmarkt te blijven bevorderen, en de betaalbare woningvoorraad plus de bewoners die hierop zijn aangewezen te blijven beschermen. Dit wordt integraal aangepakt. De komende vier jaar zet ik mij in voor nieuwe wet- en regelgeving zoals het maken van een dwingend woningwaarderingstelsel, zorg ik voor goede voorlichting en ondersteuning van huurders, ga ik in gesprek met particuliere verhuurders en zorg ik met mijn collega's in het college voor toezicht en handhaving van misstanden in de woningverhuurmarkt.

Wethouder Chantal Zeegers
Klimaat, Bouwen en Wonen



Belangrijkste resultaten Goed Huren en Verhuren

Met het actieplan Goed Huren en Verhuren positioneert de gemeente zich als marktmeester in de particuliere woningverhuurmarkt. Het doel is het beschermen van de betaalbare huurwoningen in particulier bezit én de mensen die daarop zijn aangewezen. Zo blijft Rotterdam een aantrekkelijke woonstad, ook voor mensen met een minder grote portemonnee.

Hoe doen we dat?

We beschermen de betaalbare woningen in particulier bezit en de mensen die daarop zijn aangewezen, door het voorkomen en aanpakken van misstanden. Dit doen we met generieke maatregelen zoals een communicatiecampagne in de hele stad, samenwerking met de sector, inzet op veranderende wet- en regelgeving en zichtbare intensieve

inzet in de prioritaire wijken Carnisse, Tarwewijk, Bloemhof, Hillesluis, Oud-Mathenesse en Oud-Charlois. Deze voortgangsrapportage toont aan hoe we ons tussen oktober 2021 en oktober 2022 hebben ingezet en welke resultaten zijn geboekt.

Wat zijn de belangrijkste resultaten van de afgelopen periode?

Onze stadsbrede communicatiecampagne 'Weet Wat Je (ver)huurt'

Voor de eerste keer hebben we onze communicatiecampagne stadsbreed ingezet. De website weetwatjehuurt.nl in het afgelopen jaar door 15.000 personen bezocht.

De stadsbrede inzet van het Huurteam

Het Huurteam heeft in voorgaande jaren veel hulp geboden in de zes prioritaire wijken van 'Goed Huren en Verhuren'. Deze hulp is dit jaar beschikbaar gesteld en gepromoot voor de hele stad. Dit om nog meer huurders te helpen bij hoge huren, achterstallig onderhoud of onwettige contracten.

De invoering van de opkoopbescherming

Sinds 1 januari 2022 is in zestien wijken de opkoopbescherming van toepassing. Hiermee krijgen starters en mensen met een middeninkomen meer kans op een eigen woning. In de zes prioritaire wijken lijkt de opkoopbescherming bij te dragen aan een meer gebalanceerde eigendomsverhouding. In de periode januari t/m juli 2022 nam het aantal woningen dat in bezit is van particuliere verhuurders in deze zes prioritaire wijken met 71 woningen af.

De totstandkoming van het wetsvoorstel Wet goed verhuurderschap

De totstandkoming van de Wet goed verhuurderschap is het resultaat van intensieve inzet en betrokkenheid van onder andere de gemeente Rotterdam. Deze wet geeft mogelijkheden die ons helpen beter in te grijpen tegen misstanden op de verhuurmarkt. De geformaliseerde regels voor goed verhuurderschap maken inzichtelijk wat er van verhuurders verwacht wordt en geven de gemeente de mogelijkheid hierop te handhaven. We zien deze wet als eerste stap in de goede richting, maar maken ons hard voor aanscherpingen of aanvullende regelgeving.



Aangekondigde wet- en regelgeving in het nationale programma Betaalbaar wonen

Voor verdere wet- en regelgeving onderhouden we intensief contact met andere gemeenten, organisaties en de rijksoverheid. In het afgelopen jaar heeft het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening het programma Betaalbaar wonen gelanceerd. Hierin zijn meerdere maatregelen beschreven die de betaalbare particuliere huurwoningvoorraad in Rotterdam kunnen beschermen en verbeteren. Het gaat onder meer om het introduceren van een dwingend woningwaarderingsstelsel en het wegnemen van financiële prikkels voor de inzet van tijdelijke huurcontracten.

Inzet van de Rotterdamse verhuurdersvergunning in Carnisse

In het afgelopen jaar hebben we drie woningen van één eigenaar aangewezen voor de Rotterdamse verhuurdersvergunning. De eigenaar heeft de vergunning aangevraagd en deze aanvraag is afgewezen. De eigenaar heeft echter succesvol bezwaar aangetekend tegen zowel de aanwijzing voor de vergunningsplicht als de weigering van de vergunning. Wel hebben we in het traject naar aanwijzing toe nauw contact gehad met deze eigenaar die herhaaldelijk over de schreef is gegaan. Uiteindelijk heeft dit geleid tot verbetering in verhuurgedrag.

De inspecteurs worden goed gevonden

De inspecteurs van Bouw- en Woningtoezicht worden goed gevonden door huurders die problemen hebben met hun woning. Maar ook andere partijen binnen en buiten de gemeente die zich inzetten voor de wijken waar onze inspecteurs werken, weten hen goed te vinden. Zo zorgen we ervoor dat problemen op de huurmarkt integraal met andere zaken worden opgepakt.





Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Belangrijkste resultaten Goed Huren en Verhuren	3
1. Inleiding	7
2. Voorlichting en ondersteuning	10
3. Zelfregulering en samenwerking met de verhuurdersbranche	21
4. Wet- en regelgeving	24
5. Handhaving	27
6. Samenwerking bij toezicht en handhaving	33
7. Vooruitblik	37
Bijlage: Stoplichtmodel acties	39

Inleiding

Met het in oktober 2020 gelanceerde actieplan 'Goed Huren en Verhuren' neemt de gemeente de rol in van marktmeester op de particuliere woningverhuurmarkt. Hiermee willen wij de voorraad van betaalbare woningen in particulier bezit én de mensen die daarop zijn aangewezen, beschermen. De marktmeester zit hier bovenop en laat zien dat goed huren en verhuren in Rotterdam de norm is.

Deze voortgangsrapportage geeft inzicht in de voortgang en tussenresultaten die zijn geboekt bij het innemen van de positie van de marktmeester in de periode van oktober 2021 tot oktober 2022. De rapportage is opgebouwd uit vier sporen. Langs deze sporen ondernemen we acties om invulling te geven aan de rol van marktmeester. Per spoor beschrijven we het gewenste resultaat, de tussenstand van de acties en blikken we vooruit op het vervolg. In hoofdstuk zes beschrijven we de samenwerking binnen de gemeente rondom toezicht op en handhaving van wet- en regelgeving. In het afsluitende hoofdstuk wordt vooruitgeblikt op de komende jaren.

Nieuwe eigenaar-verhuurders augustus t/m december 2021

Wijk	Aantal verkochte woningen	Aantal woningen gekocht door particuliere verhuurders	Percentage verkochte woningen dat door particuliere verhuurders is gekocht
Carnisse	224	152	68%
Oud-Charlois	186	124	67%
Oud-Mathenesse	136	97	71%
Tarwewijk	164	108	66%
Hillesluis	110	81	74%
Bloemhof	121	89	74%
Totaal	941	651	69%

Nieuwe eigenaar-verhuurders januari t/m juli 2022

Wijk	Aantal verkochte woningen	Aantal woningen gekocht door particuliere verhuurders	Percentage verkochte woningen dat door particuliere verhuurders is gekocht
Carnisse	173	63	36%
Oud-Charlois	182	70	38%
Oud-Mathenesse	100	52	52%
Tarwewijk	194	94	48%
Hillesluis	80	32	40%
Bloemhof	77	42	55%
Totaal	806	353	44%

Ontwikkelingen in de verhuurdersmarkt

Afname aandeel particuliere verhuurders in de woningtransacties in de zes prioritaire wijken

Van augustus tot en met december 2021, ging in de prioritaire wijken 69% van de verkochte woningen naar particuliere verhuurders. In de periode januari tot en juli 2022 ging 44% van de verkochte woningen naar particuliere verhuurders. Vanaf januari betreft dit transacties tussen verhuurders.

In de periode augustus tot en met december 2021 nam het aantal woningen in handen van particuliere verhuurders toe met 134. In de periode januari tot en met juli 2022 daarentegen nam het aantal woningen in handen van particuliere verhuurders af met 71. In de wijken Oud-Charlois, Oud-Mathenesse en Tarwewijk nam het aantal eigenaar-bewoners in die periode toe. In de overige drie prioritaire wijken was geen toename van het aantal eigenaar-bewoners omdat veel woningen door de gemeente worden gekocht.

De afname in het percentage van verkochte woningen door particuliere verhuurders is mogelijk het gevolg van de invoering van de opkoopbescherming. In Carnisse speelt vermoedelijk ook de wet voorkeursrecht gemeenten een rol.



Situatie in IJsselmonde

In IJsselmonde is, naar aanleiding van verschillende signalen in 2021 over het opkopen van woningen door beleggers, te hoge huurprijzen, overbewoning, achterstallig onderhoud en een toename van kamerverhuur, de situatie op de particuliere verhuurmarkt in kaart gebracht.

In Groot IJsselmonde is het particuliere verhuursegment inderdaad gegroeid. In deze wijk geldt daarom de opkoopbescherming. De huurprijzen worden (in de hele stad) momenteel onderzocht. Er is, onder de overgangsregeling voor kamerverhuur, een toename geweest van het aantal verleende kamerverhuurvergunningen. In 2021 werden bijna vijftig vergunningen verleend voor kamerverhuur aan drie personen. In de jaren daarvoor, toen kamerverhuur aan drie personen nog vergunningsvrij was, werden er slechts enkele vergunningen per jaar verleend voor kamerverhuur aan vier of meer personen. De overgangsregeling heeft daarmee veel situaties van kamerverhuur aan drie personen zichtbaar gemaakt. In 2021 zijn veertig meldingen binnengekomen van mogelijke overbewoning (illegale kamerverhuur) in IJsselmonde, in veertien gevallen was er daadwerkelijk sprake van te veel bewoners van een woning. Daarnaast zijn er in hetzelfde jaar rond de honderd meldingen gedaan van achterstallig onderhoud.

Onderzoek huurprijzen en contractvormen

Naar aanleiding van de motie 'Zicht op Particuliere Verhuur' is er een onderzoek ingesteld naar de particuliere verhuurmarkt in de gehele gemeente. De reden om een onderzoek te starten is het gebrek aan inzicht in de particuliere verhuurmarkt en met name het gebrek aan inzicht in de (te hoge) huurprijzen. Enkele vragen die worden beantwoord luiden als volgt:

- Welke huurprijzen worden gevraagd?
- Welk bedrag wordt er gemiddeld te veel betaald?
- Van hoeveel woningen is de huurprijs ten onrechte geliberaliseerd?
- Hoeveel van de huidige particulier verhuurde woningen zijn verhuurd op basis van een tijdelijk huurcontract? En hoeveel woningen zijn verhuurd op basis van een contract voor onbepaalde tijd?

Met beantwoording van deze vragen krijgt de gemeente meer inzicht in en grip op de particuliere verhuurmarkt. Dit maakt het makkelijker te beoordelen of de inzet van de gemeente om de particuliere huurwoningvoorraad te beschermen effect heeft. De uitkomsten van het onderzoek worden in het eerste kwartaal van 2023 gepubliceerd.

Voorlichting en ondersteuning

Beoogd resultaat

Huurders, verhuurders en bemiddelaars houden zich aan de regels en spreken elkaar aan als ze dat niet doen. Alle partijen kennen hun rechten en plichten en handelen hiernaar. Alle informatie over de rechten en

plichten van huurders, verhuurders en bemiddelaars is op een laagdrempelige manier beschikbaar.

Tussenstand acties gericht op huurders én verhuurders

Stadsbrede uitrol communicatiecampagne 'Weet wat je (ver)huurt'

De 'Weet wat je (ver)huurt'-campagne is een van de succesvolste gemeentelijke campagnes. Het thema leeft en onze communicatie slaat aan. We hebben de campagne opgeschaald naar de hele stad, want de noodzaak is overal hoog. De stadsbrede campagne liep van 4 mei t/m 4 augustus 2022. Met een grote diversiteit aan middelen worden huurders en verhuurders naar de campagnewebsite geleid. We hebben gebruik gemaakt van abri's, driehoeksborden, metroschermen, radiocommercials, schoolboards, Facebook en Instagram.

Op de campagnewebsite krijgen huurders en verhuurders met behulp van de Huurprijscalculator binnen enkele seconden een schatting te zien van de maximale huurprijs van hun woning. Huurders krijgen advies over de stappen die zij kunnen nemen voor huurverlaging. Zij kunnen daarvoor gratis gebruikmaken van het Huurteam Rotterdam. Aan verhuurders wordt uitgelegd hoe zij een redelijke huurprijs kunnen bepalen op basis van het puntensysteem. Daarnaast kan een Goed (ver)hurentest gedaan worden. Hieruit volgt een advies over wat te doen bij misstanden en hoe de gemeente daarbij kan helpen.

14.998
unieke
bezoekers



37.026
huurders en
12.180
verhuurders
hebben een
kaart ontvangen

Tijdens de looptijd van de campagne was BNN/VARA een dagje in Rotterdam aanwezig om aandacht te besteden aan het onderwerp De Huur Is Te Duur. Om te laten zien dat de gemeente Rotterdam dit onderwerp hoog op de agenda heeft staan, is die dag een fietsabri ingezet met de campagneposter. Ook is de binnenstad voorzien van krijtuigen op stoepen en fietspaden.

Met de campagne:

- hebben 37.026 huurders en 12.180 particuliere verhuurders een mailing ontvangen om hen te wijzen op de regels voor goed verhuurderschap;
- is de website Weet wat je huurt 14.998 keer bezocht door unieke bezoekers;
- hebben 1.550 mensen de QR-code naar de website gescand op het communicatiemateriaal;
- zijn er 138 vragen van verschillende (ver)huurders binnengekomen bij 14010.

Gebruik van de Huurprijscalculator

De Huurprijscalculator maakt ingewikkelde huurprijsregelgeving laagdrempelig beschikbaar aan alle Rotterdammers. Door het invullen van een adres krijgen gebruikers binnen enkele seconden een inschatting van de maximale huurprijs. Daarmee wordt de kennis over reële maximale huurprijzen voor iedereen toegankelijk.

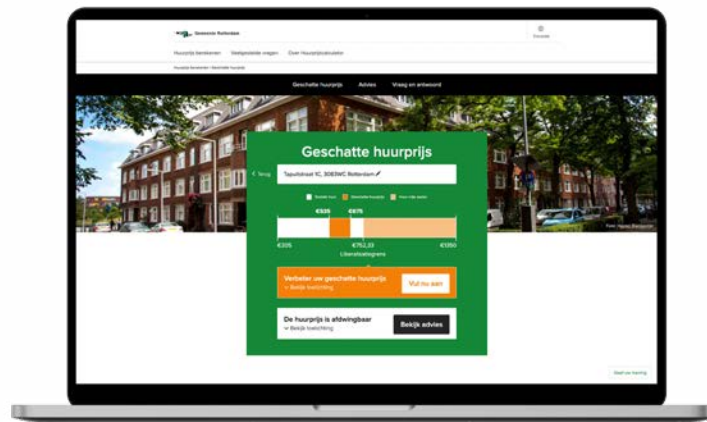
De Huurprijscalculator werd veel gebruikt na de lancering van de stadsbrede campagne in mei 2022, maar wordt ook in perioden zonder actieve promotie dagelijks tientallen keren geraadpleegd. In de periode van oktober 2021 tot oktober 2022 is de tool ruim **28.500 keer ingezet** door meer dan **20.000 unieke bezoekers**. Sinds de lancering is de Huurprijscalculator ruim 50.000 keer gebruikt.

Dit jaar werd er in 23% van de gevallen een adres uit de prioritaire wijken ingevuld. Vorig jaar lag dit nog op 50%. Dit laat zien dat onze inzet van onder andere de stadsbrede communicatiecampagne, zorgt dat ook huurders buiten de prioritaire wijken ons beter weten te vinden. Adressen in Carnisse, Stadsdriehoek en het Nieuwe Westen zijn het meest gecontroleerd.

16 opkoopbeschermingswijken

Bergpolder
Blijdorp
Bloemhof
Carnisse
Groot-IJsselmonde
Hillegersberg-Zuid
Hillesluis
Kralingen-Oost

Kralingen-West
Het Lage Land
Middelland
Nieuwe Westen
Oud-Charlois
Oud-Mathenesse
Rubroek
Tarwewijk



28.500
keer ingezet door

20.000
unieke bezoekers

Communicatiecampagne 'Opkoopbescherming'

Rotterdam is de eerste gemeente in Nederland die de opkoopbescherming heeft ingevoerd. Per 1 januari 2022 is in zestien wijken een woning kopen om deze te verhuren verboden, tenzij er sprake is van een uitzonderingssituatie. De uitzonderingssituaties zijn onder andere wanneer de woning wordt verhuurd aan een eerstegraads familielid. In deze gevallen dient er een vergunning te worden aangevraagd.

Om alle particuliere verhuurders, makelaars, notarissen, hypotheekadviseurs en beheerders van onroerend goed in Rotterdam te bereiken, is van 10 december 2021 t/m 28 februari 2022 een communicatiecampagne gevoerd. Alle hierboven genoemde partijen hebben een mailing ontvangen waarin de nieuwe regeling wordt uitgelegd. Daarnaast zijn er in zestien wijken driehoeks- en verkeersborden geplaatst. Het verkeersbord werd ook gebruikt als de visual voor de communicatiecampagne. Ten slotte is een social mediacampagne ingezet in de 16 wijken. De doelgroep was bovengemiddeld geïnteresseerd in deze campagnes. Bij zowel de 'Weet wat je (ver)huurt' campagne als die over de opkoopbescherming werd er meer doorgeklikt vanuit sociale media naar onze website dan gemiddeld bij sociale media campagnes.



Bewustwording van discriminatie

Discriminatie op de woningmarkt komt nog steeds voor. Landelijk onderzoek uit 2021 laat zien dat etniciteit een rol speelt bij de selectie van huurders. Mensen met een niet-Nederlands klinkende (achter)naam hebben minder kans om uitgenodigd te worden voor een bezichtiging dan personen die deze wel hebben. Ook blijkt steeds dat een groot deel van de makelaars, ook in Rotterdam, bereid is om mee te werken aan een discriminerend verzoek van een verhuurder.

Eén van de doelen van Goed Huren en Verhuren is het bestrijden van discriminatie bij particuliere verhuur. Dit doen we onder meer door:

- periodiek een mystery guest onderzoek uit te laten voeren;
- dit onderwerp te agenderen bij woningmarktpartijen;
- communicatie en voorlichting;
- samenwerking met antidiscriminatiebureau RADAR;
- met het Rijk en andere gemeenten op te trekken voor onder andere aanvullende wet- en regelgeving op de woningmarkt.

De belangrijkste ontwikkelingen op het gebied van discriminatiebestrijding op de huurwoningmarkt zijn:

Resultaten tweede monitor discriminatie

In augustus werden de landelijke resultaten gepresenteerd van de tweede Monitor discriminatie bij woningverhuur. Hieruit blijkt dat mensen met een niet-Nederlands klinkende naam structureel te maken hebben met discriminatie bij het krijgen van een uitnodiging voor een bezichtiging van een huurwoning. De resultaten van deze tweede monitor geven zelfs een sterker beeld hiervan weer dan de eerste monitor uit 2021. Verder blijkt een groot deel van de woningbemiddelaars bereid om mensen uit te sluiten wanneer een verhuurder daar om vraagt. De gemeente Rotterdam heeft de onderzoekers gevraagd om extra mystery guest testen te doen in Rotterdam, zodat de mate van discriminatie bij woningverhuur specifiek binnen de gemeente Rotterdam duidelijker wordt. De bevindingen laten zien dat ook in Rotterdam discriminatie bij woningverhuur een hardnekkig probleem is. Het merendeel van de woningbemiddelaars in Rotterdam nog steeds direct of indirect mee aan discriminatie, bijvoorbeeld door de verhuurder de ruimte te geven om te selecteren op basis van subjectieve

oordelen. Daarnaast is er sprake van systematische benadeling van personen met een Marokkaans klinkende mannaam; zij hebben een kleinere kans om uitgenodigd te worden voor een bezichtiging in vergelijking met personen met een Nederlands klinkende mannaam.

Voorlichting en bewustwording

Structurele inzet op kennisbevordering en bewustwording van makelaars, brancheorganisaties, woningcorporaties en verhuurders op het gebied van antidiscriminatie is nodig. Via training en opleiding bijvoorbeeld. Vanuit het actieprogramma Relax. Dit is Rotterdam heeft RADAR de opdracht gekregen inhoudelijk voorlichtingsmateriaal en een trainingsaanbod voor makelaars te ontwikkelen.. Er is een brochure gemaakt Voorkomen discriminatie bij woningverhuur. Hierin staan tips voor een eerlijker en objectiever selectieproces en hoe als makelaar om te gaan met discriminerende verzoeken. Op de website weetwatjehuurt.nl staat algemene informatie en zijn animaties te vinden over het voorkomen van discriminatie.





Acties gericht op huurders

Huurdersondersteuning in de zes prioritaire wijken

In het afgelopen jaar is het Huurteam bij 833 huurders langs geweest om een woningopname uit te voeren.

Bij 88% van de bezochte adressen zijn één of meer misstanden geconstateerd. Huurders kunnen het Huurteam machtigen namens hen een vervolgtraject te starten. In een vervolgtraject kunnen meerdere misstanden worden aangepakt. Een vervolgtraject kan een schikkingstraject met de eigenaar zijn of een procedure bij de Huurcommissie.

Aantal woningopnames per wijk 16-09-2021 t/m 30-09-2022

Wijk	Zelfstandige woonruimte	Onzelfstandige woonruimte*	Totaal
Oud-Mathenesse	133	27	160
Bloemhof	40	7	47
Hillesluis	68	40	108
Tarwewijk	125	20	145
Oud Charlois	152	30	182
Carnisse	160	31	191
Totaal	678	155	833

Een onzelfstandige woonruimte is een woonruimte die geen eigen toegang heeft of waarbij keuken of toilet gedeeld wordt met bewoners van andere woonruimtes.

	Zelfstandig	Onzelfstandig	Totaal
Aantal woningen waar één of meer misstanden zijn aangetroffen	620	112	732
Totaal aantal geconstateerde misstanden	946	216	1162
Aantal huurders dat een vervolgtraject is gestart	460	71	531

Niet alle huurders starten (direct) het geadviseerde vervolgtraject. Sommige huurders willen hier eerst over nadenken en starten het traject later alsnog, sommigen zien er geheel vanaf. Periodiek belt het Huurteam Rotterdam de huurders na om te zien of er niet alsnog de wens is om een vervolgtraject te starten. Sommige huurders zien ervan af, meestal vanwege angst voor de relatie met de verhuurder of omdat de huurder verhuist. Bij het overgrote deel van de contracten die het Huurteam controleert, is er sprake van een tijdelijke huurovereenkomst. Huurders met tijdelijke contracten worden geadviseerd om te wachten met het starten van de procedure totdat ze een contract voor onbepaalde tijd hebben gekregen.



De meest geadviseerde procedures zijn: de procedure huurverlaging (23% van de geadviseerde procedures, geadviseerd bij 36% van de adressen waar een misstand is aangetroffen), de procedure toetsing van de aanvangshuur (19% van de geadviseerde procedures) en onderhoud (15% van de geadviseerde procedures). In het afgelopen jaar hebben 277 huurders een schikking getroffen met de eigenaar en zijn 38 huurders door de Huurcommissie in het gelijk gesteld. In totaal zijn 315 huurders in deze wijken geholpen. In totaal is € 571.903,- aan huurverlaging gerealiseerd (periode 01-04-'21 t/m 31-03-'22).

Huurdersondersteuning stadsbreed

Sinds 1 mei 2022 is het huurteam door de hele stad werkzaam. Sindsdien zijn er, buiten de 6 prioritaire wijken, 329 woningopnames uitgevoerd, die als volgt over de stad verdeeld zijn.

Gebied	Zelfstandig	Onzelfstandig	Totaal	Opmerkingen
Centrum	25	4	29	De meeste opnames (11) waren in de Stadsdriehoek
Charlois	15	0	15	Dit is zonder de opnames die uitgevoerd zijn in Tarwewijk, Carnisse en Oud-Charlois
Delfshaven	77	11	88	Dit is zonder de opnames die uitgevoerd zijn in Oud-Mathenesse. De meeste opnames (24) waren in Tussendijken.
Feijenoord	32	3	35	Dit is zonder de opnames die uitgevoerd zijn in Bloemhof en Hillesluis. De meeste opnames (21) waren in Afrikaanderwijk.
Hillegersberg-Schiebroek	12	0	12	
Hoogvliet	9	0	9	
IJsselmonde	14	2	16	
Kralingen-Crooswijk	28	18	46	De meeste opnames waren in Kralingen Oost (19) en Kralingen West (18)
Noord	54	14	68	De meeste opnames (18) waren in het Oude Noorden
Pernis	3	0	3	
Prins Alexander	7	1	8	
Hoek van Holland	0	0	0	
Totaal	276	53	329	

In 73% van de gevallen werden één of meer misstanden geconstateerd.

	Zelfstandig	Onzelfstandig	Totaal
Aantal woningen waar één of meer misstanden zijn aangetroffen	213	26	239
Totaal aantal geconstateerde misstanden	285	53	338
Aantal huurders dat een vervolgtraject is gestart	105	8	113

De meest geadviseerde procedures zijn: onderhoud (30% van de geadviseerde procedures, dit betreft 42% van de woningen met een misstand), huurverlaging (19% van de geadviseerde procedures) en toetsing van de aanvangshuur (17% van de geadviseerde procedures). De gemiddeld geadviseerde huurverlaging bedraagt € 209,- per maand.

Aandacht voor studenten

Om studenten beter te informeren over hun rechten en plichten, zijn in onze communicatiecampagne studenten als specifieke doelgroep toegevoegd. Met posters in onderwijsinstellingen en een gerichte sociale media campagne worden studenten benaderd. Net als vorig jaar zijn studenten ook tijdens de Eurekaweek met een one-pager gewezen op de campagne. Ook het Huurteam is gevraagd extra te letten op de woonsituatie van studenten. In hogescholen, de universiteit en bij studentenhuizen in Rotterdam Oost en Kralingen zijn flyers en posters verspreid.

Acties gericht op verhuurders

Benaderen nieuwe verhuurders met Eigen Huis Coaches

De manier waarop we nieuwe verhuurders benaderen is in het afgelopen jaar veranderd. Aanvankelijk werden nieuwe particuliere verhuurders in de 6 wijken door de Eigen Huis Coaches benaderd. Verhuurders werden gewezen op de 'Regels Goed Verhuren', waaronder het vragen van een huurprijs op basis van het woningwaarderingssysteem. Alle nieuwe particuliere verhuurders ontvingen ook een brief om hen te wijzen op de regels van goed verhuurderschap. Dit was de werkwijze tot eind 2021. Vanaf 1 januari 2022, na het ingaan van de opkoopbescherming, zijn de Eigen Huis Coaches gestart om in samenwerking met de inspecteurs de verkochte woningen fysiek te bezoeken. Dit gaat om woningen die al eerder werden verhuurd en door de ene verhuurder aan een andere verhuurder zijn verkocht. Dit is toegestaan binnen de huidige opkoopbescherming. Door deze bezoeken worden misstanden, die ter plaatse worden geconstateerd, snel opgepakt of doorgezet aan de juiste instantie. Vervolgacties naar aanleiding van mogelijke misstanden zijn: van het inzet Huurteam, onderzoek naar illegale kamerverhuur en aanpak van achterstallig onderhoud.

Door Eigen Huis Coaches bezochte woningen in de 6 Goed Huren en Verhuren wijken

225
bezochte
woningen

77
contact met
eigenaar of
bewoners

18
vervolgactie
n.a.v. mogelijke
misstanden

Loket Goed Verhuren

Bij het loket goedverhuren@rotterdam.nl zijn in het afgelopen jaar ongeveer 300 vragen gesteld. De meeste vragen komen van (potentiële) verhuurders. De vragen komen vanuit heel Rotterdam.

De gestelde vragen lopen uiteen van vragen over de regels voor goed verhuurderschap tot de opkoopbescherming. Het merendeel gaat over de regels voor kamerverhuur en de overgangsregeling voor het aanvragen van vergunning voor kamerverhuur aan 3 personen. Deze regeling liep op 1 september 2022 af.



Vragen die we zoal binnenkrijgen:

‘Ik ben erg geïnteresseerd in een pand met een kamervergunning (3 kamers) en ik zit eraan te denken om hier 3 studio’s van te maken en het pand mooi op te frissen. Is dit toegestaan?’

‘Ik heb een vraag over het aanvragen van een woongroep. Ik wil graag te weten komen hoe je een woongroep kan starten.’

‘Is de opkoopbescherming alleen van toepassing voor huizen met een WOZ-waarde van boven de € 355.000?’

‘Wij hebben een appartement gekocht voor onze zoon binnen een van de opkoopbeschermingsgebieden, maar onze zoon gaat hier pas gebruik van maken als hij 21 jaar is. Kunnen wij tot die tijd de woning aan iemand anders verhuren?’

Vooruitblik

Vanwege het belang van het continu onder de aandacht brengen van de rechten en plichten van huurders en verhuurders zal de communicatiecampagne herhaald worden.

In het programma Betaalbaar Wonen heeft het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aangekondigd dat de Huurprijscheck op de website van de Huurcommissie wordt vernieuwd. De website wordt voorzien van een versimpelde, globale Huurprijscheck. Hiermee wordt het voorbeeld van de Huurprijscalculator gevolgd. Zo hebben Rotterdamse initiatieven ook effect op landelijke ontwikkelingen. We staan hierover in contact met het ministerie en zullen in aanloop naar de lancering van de vernieuwde Huurprijscheck de voorzetting van de Rotterdamse Huurprijscalculator heroverwegen.

De aandacht van het Huurteam specifiek gericht op studenten zal in het komende jaar verdergaan. Studenten zullen worden benaderd via sociale media, via de website van het Huurteam, via gastcolleges, open dagen en presentaties bij de verschillende onderwijsinstellingen, huis-aan-huisbenaderingen, en via flyers en folders. Ook wil het Huurteam samenwerkingen aangaan met de communicatieopleidingen van de hogescholen in Rotterdam om zo via een communicatiecampagne studenten te kunnen benaderen.



Zelfregulering en samenwerking met de verhuurdersbranche

Beoogd resultaat

In Rotterdam kunnen we erop vertrouwen dat professionele partijen weten wat de regels rondom het Goed Huren en Verhuren zijn. De sector zorgt ervoor dat er actief wordt toegezien op het naleven van de regels. Brancheverenigingen sanctioneren aangesloten partijen die de regels overtreden.

In Rotterdam is het normaal dat verhuurders en bemiddelaars zich aan de regels houden en dat brancheverenigingen actie ondernemen als dit niet gebeurt.



Tussenstand acties en vooruitblik

We zijn in gesprek gegaan met grote verhuurders, verhuurmakelaars en landelijke brancheorganisaties. We hadden als doel een convenant op te stellen waarin:

- gezamenlijke richtlijnen worden aangescherpt;
- makelaars toezeggen deze richtlijnen te verspreiden;
- organisaties in de sector toezeggen toe te zien op het naleven van deze richtlijnen;
- er wordt gehandhaafd door brancheverenigingen in gevallen dat deze richtlijnen overtreden worden;
- er wordt toegezegd dat er inzicht wordt gegeven in een overzicht met betrouwbare verhuurders;
- er wordt gekeken naar mogelijkheden om het verhuurproces te objectiveren zodat de keuze voor het toekennen van een woning aan huurders niet op bewuste of onbewuste vooroordelen wordt gebaseerd.

Dit convenant is niet tot stand gekomen. Sinds vorig jaar hebben we verschillende gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van brancheverenigingen over hun rol en inspanning over zelfregulering en samenwerking. Hoewel deze organisaties onze wens steunen om malafide praktijken aan te pakken en zij aanbieden daarmee te helpen, leiden sommige wensen van de gemeente tot een dilemma voor brancheverenigingen. Wanneer het gaat om maatregelen die leiden tot een inperking van de contractuele vrijheid van eigenaren en huurders, hebben de verenigingen aangegeven zich niet aan te willen sluiten.

Verder geven brancheorganisaties aan - gezien de landelijke spreiding van hun woningbezit - dat ze de voorkeur geven aan een landelijk beleid om zo uiteenlopende regelgeving op lokaal niveau te vermijden. Zij hebben inhoudelijk gereageerd op het voorstel van de Wet goed verhuurderschap en werken (afzonderlijk), in het kader van zelfregulering, aan verdere professionalisering van de huursector. Zo werkt Vastgoed Belang samen met IVBN, Vastgoed Belang, Aedes en het ministerie van Binnenlandse Zaken aan een Convenant transparantie aanvangshuurprijzen woningen vrije huursector om voor potentiële huurders inzichtelijk te maken wat ze krijgen voor de te betalen huur aan de verhuurder, zodat zij goed geïnformeerd kunnen afwegen of ze de woning willen huren.

Instrumenten voor een objectief en transparant verhuurproces

Makelaarsvereniging VBO ontwikkelt een internetplatform dat een objectief verhuurproces faciliteert. Dit gebeurt door vraag en aanbod op basis van objectieve criteria bij elkaar te brengen. Wij zijn met VBO in gesprek of dit instrument relevant en beschikbaar is voor de gemeente Rotterdam.

Terugkerend overleg met partijen op de Rotterdamse verhuurmarkt

De woontafels en overleggen blijven een zijn een platform om gesprekken met de verschillende partijen op de woningverhuurmarkt te blijven voeren. Dit bevordert de uitwisseling van kennis en standpunten.

Ontwikkelen platform voor grote particuliere verhuurders

We hebben het afgelopen jaar gewerkt aan het opzetten van een terugkerend overleg met grote particuliere verhuurders in Rotterdam. Na een eerste kennismaking tussen een aantal grote particuliere verhuurders in november 2021 heeft eind mei van dit jaar een vervolgoverleg, in aanwezigheid van de burgemeester en toenmalig wethouder Kurvers, plaatsgevonden. De particuliere verhuurders die hierbij aanwezig waren, hebben ongeveer 12.000 woningen in bezit of beheer. In dit vervolgoverleg stond het toewerken naar een meer structurele samenwerking centraal. De grote particuliere verhuurders hebben afgesproken gezamenlijk te bekijken welke samenwerkingsvorm hierbij past en wat hun rol en inzet binnen de particuliere verhuurdersbranche kan zijn. Eind november 2022 wordt een aftrapbijeenkomst georganiseerd met wethouder Zeegers. We streven ernaar samen met grote Rotterdamse particuliere verhuurders te werken aan goed verhuurderschap, de verduurzaming van hun vastgoedportefeuille en het oplossen van belemmeringen in het verhuurproces. Er wordt in ons contact met deze grote particuliere verhuurders ook gesproken over het in het leven roepen van een keurmerk voor betrouwbare verhuurders. Zo wordt voor huurders inzichtelijk welke verhuurders betrouwbaar te werk gaan.

Conclusie

We werken samen met de branche om verschillende zaken als een overzicht van betrouwbare verhuurders en een instrument voor een objectief verhuurproces alsnog te realiseren. Desondanks is het van belang te erkennen dat het ingrijpen op sommige aspecten van de particuliere verhuurmarkt via andere wegen zal moeten dan via samenwerking met de branche.

Vooruitblik

In het komende jaar zal contact met de verschillende partijen op de Rotterdamse verhuurmarkt worden onderhouden. Overlegvormen als de woontafels en het overleg met grote particuliere verhuurders, zijn waardevol om verhuurders, brancheverenigingen, makelaars en beheerders te informeren en opvattingen uit te wisselen. In het coalitieakkoord is een aanpassing van de regels omtrent kamerverhuur aangekondigd. Voor veel deelnemers aan de woontafels is dit een reden geweest ons te vragen over dit thema een volgende woontafel te organiseren. Met de deelnemers aan het platform van grote Rotterdamse verhuurders gaan we in gesprek over het verduurzamen van hun bezit. Verder onderzoeken we of het door VBO ontwikkelde platform een mogelijke manier is om het verhuurproces objectiever en transparanter te maken.

Wet- en regelgeving

Beoogd resultaat

Er wordt doeltreffend wettelijk instrumentarium ontwikkeld, dat bijdraagt aan het gelijke speelveld voor huurders en verhuurders. Voor de gemeente Rotterdam ontstaat in de wet- en regelgeving de mogelijkheid om positie

in te nemen in het privaatrechtelijke spel tussen huurders en verhuurders. Landelijke bepalingen in het huurrecht staan een gelijk speelveld niet langer in de weg.



Tussenstand acties

Invoering opkoopbescherming per 1 januari 2022

De opkoopbescherming zorgt dat het in zestien wijken alleen mogelijk wordt om een woning te kopen als de koper er zelf gaat wonen. Uitzonderingen zijn er voor woningen die op het moment van kopen al 6 maanden of langer werden verhuurd en wanneer de nieuwe eigenaar het pand aan een familielid verhuurt. Door deze opkoopbescherming wordt de positie van starters en woningzoekenden met een middeninkomen verbeterd. De opkoopbescherming geldt uitsluitend voor goedkope en middeldure koopwoningen. Rotterdam hanteert een grens van € 355.000. Woningen die een hogere waarde hebben, zijn van de regelgeving uitgezonderd.

Na de invoering van de opkoopbescherming is in de zes prioritaire wijken een afname te zien in zowel het percentage van de verkochte woningen dat naar particuliere verhuurders gaat, als het absolute aantal woningen in handen van particuliere verhuurders. In het eerste kwartaal van 2023 worden voor de hele stad de effecten van het eerste jaar van de opkoopbescherming geëvalueerd.

Ontwikkeling landelijke wet- en regelgeving

Wetsvoorstel goed verhuurderschap

Rotterdam is al langer van mening dat, binnen de huidige regelgeving, te veel verantwoordelijkheid ligt bij de huurder om op te treden tegen misstanden zoals te hoge huren. We hebben bij het Rijk aangedrongen op nieuwe en aanvullende wettelijke mogelijkheden om malafide verhuurders aan te pakken. Deze lobby is succesvol geweest. Het voorstel voor de Wet goed verhuurderschap is inmiddels ingediend bij de Tweede Kamer. Met deze wet komen er algemene regels over goed verhuurderschap die voor alle verhuurders gaan gelden. Hierin is ook vastgelegd dat discriminatie bij het selecteren van huurders verboden is. Dit is een belangrijke stap in het bestrijden van discriminatie op de woningmarkt. Toezicht op goed verhuurderschap wordt met de komst van de Wet goed verhuurderschap een wettelijke taak. Naast de algemene regels biedt de wet gemeenten de kans om gebiedsgericht – in wijken waar de leefbaarheid onder druk staat – een grotere invloed op de particuliere woningverhuurmarkt uit te oefenen. Dit gebeurt door via een vergunningstelsel eisen te stellen aan onder meer de hoogte van de huur. Nadeel is dat handhaven op te hoge huren straks alleen in deze aangewezen gebieden kan, maar te hoge prijzen in de hele stad voorkomen. Rotterdam treft momenteel voorbereidingen voor implementatie van het wetsvoorstel in 2023.

Ondertussen heeft de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in het Programma Betaalbaar wonen dat hij voor de zomer heeft geïntroduceerd, aangekondigd dat hij het woningwaarderingsstelsel dwingend wil maken. Met deze tweede stap worden alle verhuurders gedwongen om zich voor de gereguleerde sector aan de maximale huurprijs van het woningwaarderingsstelsel te houden. Zonder dat daar een vergunning voor nodig is. Door deze aankondiging worden gemeenten gedwongen een beslissing te nemen over wat ze in de tussenliggende periode willen doen met een vergunningstelsel.

Programma Betaalbaar wonen

In mei 2022 is het Programma Betaalbaar wonen door de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening gelanceerd. Dit Rijksprogramma heeft drie actielijnen:

- meer betaalbare woningen creëren voor mensen met een middeninkomen
- Aanpakken van te hoge woonlasten voor huurders met een laag inkomen
- Betere bescherming bieden aan kopers en huurders

Onder de eerste actielijn valt de regulering van de aanvangshuren in de categorie middenhuur. De regulering van aanvangshuren zou tegemoetkomen aan onze wens dat ook huurders in het middensegment adequate huurbescherming krijgen. De tweede actielijn betreft onder andere het schrappen van de maximale huurprijsgrens in het kader van huurtoeslag. De derde actielijn heeft voor de aanpak Goed Huren en Verhuren de grootste impact. Hierin staan maatregelen genoemd om het huurproces te reguleren: het wetsvoorstel Goed verhuurderschap en de wet Toeristische verhuur van woningen. Ook zijn er maatregelen opgenomen om de rechtsbescherming en informatiepositie van huurders te verbeteren zoals het woningwaarderingstelsel dwingend maken, het huurrecht inzichtelijk maken, de aanvangshuurprijzen transparant maken, de tijdelijke verhuur aan banden leggen in wijken waar de leefbaarheid onder druk staat en een hoge doorstroming ongewenst is, huisuitzettingen voorkomen en discriminatie tegen gaan.

Vooruitblik

Om Goed verhuurderschap verder te kunnen bevorderen is meer noodzakelijk dan de tot dusver aangekondigde wetgeving en beleidsmaatregelen. Zo beogen we verdergaande maatregelen in de Wet goed verhuurderschap. Concreet richten we ons in de aanvulling van dit wetsvoorstel op:

- het afschaffen van de zes maanden termijn waarbinnen huurders bij de Huurcommissie bezwaar kunnen maken tegen een te hoge huur;
- de toevoeging van dwingende huurprijsregulering aan de algemene regels voor goed verhuurderschap. Zo is het mogelijk toe te zien op de hoogte van huurprijzen zonder vergunningstelsel;
- de mogelijkheid een verhuurvergunning in te trekken bij ondermijnende criminaliteit;
- het stellen van verdere eisen aan huurcontracten. De wet Goed verhuurderschap vereist enkel dat huurcontracten schriftelijk worden vastgelegd maar laat verder veel open met betrekking tot wat er in een huurcontract hoort te staan.

Naast onze inzet om de wet Goed verhuurderschap van nog meer slagkracht te voorzien, blijven we ons ook inzetten voor verdere wet- en regelgeving:

- het aan banden leggen van tijdelijke verhuur (gebiedsgericht of voor bepaalde categorieën woningen);
- het aanleggen van een register van huurcontracten om zo meer inzicht te krijgen in zaken als gehanteerde contractvormen en gevraagde prijzen;
- Het oprekken van de huurprijsgrens in het woningwaarderingstelsel zodat huurders uit het middensegment ook adequate huurbescherming krijgen.

Handhaving

Beoogd resultaat

Goed verhuurderschap is in Rotterdam de norm. Verhuurders, bemiddelaars en huurders houden zich aan de regels. Waar nodig pakken partners in de handhavingsketen hun rol.

Tussenstand acties

Handhaven gemeentelijke verhuurdersvergunning in Carnisse

Hoewel nieuw wettelijk instrumentarium onderweg is, heeft de bestaande gemeentelijke verhuurdersvergunning afgelopen jaar nog een belangrijke rol gespeeld in het handhaven van goed verhuurderschap. Met deze verhuurdersvergunning kan worden gehandhaafd als sprake is van meerdere en herhaalde overtredingen die relatie hebben met het welzijn van de huurders, de leefbaarheid in de buurt en de openbare orde en veiligheid. Tot oktober 2022 zijn 35 adressen in beeld gekomen met signalen van misstanden die voortkomen uit eigen onderzoek of door partners in de wijk zijn gemeld.

Na het binnenkrijgen van deze signalen onderzoeken wij of de eigenaren van de woningen op deze adressen kan worden aangewezen voor het aanvragen van een verhuurdersvergunning. Dit kan echter alleen wanneer er sprake is van meerdere en herhaalde overtredingen of wanneer de gemeente eerder een bestuurlijke boete heeft opgelegd. Dit is een zware bewijslast. Voor het overgrote deel van de dossiers geldt dat er te hoge huren worden gevraagd, maar dit gegeven alleen biedt niet voldoende grond om een eigenaar aan te wijzen voor de verhuurdersvergunning. Adressen waarbij onvoldoende misstanden geconstateerd zijn om de eigenaar voor de vergunningsplicht aan te wijzen, worden on hold gezet. Deze adressen worden wel in de gaten gehouden en kunnen op een later moment weer een lopende zaak worden. Op dit moment betreft dat 17 adressen. Als er binnen een jaar geen sprake is van overtredingen op die adressen, worden de adressen van de lijst gehaald.

Controles

Op basis van de signalen die wij ontvangen, wordt er gekeken of er reden is om onze toezichthouders het pand te laten controleren. Hierdoor zitten we potentieel malafide verhuurders dicht op de huid.

Wanneer controles en een gesprek niet tot gedragsverbetering leiden, pakken we door met een officiële waarschuwingsbrief. Naar aanleiding van deze waarschuwing troffen tot nu toe drie van de vier aangeschreven eigenaren maatregelen. Zij werden niet aangewezen voor de vergunningsplicht onder voorwaarde dat zij volgens de Regels Goed Verhuren Rotterdam blijven verhuren. De verhuurdersvergunning lijkt een afschrikkende werking te hebben en leidde in deze gevallen dus tot concrete gedragsverbetering. Er zijn in 2022 drie woningen aangewezen voor de verhuurdersvergunningplicht. De eigenaar heeft voor alle drie deze panden een verhuurdersvergunning aangevraagd en deze is niet verleend. De eigenaar is zowel tegen de aanwijzing voor de vergunningsplicht als de weigering van de vergunning in bezwaar gegaan en de algemene bezwaarschriftencommissie heeft geadviseerd de bezwaren gegrond te verklaren. De commissie vond de besluiten onvoldoende gemotiveerd. De besluiten zijn ingetrokken en de eigenaar mag de woningen weer gaan verhuren. Sinds de gevoerde gesprekken met deze eigenaar en het starten van de handhaving zijn geen misstanden meer gemeld. We blijven in gesprek met deze eigenaar en bij nieuwe verhuursituaties zal nauw gecontroleerd worden of volgens de Regels Goed Verhuren Rotterdam verhuurd wordt. De ervaringen dit jaar tonen enerzijds het succes aan van bovenop malafide verhuurpraktijken te zitten, en anderzijds de noodzaak van het verkrijgen van wettelijk instrumentarium om goed op te kunnen treden, ook tegen enkelvoudige overtredingen.

Stand van zaken verhuurdersvergunning

	Stap 1. Onderzoek	Stap 2. Bezoek	Stap 3. Waarschuwing / gesprek eigenaar	Stap 4. Voornemen tot aanwijzen	Stap 5. Aanwijzing	Stap 6. Bezwaar	Stap 7. Aanvraag verg.	Stap 8. Afronding	Totaal
Lopende zaken	0	6	4	0	0	0	3	0	13
On-hold zaken	1	14	2	0	0	0	0	0	17
Afgeronde zaken	0	5	0	0	0	0	0	0	5

Ten opzichte van de cijfers van 2021 is er een verschil zichtbaar. In 2021 is het onderzoek naar eventuele geschikte zaken voor de verhuurdersvergunning gestart met signalen van verhuurders en adressen die al bekend waren. Hierdoor konden er redelijk snel na de invoering direct controles plaatsvinden. Omdat de bekende adressen in 2021 gecontroleerd zijn en de overtredingen beëindigd zijn, waren er minder zaken die in 2022 meteen opgepakt konden worden. Daarnaast zijn in 2022 de ontvangen signalen en meldingen afgenomen. Deze afname is mede te danken aan de succesvolle inzet in de wijk, waarmee meldingen aangaande excessen opgepakt zijn en de misstanden opgelost werden. Verder worden geconstateerde kleine overtredingen op korte termijn door de eigenaar opgelost.

Uitvoeren opkoopbescherming

Een belangrijk sluitstuk van de implementatie van de opkoopbescherming is het toezicht- en handavingsproces. Het generieke toezicht- en handavingsproces wordt datagedreven ingericht waarbij gegevens uit verschillende basisregistraties en een vergunningenregistratie worden gecombineerd. Zo houden we effectief en privacyproof zicht op mogelijke overtredingen van de opkoopbescherming. Dit proces wordt naar verwachting uiterlijk in Q1 van 2023 in gebruik genomen. Met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2022 zullen alle transacties in de zestien opkoopbeschermingswijken worden gemonitord.

Zolang het generieke proces nog niet in gebruik is genomen, wordt de naleving van de opkoopbescherming gecontroleerd op basis van steekproeven en meldingen. Op deze manier zijn 806 transacties in de zes prioritaire wijken gecontroleerd. In 91 gevallen is, op basis van systeeminformatie, mogelijk sprake van een overtreding van de opkoopbescherming geïdentificeerd. Deze 91 signalen zijn als volgt over de prioritaire wijken verdeeld:

Signalen mogelijke strijdigheid regels opkoopbescherming januari t/m juli 2022

Wijk	Transacties	Signalen strijdigheid opkoopbescherming
Carnisse	173	19
Oud-Charlois	182	18
Oud-Mathenesse	100	14
Tarwewijk	194	25
Hillesluis	80	8
Bloemhof	77	7
Totaal	806	91

Deze 91 signalen zijn aanleiding voor huisbezoeken in het najaar van 2022. Daadwerkelijke overtredingen van de opkoopbescherming kunnen pas dan vastgesteld worden. Tegen de daadwerkelijke overtredingen zal worden opgetreden d.m.v. het opleggen van een bestuurlijke boete. Om de strijdige situatie te staken kan daarnaast ook een last onder dwangsom worden opgelegd.

Inzet intensieve aanpak in prioritaire wijken

‘Mijn grootste resultaat is dat ik gevonden word door andere collega’s en burgers. Vanuit Directie Veilig en politie krijg ik vragen over hoe ik tegen zaken aankijk en wat ik kan doen vanuit mijn expertise. Wanneer er verdenkingen zijn van bouwkundige misstanden word ik gebeld door Stadsbeheer met de vraag of ik mee wil gaan met een controle. Verder komen contactpersonen uit de wijk ook met vragen en tips.’

‘Eén recente casus betreft een uit huis geplaatst gezin. Hier heb ik kunnen helpen door het wijkteam contact op te laten nemen met Centraal Onthaal om deze familie de volgende dag verder te helpen. Voor die avond heb ik de politie gevraagd het gezin naar de nachtopvang te brengen. Ondertussen is Veilig Thuis bezig een veilige woonsituatie voor dit gezin te regelen. In dit geval heeft het integraal samenwerken in de wijk zijn vruchten afgeworpen.’

Inspecteur Bouw- en Woningtoezicht



In de focuswijken is de meldingsbereidheid vaak laag, of weten bewoners niet goed hoe ze misstanden kunnen melden. Daarom zijn we sinds april 2021 in de focuswijken zichtbaar aanwezig met extra inspecteurs die zich richten op de preventie en handhaving van misstanden op de verhuurmarkt. In Carnisse is daarvoor een speciaal informatiepunt geopend als uitvalsbasis. In andere wijken werken we vanuit bestaande wijkhubs.

De inspecteurs zijn goed aangesloten bij diverse operationele overleggen in de wijken. Hierdoor kan snel geschakeld worden door betrokken professionals en integrale handavingsacties gecoördineerd worden. Uit de ervaring die we hebben opgedaan, zien we dat de betrokkenheid bij deze operationele overleggen en integrale acties belangrijk zijn voor het oppikken van signalen en het aanpakken van misstanden op de verhuurmarkt. Dit heeft ook het afgelopen jaar geleid tot meer zaken die opgepakt zijn door de Inspecteurs.

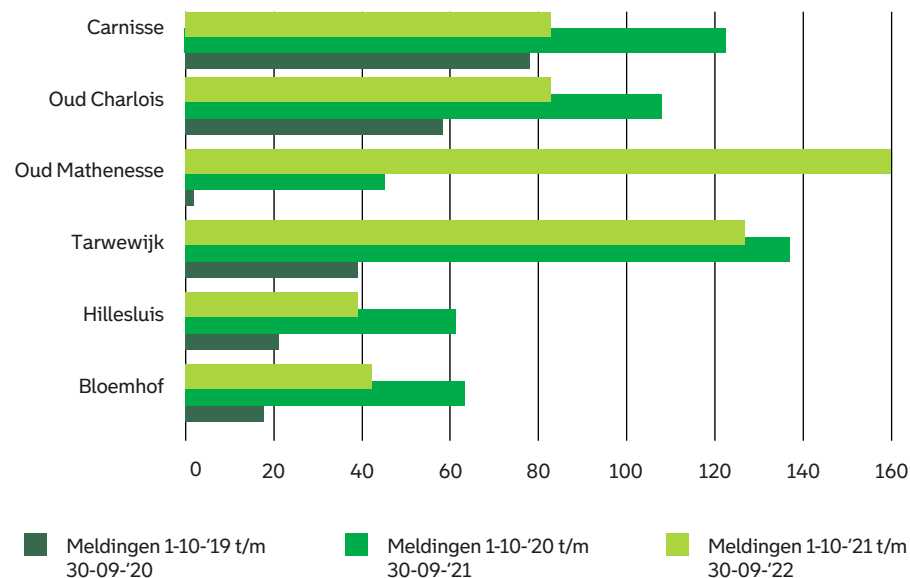
De inzet van de inspecteurs levert extra meldingen op uit de focuswijken. Deze meldingen zijn niet één op één te vergelijken met reguliere meldingen, omdat de onderliggende casuïstiek vaak complexer is. Het is wel een eerste indicatie dat onze inspanningen leiden tot extra meldingen. Hierdoor kunnen we Rotterdammers in geval van misstanden beter bijstaan en kunnen de collega's van andere clusters elkaar beter vinden. Hiernaast geven we een weergave van de toename in meldingen sinds de inzet van extra inspecteurs. In de meeste wijken is er tussen de eerste en tweede staaf een groot verschil te zien. Dat omdat de tweede staaf de periode omvat waarin we gestart zijn met ons actieplan en er extra inspecteurs zijn ingezet in de wijken.

242
zaken bij
inspecteurs

146
zaken
afgehandeld

96
nog in
behandeling

Meldingen bij inspecteurs in 6 prioritaire wijken



De toename is vooral in het tweede jaar sterk. Dit is te verklaren omdat in deze periode is gestart met de inzet van extra inspecteurs in deze wijken. Hiermee zijn veel extra misstanden in kaart gebracht en gemeld. De daaropvolgende afname in het derde jaar ten opzichte van het tweede jaar, is mogelijk een indicatie van het succes van onze inzet in het voorkomen van misstanden. Het is echter nog te vroeg om deze conclusie met zekerheid te trekken. Het zijn diverse zaken die gaan over achterstallig onderhoud, illegale bouw, of informatievragen over zaken als het oprichten van een VvE, bouwaanvraag, bewoning, burenoverlast, onderhoud buitenruimte. Ook verwijzen de inspecteurs veel mensen door naar het Huurteam. Dit jaar zijn er in totaal 242 zaken binnengekomen bij de inspecteurs van Bouw- en Woningtoezicht. Hiervan zijn inmiddels 146 zaken afgehandeld en er zijn er nog 96 in behandeling.



Handhaving kamerverhuurvergunning

De kamerverhuurvergunning heeft inzichtelijk gemaakt hoeveel woningen in de 6 prioritaire wijken worden verhuurd aan 3 personen. Voordat de vergunning was aangescherpt naar de huidige norm van 3 personen, waren er bijzonder weinig vergunningen in de 6 wijken afgegeven. Na de aanscherping zijn er aanzienlijk meer vergunningen aangevraagd. Dit laat zien dat kamergewijze verhuur in deze wijken wel degelijk veel voorkomt, maar grotendeels aan 3 personen gebeurt. Hierdoor bleef dit eerst buiten de vergunningsplicht en het zicht van de gemeente.

Naar aanleiding van de verscherping van de norm van kamerverhuur is per 1 juli 2021 extra capaciteit beschikbaar gesteld voor controles op kamerverhuur aan drie personen. In het geval dat er signalen zijn van bewoning door *drie personen* wordt een brief naar de eigenaar van de woning gestuurd. In deze brief wordt gewezen op de plicht een vergunning aan te vragen. Er zijn in totaal 419 van deze brieven verstuurd.

In het geval dat er signalen zijn dat er *vier of meer mensen* op één adres wonen is de werkwijze anders. Sinds 1 januari 2022 zijn 400 van dit soort zaken behandeld. Sommige konden administratief afgehandeld worden, bijvoorbeeld omdat bleek dat er voor het betreffende adres een kamerverhuurvergunning was verleend waardoor er geen sprake van een overtreding was. 287 Van deze zaken zijn afgerond door middel van één of meer huisbezoeken. In een deel van de gevallen blijkt er alsnog geen sprake te zijn van één of meerdere misstanden. In 62 gevallen is geconstateerd dat er te veel mensen woonachtig waren in de woning. Ook zijn er 21 Duurzaam Gemeenschappelijk

Huishoudens (DGH's) goedgekeurd. Tijdens deze huisbezoeken is geconstateerd dat 113 personen voorkwamen in de Basisregistratie Personen (BRP), maar niet daadwerkelijk woonachtig waren in de betreffende woning. Hiervoor zijn 113 verzoeken tot uitschrijving opgesteld.

Vooruitblik

De komst en implementatie van nieuwe wet- en regelgeving vraagt ook om het goed inrichten van toezicht en handhaving op deze wet- en regelgeving. De handhaving van de opkoopbescherming verloopt nu nog handmatig maar aan het generieke, datagedreven proces wordt gewerkt. Dit zal in de loop van 2023 in werking treden.

Ook de nieuwe Wet goed verhuurderschap vereist het inrichten van nieuwe toezicht- en handhavingprocessen. Ongeacht of er gebruik gemaakt gaat worden van de verhuurvergunning die dit wetsvoorstel in het leven roept, zal de gemeente goed moeten toezien op het naleven van de algemene regels voor goed verhuurderschap. Waar deze overtreden worden, moet de gemeente handhaven. Mocht er gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid tot het invoeren van een verhuurvergunning in één of meerdere gebieden dient ook hier gehandhaafd te worden. Daarbij is van centraal belang het toezien dat er niet zonder vergunning wordt verhuurd, dat verhuurders met een vergunning ook verhuren in overeenstemming met de vergunning, en zal er moeten worden bedacht hoe handhaving eruit zal komen te zien als verhuurders de vergunningsvoorwaarden overtreden.

Samenwerking bij toezicht en handhaving

Als marktmeester brengen we meerdere aspecten van goed verhuurschap bij elkaar. Binnen de gemeente worden verschillende misstanden op uiteenlopende plekken opgepakt en gehandhaafd. Daarom wordt vanuit de aanpak Goed Huren en Verhuren deelgenomen aan andere aanpakken

die bijdragen aan het oplossen van maatschappelijke, fysieke, leefbaarheids- en veiligheidsproblemen. We versterken de interne samenwerking. Door samen te werken kunnen we effectiever de misstanden aanpakken en kunnen we Rotterdammers ook op andere terreinen ondersteunen.



Nationaal Programma Rotterdam Zuid

Vijf van de zes prioritaire wijken liggen in Rotterdam Zuid en zijn tevens focuswijken van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ). De aanpak Goed Huren en Verhuren is daarom onderdeel van de pijler Wonen van het NPRZ. Er vindt afstemming plaats met de overige opgaven in de pijler Wonen. In 2022 is de midterm review Tot hier en nu verder, de tussentijdse evaluatie van het NPRZ, gepresenteerd. Een aanbeveling in het rapport is om de aanpak Goed Huren en Verhuren “krachtig door te zetten”. Daarbij is in het bijzonder aangegeven om door te pakken op het verkrijgen van aanvullende juridische mogelijkheden: “Actieve handhaving die minder afhankelijk is van de signalen van huurders in zwakke positie, is gewenst.” Verder wordt het belang aangegeven van een zichtbaar aanwezige overheid in de wijken. Deze moet misstanden aanpakken en naast kwetsbare bewoners gaan staan. Met de aanpak Goed Huren en Verhuren

wordt invulling gegeven aan een zichtbare overheid in de wijken waar dat het hardst nodig is. Zodra aanvullend juridisch instrumentarium beschikbaar komt zal dit in NPRZ-gebied worden ingezet.

Samenwerking met programma EU-arbeidsmigranten

Met het actieprogramma wil de gemeente EU-arbeidsmigranten beter beschermen tegen misstanden zoals uitbuiting, overbewoning en malafide arbeidsconstructies. De actielijn leefbaarheid en huisvesting van dit programma richt zich op misstanden in de huisvesting en leefomstandigheden van arbeidsmigranten. We hebben een integrale aanpak opgesteld voor woningeigenaren die arbeidsmigranten al dan niet opzettelijk in bergingen of schuurtjes laten slapen. In een dergelijke situatie wordt de eigenaar opgedragen een einde aan deze situatie te maken. Als hij hier niet vrijwillig voor kiest, wordt hij hiertoe met een last onder dwangsom gemaand. De

collega's van Maatschappelijke Ontwikkeling zorgen er, daar waar mogelijk, voor dat de betreffende arbeidsmigranten niet op straat komen te staan en naar een opvanglocatie of het land van herkomst begeleid worden.

Periodiek worden integrale controles georganiseerd ten aanzien van overbewoning, uitbuiting en andere excessen. Vanuit Stadsbeheer Team Wonen worden er vier toezichthouders ingezet met het doel om meer controles te laten plaatsvinden op de huisvesting en leefbaarheid van EU-arbeidsmigranten. Door het opvolgen van meldingen en ontvangen signalen worden illegale situaties eerder geconstateerd en beëindigd. De meldingen kunnen afkomstig zijn van burgers of professionals. Afhankelijk van de melding wordt er een aan- of onaangekondigd huisbezoek afgelegd om de situatie ter plaatse te kunnen beoordelen. Tijdens die huisbezoeken kijken de toezichthouders meervoudig achter de voordeur. Dat houdt in dat zij breder kijken dan alleen hun eigen taakstelling. Bij het aantreffen van misstanden maken de toezichthouders een melding bij de betreffende organisatie die belast is met de aanpak daarvan. Daarnaast sluiten de toezichthouders aan bij integrale controles. Bij die controles zijn meerdere partners aanwezig. Zij controleren elk op de wetten waar zij voor bevoegd zijn. Het doel van die controles is om te controleren of er aan de geldende wet- en regelgeving wordt voldaan. Er wordt onder andere gekeken naar signalen van criminaliteit en uitbuiting, inschrijving in de BRP en naar de huisvesting en leefbaarheid. Tijdens de huisbezoeken gaan de toezichthouders in gesprek met de EU-arbeidsmigranten en worden hun rechten en plichten duidelijk aan hen uitgelegd. Daarnaast kan de huurprijscalculator ter plekke ingevuld worden en kan op die manier bepaald worden of de huurprijs in lijn is

met het woningwaarderingssysteem. De toezichthouders kunnen vanuit de aanpak registratie BRP de EU-arbeidsmigranten in bepaalde gevallen direct inschrijven.

Grip op vastgoed

In de aanpak Grip op vastgoed wordt in opdracht van de rayondirecteur in de wijken Carnisse en Tarwewijk gewerkt aan het oplossen van problemen die worden aangetroffen in woningen. Met het doel grip te krijgen op het vastgoed en de eigenaren en verhuurmakelaars die hierachter zitten en om slachtoffers van misstanden snel en effectief helpen. Het is een integrale proactieve aanpak waarbij problemen zoals uitbuiting, brandgevaar, illegale bewoning, overlast, achterstallig onderhoud, overbewoning en sociale problemen worden geconstateerd en aangepakt. Deelnemende toezichthouders zijn dagelijks aanwezig in de wijken. Daarnaast komen zij iedere twee weken bij elkaar om complexe, meervoudige casussen onder leiding van een procesregisseur van Directie Veiligheid met elkaar op te lossen. Eén tot twee keer per maand houden de gemeentelijke toezichthouders samen met de politie avondacties waarbij steeds ongeveer 15 adressen worden bezocht waar vermoedens zijn van misstanden of problemen. In ongeveer 85% van de gevallen worden de vermoedens bevestigd en kunnen misstanden worden aangepakt.

Integrale controles toezichthouders Stadsbeheer en Stadsontwikkeling

Toezichthouders met verschillende specialismen controleren in de prioritaire wijken van Goed Huren en Verhuren regelmatig met elkaar woningen in de wijken. Zij weten elkaar makkelijk te vinden om misstanden aan elkaar door te geven of op te pakken.

Convenant Sturen op Instroom en Intensief beheer Bloemhof, Hillesluis en Tarwewijk

Op 8 september 2022 hebben gemeente Rotterdam, politie-eenheid Rotterdam en Woonstad Rotterdam de samenwerkingsovereenkomst 'Sturen op instroom en intensief beheer in Bloemhof, Hillesluis en Tarwewijk 2022' ondertekend om de samenwerking te verlengen en voort te zetten tot 1 april 2026. Dit is een intensieve samenwerking die een bijdrage levert aan het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in deze wijken. Naast de samenwerking met Woonstad en politie ontwikkelen de gemeentelijke clusters van Stadsbeheer, Stadsontwikkeling, directie Veilig, Dienstverlening, Maatschappelijke Ontwikkeling en Werk & Inkomen ook een steeds nauwere samenwerking. Hierdoor vinden de partijen elkaar goed bij het oppakken van meldingen van woonadresgerelateerde problemen, zoals woonoverlast, woon- en adresfraude, leegstand en uitbuiting van huurders. Iedere partij werkt volgens een eigen reguliere werkwijze vanuit eigen mandaat en bevoegdheden maar de werkwijzen zijn op elkaar afgestemd. De intensieve beheeraanpak van en de samenwerking tussen de deelnemende partners wordt voortgezet in Bloemhof en Hillesluis en uitgebreid naar de Tarwewijk.

Team intensieve aanpak personen (TIAP)

Met het actieplan 'Samen tegen woonoverlast!' levert het team intensieve aanpak personen een belangrijke bijdrage om Rotterdam een prettige en leefbare stad houden. Het actieplan gaat in op de aanpak van complexe woonoverlast. We spreken van complex als er meerdere partijen noodzakelijk zijn om de overlast aan te pakken en te doen stoppen. Het team TIAP van de gemeente richt zich op de aanpak van complexe woonoverlast en heeft een regiefunctie in de ketenaanpak. De gemeente



en haar ketenpartners werken met elkaar samen op basis van een convenant waardoor o.a. diverse instrumenten ingezet kunnen worden. We vinden het belangrijk dat, naast politie, zorg- en welzijnsinstellingen en woningcorporaties, ook particuliere verhuurders zich aansluiten bij dit convenant. Door een gestroomlijnde en integrale samenwerking tussen de partners kan woonoverlast effectief worden aangepakt. In 2021 en 2022 zijn 15 particuliere verhuurders toegetreden tot het convenant. We hopen de komende tijd nog meer verhuurders toe te laten treden om zo Rotterdam prettig en leefbaar te houden.

Samenwerking omtrent (vastgoed)criminaliteit

Waar misstanden op de particuliere verhuurmarkt worden aangetroffen, kan ook sprake zijn van ondermijningsactiviteiten. Goed huren en verhuren werkt daarom samen met ondermijningsentiteiten RIEC Rotterdam (Regionale informatie- en expertisecentra), Motus en DKO (Draaiknopoverleg).

Het RIEC Rotterdam heeft als doel ondermijning tegen te gaan en ondersteunt partners (gemeente, Belastingdienst, Openbaar Ministerie, FIOD) bij de aanpak van georganiseerde criminaliteit. Motus pakt vastgoedcriminaliteit aan in de regio Rotterdam. Binnen Motus werken verschillende overheidspartners samen om crimineel pandgebruik op te sporen en criminele sleutelfiguren aan te pakken. Daarnaast werkt Motus samen met private partners om te voorkomen dat criminelen onderdak weten te vinden voor illegale activiteiten. Binnen het DKO worden gemeentelijke vastgoedcasussen met een witwascomponent behandeld. Aangesloten partners zijn: Bouw- en Woningtoezicht, Directie Veilig, Vastgoed, Belastingdienst en politie.

Samenwerking met het actieprogramma

Relax. Dit is Rotterdam

Vanuit Relax heeft RADAR opdracht gekregen om te werken aan meer inclusie en bewustwording van vooroordelen en discriminatie op de huurmarkt. Er zijn educatieve producten ontwikkeld, zoals een training en een e-learning, gesprekken gevoerd met makelaars over discriminatie en hoe dit kan worden voorkomen en er is een brochure ontwikkeld, waarin makelaars en verhuurders praktische handvatten meekrijgen over hoe ze hun werkwijze zo inclusief mogelijk inrichten en hoe ze discriminatievrij handelen. Verder staat de webpagina 'Eerlijk huren voor iedereen' online. Deze pagina is gelinkt aan de site 'Goed Huren' van de gemeente Rotterdam (weetwatjehuurt.nl). De pagina bevat informatie over de rechten van huurders en het melden van discriminatie.

Samenwerking met de stadsmarinier racisme, discriminatie en inclusie

Het verhuurproces moet eerlijker. Subjectieve oordeelsvorming bij de selectie van woningzoekenden vergroot de kans op discriminatie en uitsluiting en moet daarom voorkomen worden. Vanuit het team Inclusief Samenleven wordt daarom in samenwerking met de stadsmarinier discriminatie en racisme en de afdeling Wonen ingezet op een transparant en objectief verhuurproces met gelijke kansen voor iedereen.

Vooruitblik



De acties in de pijlers Voorlichting en ondersteuning en Handhaving zijn gerealiseerd. De meeste acties betreffen continue inzet of worden regelmatig herhaald. In 2023 ligt de focus in deze pijlers op het goed blijven uitvoeren van de acties. De pijlers Zelfregulering en samenwerking met de branche en Wet- en regelgeving behoeven aandacht en verdere ontwikkeling. De brancheorganisaties en grotere particuliere verhuurders in Rotterdam hebben aangegeven de markt niet zelf te reguleren maar zich te conformeren aan wet- en regelgeving. Onze focus in 2023 ligt daarom op de lobby richting het Rijk voor het verkrijgen van goede wetgeving en het implementeren van nieuwe wettelijke mogelijkheden. Voor de samenwerking met de branche richten we ons op de organisatie van een overlegplatform met een aantal grote particuliere verhuurders en het onderzoeken van instrumenten om het verhuurproces objectief te kunnen laten uitvoeren.

Het implementeren en uitvoeren van de wetgeving die ons als marktmeester meer instrumentarium biedt en deze instrumenten tot de gewenste effecten laten komen, vereist een lange en intensieve inzet. De opkoopbescherming stopt de wildgroei aan huurwoningen in zestien kwetsbare wijken. Zo brengt deze langzaam een balans terug in woningen voor huurders en woningen voor eigenaar-bewoners. De komst van de Wet goed verhuurderschap geeft mogelijkheden door het makkelijker te maken om toezicht te houden op het naleven van de regels voor goed verhuurderschap door verhuurders. Daarnaast kan er ingegrepen worden als dit niet het geval is. Maar het wetsvoorstel maakt het ook belangrijk keuzes te maken. Gaan we wel of geen gebruik maken van de mogelijkheid één of meer gebieden aan te wijzen voor een vergunningsplicht? Daarnaast blijft het belangrijk kritisch te kijken naar mogelijkheden voor ander nieuw wettelijk instrumentarium of acties om de particuliere huurwoningvoorraad in Rotterdam te beschermen. Hier blijven we ons dan ook voor inzetten. Naast het

vormgeven en inzetten van nieuw instrumentarium moeten veel acties uit het actieplan continu doorgezet of herhaald worden om zo zichtbaar en effectief te blijven als marktmeester. We moeten huurders en verhuurders blijven informeren over hun rechten en plichten, blijven kijken waar samenwerking met verhuurders mogelijk is en huurders blijven ondersteunen in het aanpakken van misstanden. Als onze aandacht verslapt, lopen we het risico terug te vallen in de oude situatie.

Financiën

In 2022 is het beschikbare budget voor Goed Huren en Verhuren en de opkoopbescherming 6,3 miljoen euro. Hier zit ook een deel in voor de kosten van de aanpak EU Arbeidsmigranten. De geprognoseerde realisatie dit jaar is 5,2 miljoen euro. De verwachte onderbesteding komt omdat het gewenste juridische instrumentarium nog niet beschikbaar is (Wet Goed verhuurderschap) en omdat toezicht en handhaving op de opkoopbescherming pas in de tweede helft van 2022 gestart kon worden vanwege beschikbaarheid van benodigde inschrijfgegevens in de BRP. In 2023 is € 6 miljoen beschikbaar. Voor de periode 2024 tot en met 2026 is € 3 miljoen per jaar beschikbaar. De ambitie is om het volledige marktmeesterschap te blijven uitvoeren en te zoeken naar aanvullende middelen. Met de invoering van de Wet Goed Verhuurderschap wordt toezicht op goed verhuurderschap een wettelijke taak. Voor het invoeren van de Algemene regels uit de Wet goed verhuurderschap - het voor gemeenten verplichte onderdeel van de wet - krijgt de gemeente gedeeltelijk compensatie vanuit het Rijk. De invoering van de verhuurvergunning die met de wet wordt geïntroduceerd - vooralsnog de wettelijke grondslag om als gemeente te kunnen gaan sturen op te hoge huren - zal de gemeente zelf moeten bekostigen.

Bijlage: Stoplichtmodel acties

In het overzicht op de volgende pagina's zijn de acties uit het Actieplan Goed Huren en Verhuren en de Uitvoeringsaanpak Carnisse gebundeld. Aanvullend zijn er acties toegevoegd op basis van een motie en de beantwoording van schriftelijke vragen. Met een stoplichtmodel wordt de stand van zaken geduid.

Actielijn	#	Actie	Toelichting	Status	Toelichting op status
Voorlichting en ondersteuning	1	Communicatiecampagne	Een campagne om huurders en verhuurders te informeren over hun rechten, plichten en verantwoordelijkheden. De campagne bestaat uit een website, mailings, communicatie in de publieke ruimte en social media inzet.	✓ Actief	De campagne is ontwikkeld en wordt tweemaal per jaar herhaald in de hele stad.
Voorlichting en ondersteuning	2	Modelovereenkomst voor (ver)huur van woningen in Rotterdam	We publiceren een modelhuurovereenkomst. Combineren met regels goede verhuur en brochure politie.	✓ Actief	Gepubliceerd op de gemeentelijke website en de campagnewebsite.
Voorlichting en ondersteuning	3	Huurprijscalculator	De Huurprijscalculator geeft (ver)huurders op adresniveau eenvoudig inzicht in een schatting van de maximale huurprijs voor een woning op basis van het Woningwaarderingstelsel.	✓ Actief	Is gerealiseerd en wordt beheerd en up-to-date gehouden.
Voorlichting en ondersteuning	4	Verhuurdersloket	Verhuurders kunnen voor advies terecht bij het digitale/telefonische verhuurdersloket. Dit loket helpt verhuurders bij het beantwoorden van specifieke vragen over het verhuren van woningen in Rotterdam.	✓ Actief	Het loket is te bereiken via goedverhuren@rotterdam.nl.
Voorlichting en ondersteuning	5	Aanschrijven huurders in de sociale voorraad	Alle Rotterdammers die particulier een sociale woning huren, ontvangen informatie over hun rechten als huurder.	✓ Actief	Onderdeel van de communicatiecampagne.
Voorlichting en ondersteuning	6	Actieve ondersteuning aan nieuwe eigenaren (wijkgericht)	Eigen Huis Coaches nemen contact op met nieuwe eigenaren. We maken duidelijk dat we verwachten dat ze de woning goed verhuren en we bieden de eigenaren onze hulp aan.	✓ Actief	Nieuwe verhuurders worden benaderd.



Actielijn	#	Actie	Toelichting	Status	Toelichting op status
Voorlichting en ondersteuning	7	Actieve ondersteuning aan nieuwe huurders (wijkgericht)	We nemen contact op met nieuwe huurders. We helpen de huurder met het in kaart brengen van eventuele misstanden en helpen de huurder hierover direct contact op te nemen met de verhuurder. We verwijzen indien nodig door naar het Huurteam.	 Actief	In de zes prioritaire wijken lopen de inspecteur en de adviseur maandelijks een ronde langs alle aan verhuurders verkochte woningen om aan de huurder te vragen hoe de situatie is en waar we mee kunnen helpen.

Actielijn	#	Actie	Toelichting	Status	Toelichting op status
Voorlichting en ondersteuning	8	Actieve informatie door Publieksbalies aan nieuwe huurders	Huurders wijzen we bij inschrijving in de BRP en bij de aanvraag van een eventuele huisvestingsvergunning op hun rechten en plichten. We controleren het huurcontract en wijzen huurders bij het vermoeden van een te hoge huur op de Huurprijscalculator en de mogelijkheden om (eventueel met hulp van het Huurteam) een verzoek voor huurverlaging in te dienen bij de verhuurder.	✓ Actief	Op de inschrijfpagina's van de gemeente Rotterdam worden huurders op de campagnewebsite gewezen. Deze verwijzingen worden momenteel ook toegevoegd in de laatste online processen. Aan de balie worden huurders door middel van een meertalige flyer geattendeerd op hun rechten en plichten als huurder. Controles op het huurcontract worden uitgevoerd door het Huurteam als huurders zich daar melden.
Voorlichting en ondersteuning	9	Huurdersondersteuning (zittende huurders, wijkgericht)	Huurders ondersteunen we bij het constateren en aanpakken van misstanden via de Huurcommissie, bijvoorbeeld bij te hoge huur, achterstallig onderhoud en onjuiste contracten.	✓ Actief	In de hele stad is het Huurteam actief.
Voorlichting en ondersteuning	10	Vraagwijzers	Huurders kunnen voor advies terecht bij de Vraagwijzers van de gemeente. Zij kunnen huurders helpen bij het beantwoorden van specifieke vragen. We zorgen ervoor dat medewerkers van de Vraagwijzer goed op de hoogte zijn van de rechten en plichten voor huurders en verhuurders en hoe ze mensen goed kunnen verwijzen.	✓ Actief	Mensen met vragen en problemen worden bij vragen over huren geholpen door de sociaal raadslieden.
Voorlichting en ondersteuning	11	Richtlijnen Goed Verhuurderschap aanscherpen	De richtlijnen worden aangescherpt.	✓ Actief	Het college heeft in januari 2021 de nieuwe regels voor goed verhuurderschap vastgesteld.

Actielijn	#	Actie	Toelichting	Status	Toelichting op status
Voorlichting en ondersteuning	12	Samenwerking Huurcommissie	We werken nauw samen met de Huurcommissie om Rotterdamse zaken binnen de wettelijke termijn van vier maanden afgehandeld te krijgen. We wisselen informatie uit over verhuurders die meerdere keren berispt zijn en doen de follow up van uitspraken van de huurcommissie.	 Actief	Voor 2021 heeft het ministerie heeft opdracht gegeven om voor de zes wijken van Rotterdam een pilot uit te voeren zodat de procedures die hieruit voortkomen binnen de wettelijke termijn van vier maanden worden behandeld. De gerealiseerde verbeteringen in de procedure blijven van toepassing en zijn veelal landelijk ingevoerd. De meeste zaken worden nu binnen de wettelijke termijn afgehandeld. Er is nog steeds regelmatig (4x per jaar) afstemming tussen Huurcommissie, Huurteam en gemeente over de samenwerking en eventuele knelpunten.



Actielijn	#	Actie	Toelichting	Status	Toelichting op status
Zelfregulering en samenwerking met de verhuurdersbranche	13	Aanscherpen gezamenlijke richtlijnen	Het aanscherpen en in lijn brengen van gedragscodes uit de sector en de Rotterdamse richtlijnen voor goed verhuurderschap. Om een gelijk speelveld te creëren is het van belang om samen met de sector heldere regels te hanteren waar de Rotterdamse huurmarkt aan moet voldoen.	 Niet gelukt	In 2021 en 2022 hebben gesprekken plaatsgevonden met verhuurdersorganisaties. Deze hebben niet geleid tot een aanscherping van de richtlijnen. Met name op het gebied van de huurprijzen geven de organisaties aan hierop niet zelf te willen reguleren. De organisaties vragen richtlijnen zelf aan te scherpen in landelijke en plaatselijke regelgeving als de gemeente dat nodig acht. Belangenorganisaties staan op het standpunt zich te houden aan de wet.
Zelfregulering en samenwerking met de verhuurdersbranche	14	Makelaars verspreiden de richtlijnen voor Goed Verhuurderschap	Makelaars lichten kopers die willen gaan verhuren in over goed verhuurderschap en over de acties die de gemeente als marktmeester neemt om toe te zien op een eerlijke (ver)huurdersmarkt.	 Niet gelukt	Niet gelukt omdat er geen gezamenlijke richtlijnen zijn opgesteld. Zie actie 13.
Zelfregulering en samenwerking met de verhuurdersbranche	15	Naleven van de richtlijnen	Wij verwachten van de sector dat er actief wordt toegezien op het naleven van de regels. Alleen met actief toezicht op het naleven van de regels worden misstandenesignaleerd en kan ertegen worden opgetreden.	 Niet gelukt	Niet gelukt omdat er geen gezamenlijke richtlijnen zijn opgesteld. Zie actie 13.
Zelfregulering en samenwerking met de verhuurdersbranche	16	Handhaven/sanctioneren	Als misstanden worden signaleerd moet daar ook daadwerkelijk tegen opgetreden worden. Brancheverenigingen kunnen hun leden bijvoorbeeld boetes opleggen, schorsen of royeren.	 Niet gelukt	Brancheverenigingen geven aan dat als misstanden kenbaar worden gemaakt, zij aan de slag gaan met leden die dit betreft. Het betreft niet handhaven op de gezamenlijke richtlijnen omdat die er niet zijn, zie actie 13.

Actielijn	#	Actie	Toelichting	Status	Toelichting op status
Zelfregulering en samenwerking met de verhuurdersbranche	17	Inzicht in betrouwbare verhuurders	We willen voor huurders inzichtelijk maken welke verhuurders en makelaars op een eerlijke manier verhuren. We kunnen dit bijvoorbeeld doen door samen met de branche een witte lijst te ontwikkelen van verhuurders die zich houden aan de Rotterdamse richtlijnen voor goed verhuurderschap.	 In ontwikkeling	Er is een platform in ontwikkeling voor grote Rotterdamse verhuurders. Een agendapunt van dit platform wordt de vraag of verhuurders zelf een keurmerk willen ontwikkelen voor goede verhuurders.
Zelfregulering en samenwerking met de verhuurdersbranche	18	Opzetten platform grote verhuurders	We willen een platform opzetten met alle grote Rotterdamse verhuurders om afspraken te maken en informatie uit te wisselen.	 In ontwikkeling	De grote particuliere verhuurders hebben afgesproken gezamenlijk te bekijken welke samenwerkingsvorm hierbij past en wat hun rol en inzet binnen de particuliere verhuurdersbranche kan zijn. Eind november 2022 is een aftrapbijeenkomst georganiseerd. We gaan met deze grote verhuurders in gesprek over het ontwikkelen van richtlijnen en/of een keurmerk.
Zelfregulering en samenwerking met de verhuurdersbranche	19	Instrumenten om het proces van verhuren te objectiveren	Samen met makelaars willen we de mogelijkheden verkennen om het proces van verhuren te objectiveren, zodat keuzes voor huurders niet gebaseerd worden op bewuste en onbewuste vooroordelen	 In ontwikkeling	Makelaarsvereniging VBO ontwikkelt een internetplatform dat een objectief verhuurproces garandeert. Dit door vraag en aanbod op basis van objectieve criteria bij elkaar te brengen. Wij zijn met VBO in gesprek of dit instrument relevant en beschikbaar is voor de gemeente Rotterdam.

Actielijn	#	Actie	Toelichting	Status	Toelichting op status
Aanvullende wet- en regelgeving	20	Lobby landelijke verhuurdersvergunning	Wij pleiten voor een verhuurdersvergunning die gebiedsgericht in te zetten is en toeziet op alle aspecten van goed verhuurderschap en waarbij expliciet gemeenten de mogelijkheid wordt geboden om in te grijpen op te hoge huren.	 In ontwikkeling	Naar verwachting treedt in 2023 de nieuwe wet Goed Verhuurderschap in werking. Onderdeel van deze wet is de mogelijkheid voor gemeenten om een verhuurvergunning in te voeren.
Aanvullende wet- en regelgeving	21	Invoering gemeentelijke verhuurdersvergunning	Zolang deze landelijke wetgeving er niet is, zullen wij zelf de verhuurdersvergunning op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) blijven gebruiken in Carnisse.	 Actief	De verhuurdersvergunning is opgenomen in de APV. Zie ook actie 25.



Actielijn	#	Actie	Toelichting	Status	Toelichting op status
Aanvullende wet- en regelgeving	22	Lobby afdwingbare huurprijsstoetsing	De gemeente wil zelf de redelijkheid van de huurprijs afdwingbaar kunnen laten toetsen.	 In ontwikkeling	In plaats van de gemeente de mogelijkheid te geven de redelijkheid van de huurprijs afdwingbaar te laten toetsen, heeft de minister in het Programma Betaalbaar Wonen aangekondigd te komen met een algemene dwingende huurprijsregulering in de sociale voorraad. Het is nog niet duidelijk wanneer dit beleid ingevoerd wordt. De gemeente probeert dwingende huurprijsregulering op te laten nemen in de Wet goed verhuurderschap zodat we hier eerder gebruik van kunnen maken en niet tussentijds een vergunningsstelsel op hoeven zetten.
Aanvullende wet- en regelgeving	23	Lobby afschaffen termijn toetsen aanvangshuurprijs	Huurders kunnen binnen zes maanden de aanvangshuurprijs laten toetsen bij de Huurcommissie. De gemeente wil de termijn van zes maanden schrappen.	 In ontwikkeling	Om goed verhuurderschap verder te kunnen bevorderen is afschaffing wenselijk. We blijven ons hier in onze gesprekken met Ministerie van BZK voor inzetten.
Aanvullende wet- en regelgeving	24	Lobby voor uitbreiding capaciteit Huurcommissie	De gemeente denkt mee met de Huurcommissie over slimme en snellere procedures. Ook zullen we bij het Rijk aangeven dat het van groot belang is voor steden met veel particulier bezit, dat de Huurcommissie voldoende capaciteit heeft zodat misstanden snel aangepakt kunnen worden.	 In ontwikkeling	Om goed verhuurderschap verder te kunnen bevorderen is voldoende capaciteit bij de huurcommissie van belang. We blijven ons hier in onze gesprekken met Ministerie van BZK voor inzetten.

Actielijn	#	Actie	Toelichting	Status	Toelichting op status
Handhaving	25	Inzet extra handhaving (wijkgericht)	In alle prioritaire wijken is een extra inspecteur Bouw- en Woningtoezicht zichtbaar in de wijk aanwezig.	✓ Actief	Voor de 6 prioritaire wijken zijn in totaal 4 extra inspecteurs aangesteld bovenop de reguliere handhaving die er al was in deze wijken.
Handhaving	26	In- en uitvoeren gemeentelijke verhuurdersvergunning (pilotwijk Carnisse)	De verhuurdersvergunning is een instrument om meerdere overtredingen als één geheel aan te pakken en kan worden ingezet als ultimatum remedium. De vergunning kan opgelegd worden aan verhuurders die regels meermaals overtreden.	✓ Actief	Voor verhuurders waarvan signalen binnenkomen dat ze meermaals de regels overtreden, wordt een dossier aangelegd. Bij aanhoudende misstanden worden ze aangesproken en eventueel wordt er een verhuurdersvergunning opgelegd.
Voorlichting en ondersteuning	27	Informatie op de website van de gemeente over de particuliere verhuurmarkt verbeteren en beter ontsluiten	Moet toegankelijk worden bij de informatie over het zoeken van een woning in de stad én bij de informatie over het inschrijven in de gemeente en het aanvragen van een huisvestingsvergunning.	✓ Actief	O.a. te vinden op de pagina's over Woning verhuren, Een huurwoning nodig en Verhuizing doorgeven.
Voorlichting en ondersteuning	28	Voorlichting naar verhuurders over inschakelen van een verhuurmakelaar	Tevens kan de voorlichting inzicht geven aan (toekomstige) eigenaar-verhuurders wat er kan gebeuren als alle verhuur- en beheeractiviteiten uit handen worden gegeven aan een verhuurmakelaar, waarbij de eigenaar wel verantwoordelijk blijft.	✓ Actief	Dit is onderdeel van de Regels Goed Verhuren en staat als tip op onze campagnewebsite.
Voorlichting en ondersteuning	29	Ook particuliere huur opnemen in informatie over het zoeken naar een woning	In de informatie over het vinden van een huurwoning in Rotterdam wordt informatie toegevoegd over het zoeken van een woning in de particuliere sector.	✓ Actief	Op campagnewebsite en gemeentelijke websites



Actielijn	#	Actie	Toelichting	Status	Toelichting op status
Voorlichting en ondersteuning	30	Samenwerking organiseren met het Juridisch loket	Invullen en afstemmen van de rol van het Juridisch Loket bij vragen over de huur van particuliere woningen	! Aandacht	In overleg met juridisch loket, sociaal raadslieden en Huurteam is onderzocht wie hoe ver ieder gaat met helpen van de huurder en hoe de huurder zo goed mogelijk geholpen wordt. Afspraken gemaakt over huurders doorverwijzen. Belangrijk hier aandacht voor te houden (ook, via sociaal raadslieden, wijkteam betrekken).
Aanvullende wet- en regelgeving	31	Implementatie opkoopbescherming	Lobby gevoerd voor zelfbewoningsplicht in de bestaande voorraad. Dit is uiteindelijk een verhuurverbod geworden onder de naam opkoopbescherming.	✓ Actieff	De opkoopbescherming is sinds 1 januari 2022 van kracht in 16 wijken.

Actielijn	#	Actie	Toelichting	Status	Toelichting op status
Aanvullende wet- en regelgeving	32	Afstemming met gemeente Schiedam en andere gemeenten over vergunning en communicerende verhuurdersmarkten, onder meer ter voorkoming van waterbed-effect	Schiedam gaat ook aan de slag met de onderbouwing. Samen optrekken. Met name relevant voor de aanpak in Oud-Mathenesse.	 Actief	Maandelijks afstemoverleg tussen de gemeenten Rotterdam, Schiedam en Den Haag.
Aanvullende wet- en regelgeving	33	Samenwerking ACM m.b.t. onwettige courtages door verhuurmakelaars	De Autoriteit Consument en Markt (ACM) ontwikkelt in opdracht van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een aanpak voor verhuurmakelaars die onwettelijk zowel een courtage rekenen aan verhuurders als aan huurders. De gemeente Rotterdam heeft met de ACM afgesproken elkaar regelmatig te informeren over de aanpak en elkaar te ondersteunen waar mogelijk.	 Actief	De ACM kan niet acteren op meldingen van gemeenten. Als onderdeel van onze campagne wijzen we op de onwettige courtages en wijzen we huurders erop hoe ze hiervan melding kunnen maken bij de ACM.
Voorlichting en ondersteuning	34	Informatiepunt Bevelandsestraat 16	Aan de Bevelandsestraat in Carnisse wordt een informatiepunt geopend waar huurders en verhuurders terecht kunnen met hun vragen.	 Aan- dacht	In juli 2021 is het informatiepunt voor huurders en verhuurders geopend. Er komen slechts enkele bezoekers per maand. Er moet meer bekendheid gegenereerd worden.
Voorlichting en ondersteuning	35	In samenwerking met verschillende studentenverenigingen, hogescholen en de universiteit een "one-pager" ontwikkelen waarin de rechten en plichten van studenten als huurder duidelijk staan uitgewerkt	Deze "one-pager" wordt verspreiden onder de huidige studenten en nieuwe studenten wijzen op de "one-pager" op het moment van inschrijving bij een hogeschool of universiteit.	 Actief	Nieuwe studenten worden jaarlijks in het programmaboekje van de Eurekaweek gewezen op de campagne 'Weet Wat Je (ver)huurt'.

Actielijn	#	Actie	Toelichting	Status	Toelichting op status
Voorlichting en ondersteuning	36	Informatie over tijdelijke huurcontracten toevoegen aan de campagne	Aandacht voor het jaar op jaar verlengen van huurcontracten en het hanteren van een minimumtermijn bij een tijdelijk huurcontract en het afdwingen van huurprijsverlaging tot een half jaar na afloop van het contract.	 Actief	Is gerealiseerd op weetwatjehuurt.nl.
Aanvullende wet- en regelgeving	37	Registratie van huurcontracten	Lobbyen voor een registratie van huurovereenkomsten (kadaster meest voor de hand liggend) zodat er zicht komt op wie er in onze stad wonen en onder welke voorwaarden/condities.	 In ontwikkeling	In het programma Betaalbaar Wonen wordt aangegeven dat er onderzoek wordt gedaan naar de haalbaarheid van een huurregister.
Voorlichting en ondersteuning	38	Het Huurteam Rotterdam verruimen door samen met studenten en organisaties (bijvoorbeeld STUUR Rotterdam en de Rechtswinkel Rotterdam) te kijken hoe we de studentenhuurrechten beter kunnen waarborgen en studenten daar beter over kunnen informeren; Hierbij de mogelijkheid onderzoeken tot het opzetten van fysieke aanspreekpunten op scholen, ondersteund met een stadsbrede campagne	In de motie 'waarborgen huurrecht studenten!' is verzocht extra inzet te plegen op het informeren en ondersteunen van studenten.	 In ontwikkeling	Er is gerichte inzet op het informeren van studenten in de communicatiecampagne Weet Wat Je (Ver)Huurt. Het Huurteam heeft een aanpak gericht op studenten ontwikkeld. Deze wordt momenteel voorbereid voor uitvoering.

Actielijn	#	Actie	Toelichting	Status	Toelichting op status
Voorlichting en ondersteuning	39	De mogelijkheden verkennen om het meldpunt voor achterstallig onderhoud van de gemeente Rotterdam uit te breiden met een doorklikfunctie (verwijzing) naar de Huurcommissie of de rechter om Rotterdammers wegwijs te maken bij klachten over achterstallig onderhoud die niet worden hersteld	In de motie 'Maak Rotterdammers de weg wijs naar de Huurcommissie of de rechter bij achterstallig onderhoud!' is verzocht een doorklikfunctie naar de Huurcommissie of de rechter aan het meldpunt voor achterstallig onderhoud toe te voegen.	 Actief	Is gerealiseerd.
Algemeen	40	Onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om beter inzicht te krijgen in de particuliere (ver)huurmarkt van woningen	In de motie 'zicht op particuliere (ver)huur' is verzocht de mogelijkheden te onderzoeken om beter inzicht te krijgen in de particuliere (ver)huurmarkt van woningen.	 In ontwikkeling	Het onderzoek wordt in het najaar van 2022 uitgevoerd. De resultaten worden in het eerste kwartaal van 2023 verwacht.
Voorlichting en ondersteuning	41	In de aanpak Goed Huren en Verhuren ook MKB-ondernemers ondersteunen in geval van geconstateerde excessen met de huur van hun winkel of bedrijfspand	In de motie 'Ook ondernemers willen goed huren' is verzocht bij de aanpak Goed Huren en Verhuren ook MKB ondernemers te ondersteunen bij geconstateerde excessen met de huur van hun winkel of bedrijfspand.	 Actief	Huurders van bedrijfsruimten die worden geconfronteerd met slecht verhuurderschap, kunnen zich via de kanalen van het programma Goed Huren en Verhuren melden. Zij zullen dan worden geïnformeerd over de (juridische) mogelijkheden om het gesprek met hun verhuurder aan te gaan of worden verwezen naar passende ondersteuning.

Colofon

Fotografie

Pagina 2, 5, 8, 35 en 38: Eric Fecken

Pagina 13, 19, 20, 22, 25, 30, 32, 34: Rhalda Jansen

Pagina 15: Nine Images

Pagina 9: Priscilla de Putter

Pagina 14 en 49: David Rozing

Pagina 6, 41, 43 en 46: Arnoud Verhey

Pagina 1, 5, 13, 14 en 54:

Oto9 Cross Creative Agency



Meer informatie over de campagne 'weet wat je (ver)huurt'
is te vinden op weetwatjehuurt.nl

www.rotterdam.nl



Gemeente
Rotterdam