



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

- vast te stellen de Verhuurverordening gemeente Rotterdam voor het invoeren van een verhuurvergunning woonruimte in Carnisse per 1 juli 2023.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Op 1 juli 2023 treedt de nieuwe Wet goed verhuurderschap in werking. De Wet goed verhuurderschap is er om ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan en zo woningzoekenden, huurders en arbeidsmigranten, en de leefbaarheid te beschermen. Om dat te bereiken richt het voorstel zich op verhuurders van reguliere woonruimte (inclusief woningcorporaties), verhuurders van verblijfsruimte voor arbeidsmigranten en verhuurbemiddelaars. Het voorstel introduceert verschillende instrumenten. Een deel hiervan is verplicht en ander gedeelte optioneel.

Het verplichte deel bestaat uit gemeentelijke handhaving op de landelijke algemene regels over goed verhuurderschap en het instellen van een meldpunt voor huurders met signalen en klachten over ongewenst gedrag van verhuurders en verhuurbemiddelaars.

Optioneel is de mogelijkheid van de gemeenteraad om een vergunningplicht woonruimte in aangewezen gebieden en een gemeentelijke vergunningplicht verblijfsruimte voor arbeidsmigranten in te voeren door het vaststellen van een Verhuurverordening gemeente Rotterdam. U wordt met de raadsinformatiebrief "Implementatie van het wetsvoorstel Wet goed verhuurderschap in Rotterdam" (M2302-4992) verder geïnformeerd over de implementatie van de Wet goed verhuurderschap.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

1. VNG Handreiking Goed Verhuurderschap
2. Coalitieakkoord 2018-2022 "Nieuwe Energie voor Rotterdam" (19bb879)
3. NPRZ Uitvoeringsplan 2023-2027
4. Woonvisie (2016) en Addendum Woonvisie 2030 (2019)



5. Actieplan Middenhuur
6. Casestudy (Ver) huren in Carnisse
7. Actieplan Goed Huren en Verhuren
8. Actieplan Middenkoop
9. Toezegging Opkoopbescherming – huurprijs (21bb16578)

Afdoeningsvoorstel toezegging Opkoopbescherming – huurprijs (21bb16578)

Bij de invoering van de Opkoopbescherming heeft u gevraagd of het mogelijk is om eisen te stellen aan de huurprijs bij de verlening van een vergunning Opkoopbescherming. Wethouder Kurvers heeft toen uitgelegd dat dit niet kan op grond van Opkoopbescherming maar misschien wel met de nieuwe Wet goed verhuurderschap. Hij heeft toegezegd (21bb1678) om bij de invoering van de nieuwe wet terug te komen op de (on-)mogelijkheid om in te grijpen op de huurprijs.

De Wet goed verhuurderschap biedt de mogelijkheid om in te grijpen op de huurprijs via de verhuurvergunning woonruimte. Door de Verhuurverordening gemeente Rotterdam vast te stellen grijpt uw Raad deze mogelijkheid aan.

Wij stellen voor om de toezegging 21bb016578 hiermee als afgedaan te beschouwen.

Toelichting:

Het is de verwachting dat ondanks de algemene regels voor goed verhuurderschap er altijd een kleine groep verhuurders zal zijn die ongewenst verhuurgedrag blijft praktiseren. In de Wet goed verhuurderschap krijgen gemeenten al de mogelijkheid om de maximale huurprijs, conform het Woningwaarderingstelsel (WWS), als vergunningsvoorwaarde in specifieke gebieden op te nemen. Dit betekent concreet dat er gehandhaafd kan gaan worden op te hoge huren in het gereguleerde segment. Om een dergelijke vergunningplicht in te voeren dienen we te onderbouwen waarom de vergunningplicht voor de verhuur van woonruimte in het aangewezen gebied/de aangewezen gebieden noodzakelijk en geschikt is voor het behoud van de leefbaarheid.

Met de Wet betaalbare huur wil de minister het dwingend maken van het WWS voor alle huurwoningen in het gereguleerde segment tot € 1.100,- regelen. Naar verwachting treedt deze wet per 1 januari 2024 in werking. Via deze wet en een aanpassing in de algemene regels van goed verhuurderschap in de Wet goed verhuurderschap komt de vergunningsplicht zoals deze nu wordt opgenomen in de Verhuurverordening gemeente Rotterdam te vervallen. De kans bestaat echter dat de Wet betaalbare huur later in werking treedt.

Vooruitlopend hierop is het voorstel om de verhuurvergunning woonruimte per 1 juli 2023 in de vorm van een pilot in Carnisse in te voeren. Met deze pilot wordt tegemoet gekomen aan de wens van uw Raad zoals verwoord in de motie "Regeren is vooruitzien" (22bb6891) van C. Engberts (PvdA), A. Kockelkoren (Groen Links) en V.A. Bruin (Leefbaar Rotterdam) tijdens de bespreking van het Woonbeleid op 20 oktober 2022. In de motie wordt verzocht om zodra de Wet goed verhuurderschap in werking treedt een pilot te starten in een wijk waar we nu al actief zijn met het actieprogramma Goed Huren en Verhuren. Voorgesteld is deze motie als afgedaan te beschouwen in de raadsinformatiebrief "Implementatie van het wetsvoorstel Wet goed verhuurderschap in Rotterdam" (M2302-4992).

Waarom Carnisse?

Een verhuurvergunning woonruimte geeft een vrij forse werklast. We kiezen daarom in eerste instantie voor een pilot in Carnisse.



Sinds 2011 kent de gemeente Rotterdam het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ). In het NPRZ werken de gemeente Rotterdam, het Rijk, corporaties, zorginstellingen, schoolbesturen, bedrijfsleven, politie en Openbaar Ministerie aan een gezonde toekomst voor Rotterdam Zuid. Samen zorgen deze partners dat de kansen van Zuiderlingen worden vergroot zodat opleidingsniveau, arbeidsparticipatie en woonkwaliteit in 20 jaar stijgen naar het gemiddelde van de vier grote steden in Nederland. De wijk Carnisse is één van de zeven focuswijken van het NPRZ.

Daarnaast kent de gemeente Rotterdam sinds 2020 tevens het Actieprogramma Goed Huren en Verhuren in Rotterdam. Aanleiding hiervoor was de casestudy naar verhuur en huur van particuliere woningen die in 2019 in Carnisse is uitgevoerd. De casestudy is toen uitgevoerd omdat Carnisse een kwetsbare wijk was en is. De wijk heeft een goedkoop woningbestand en er zijn relatief veel verhuisbewegingen. Er is sprake van veel particuliere verhuur in het goedkope segment. Het corporatiebezit is in deze wijk (in tegenstelling tot de andere focuswijken) gering. De woningvoorraad is eenzijdig van samenstelling en bestaat grotendeels uit kleine portiek etageflats zonder lift uit de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw. Deze zijn nooit ingrijpend verbeterd. De stadsvernieuwing is (vanuit budgettaire overwegingen in de jaren '90) aan deze voorraad voorbijgegaan. De onderhoudsstaat van de woningen is matig. Vanwege type en kwaliteit van de woningvoorraad is de doorstroming hoog. Wie wooncarrière wil maken verlaat de wijk. Carnisse is traditioneel een markt voor starters op de woningmarkt. In toenemende mate was er sprake van signalen van uitbuiting van huurders, sterk oplopende huurprijzen die niet in verhouding staan tot de kwaliteit van de woningen en een instroom van nieuwe verhuurders en verhuurmakelaars.

Het onderzoek bracht verschillende disfunctionele aspecten voor de leefbaarheid in de wijk en voor (ver)huurders aan het licht. Gebleken is dat de samenstelling van de wijk verandert. Jaarlijks neemt het aantal eigenaar-bewoners met 5% af, waardoor de sociale samenstelling van de wijk verandert. Daarnaast stegen, mede onder invloed van het aantal beleggers in de afgelopen jaren, de kooprijzen waardoor woningen in Carnisse niet langer makkelijk bereikbaar zijn voor startende eigenaar-bewoners of startende huurders. Ook dit leidt ertoe dat de samenstelling van de wijk verandert. Vervolgens is gebleken dat Carnisse een hoog verloop aan huurders heeft en dat gaat ten koste van de sociale binding in de wijk. Uit het onderzoek blijkt ook dat de maximale huurprijs in Carnisse regelmatig en significant wordt overtreden door eigenaar-verhuurders en/of verhuurmakelaars. Gemiddeld betaalden onderzochte huurders 125 procent meer dan de maximaal te vragen huurprijs volgens het WWS.

In het actieplan Goed Huren en Verhuren in Rotterdam worden maatregelen uitgewerkt om het functioneren van de particuliere woningverhuurmarkt in de hele stad te verbeteren. Het doel van de aanpak is om de voorraad van betaalbare woningen in particulier bezit en de mensen die daarop zijn aangewezen, te beschermen. Ondanks bovengenoemde aanpakken en extra inzet in focuswijken zoals in de wijk Carnisse, was er nog geen goed instrumentarium om als gemeente in te kunnen grijpen op te hoge huurprijzen.

De gemeente Rotterdam heeft dan ook lang gepleit bij het Rijk voor het dwingend maken van huurprijzen conform het WWS, desnoods gebiedsgericht via een wettelijke mogelijkheid tot het invoeren van een vergunningstelsel voor goed verhuurderschap. De nieuwe Wet goed verhuurderschap biedt de mogelijkheid van een vergunningstelsel voor



gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat en waaraan voorwaarden met betrekking tot de huurprijs van woningen kunnen worden gesteld.

De particuliere huurvoorraad is in de wijk Carnisse groot en uit bovengenoemde casestudy blijken veel misstanden. Dit is de wijk waar ook de meeste EU-arbeidsmigranten wonen, een kwetsbare groep huurders. De huidige verhuurdersvergunning op basis van de APV kent momenteel al een pilot in Carnisse en wordt met de verhuurvergunning woonruimte vervangen. De regeling in de APV komt hiermee te vervallen. In Carnisse kunnen we bovendien rekenen op de steun van woningcorporatie Woonbron, die heeft toegezegd mee te werken aan een sluitende aanpak in deze wijk.

In de wijk Carnisse is het instrument verhuurvergunning woonruimte noodzakelijk en geschikt, omdat (in) Carnisse:

- een laag veiligheidsindex heeft, namelijk 81 van de basisscore 100 (RIGO-cijfers 2021);
- een kwetsbare wijk is;
- één van de zeven focuswijken van het NPRZ is;
- de leefbaarheid onder druk staat en verbeterd dient te worden;
- een hoge verhuiscijfer bestaat, namelijk 44% van het aantal respondenten in enquête geeft aan binnen een aantal jaar te willen verhuizen (RIGO-cijfers 2021);
- een hoog percentage particuliere verhuur heeft, namelijk 51% (6.184 woningen) van het totale woningaanbod in Carnisse (RIGO-cijfers 2021);
- een hoog absoluut aantal particuliere verhuur heeft, namelijk 3.143 woningen (RIGO-cijfers 2021);
- een hoge groei particuliere verhuur sinds 2015 heeft, namelijk 19% (RIGO-cijfers 2021).

Verder blijkt uit de handhavingspraktijk dat bij meer dan 80% van de gevallen een te hoge huur wordt betaald.

Het organiseren van voldoende toezicht is onderdeel van de pilot. Het is belangrijk in straten en woningen controles te doen, waar niet alleen gelet wordt op de huurprijs, maar waar ook andere misstanden kunnen worden geconstateerd. Daarop moet ook de handhaving worden aangepast. We zetten onze capaciteit daarom liever gericht in op de reguliere particuliere huurmarkt, omdat we juist daar schrijnende situaties en overlast van de buurt zien, om hier het meeste verschil te kunnen maken.

Zoals uit de casestudy uit 2019 die in Carnisse is uitgevoerd al bleek en ook de huidige handhavingspraktijk laat zien, is deze opgave in Carnisse het meest urgent. Verhuurders die te hoge huren vragen krijgen een boete en worden gedwongen om de prijs bij te stellen. Verhuurders die arbeidsmigranten uitbuiten worden bestraft. Excessieve huurprijzen, discriminatie, intimidatie, overbewoning en achterstallig onderhoud worden aangepakt.

Omdat in de wet een overgangstermijn van zes maanden staat genoemd binnen welke periode eigenaren de gelegenheid hebben om een vergunning aan te vragen, kan in deze periode nog geen actieve handhaving plaats gaan vinden. Er kan vanaf 1 juli 2023 wel worden gehandhaafd bij nieuwe verhuringen. Om goed te kunnen onderzoeken wat de effecten zijn van deze pilot zal de evaluatie dus op een later tijdstip moeten plaatsvinden.



Ook wordt deze periode gebruikt om onderzoek te doen naar het soort en de hoeveelheid panden die binnen de gemeente Rotterdam als verblijfsruimte worden aangeboden aan arbeidsmigranten. Dit kan worden meegenomen in de evaluatie van de pilot. Deze evaluatie zal daarom na 1 juli 2024, een half jaar na het verstrijken van de overgangstermijn, plaats gaan vinden. En vervolgens via ons college aan uw raad worden aangeboden. Tegen die tijd is er ook meer duidelijkheid over de Wet betaalbare huur.

Afhankelijk van de uitkomsten hiervan kan dan worden bekeken of de pilot doorgaat en/of er eventueel uitgebreid zou kunnen worden naar andere wijken of dat de pilot in Carnisse komt te vervallen omdat er na inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur in heel de stad op te hoge huren in het goedkope en middeldure segment tot en met € 1.100,- kan worden gehandhaafd (zonder vergunningstelsel).

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Voor de implementatie van de nieuwe wettelijke taken krijgt de gemeente een éénmalige doeluitkering van circa € 426.000,-. Daarnaast worden de verplichte structurele uitvoeringskosten gecompenseerd via het Gemeentefonds voor een bedrag van jaarlijks circa € 573.000,-.

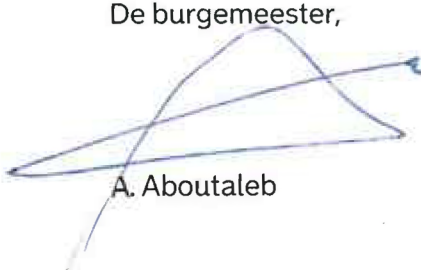
De kosten voor de invoering en uitvoering van een vergunningsplicht worden niet gecompenseerd. Deze worden voor nu gedekt uit het budget voor de aanpak Goed Huren en Verhuren. Voor het aanvragen van een verhuurvergunning woonruimte worden leges van € 355,- per aanvraag geheven. De intensiteit van toezicht en handhaving op de verhuurvergunning woonruimte hangt af van beschikbare middelen en het naleefbedrag van verhuurders.

Alle verhuurders van een woonruimte in Carnisse zullen worden aangeschreven om een verhuurvergunning woonruimte aan te vragen. Vanaf 1 januari 2024 zijn de verhuurders verplicht om een verhuurvergunning woonruimte in hun bezit te hebben. Vanaf dat moment kan in Carnisse gehandhaafd worden op te hoge huren in het gereguleerde segment van huurcontracten van voor 1 juli 2023.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.


De secretaris,
V.J.M. Roozen

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,


De burgemeester,
A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. Verhuurverordening gemeente Rotterdam toelichting;
2. Raadsinformatiebrief "Implementatie van het wetsvoorstel Wet goed verhuurderschap in Rotterdam" (M2302-4992).



Ontwerpbesluit

Verhuurverordening gemeente Rotterdam

De raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 mei 2023 (kenmerknummer M2303-2954);

gelet op de artikelen 5 en 19 van de Wet goed verhuurderschap en artikel 147 van de Gemeentewet;

overwegende dat

- de gemeenteraad door de Wet goed verhuurderschap de bevoegdheid heeft om een vergunningplicht in te voeren;
- de gemeenteraad het noodzakelijk en geschikt acht om de vergunningplicht in te voeren in de wijk Carnisse;
- de leefbaarheid in de wijk Carnisse door de lage veiligheidsindex score en door de hoge verhuisgeneigdheid onder druk staat en verbeterd dient te worden;
- de wijk Carnisse een hoog percentage particuliere verhuur, een hoog absoluut aantal particuliere verhuur en sinds 2015 een hoge groei particuliere verhuur kent;
- in de wijk Carnisse vaak te hoge huur wordt gevraagd voor woningen met een matige onderhoudsstaat.

besluit:

De Verhuurverordening gemeente Rotterdam vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 22 juni 2023.

De voorzitter,

De griffier,