



Aan de gemeenteraad

Ons kenmerk: M2210-5672 - 22bo007243

Onderwerp: Derde Voortgangsrapportage
Goed Huren en Verhuren

Datum: B&W 13 december 2022

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Voor het actieplan Goed Huren en Verhuren wordt jaarlijks een voortgangsrapportage opgesteld en aan het eind van het jaar aangeboden aan de raad. De bijgevoegde rapportage is de derde voortgangsrapportage. Deze verschijnt twee jaar na de start van het Actieplan Goed Huren en Verhuren.

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

De voortgangsrapportage rapporteert over het actieplan Goed Huren en Verhuren (20bb14819) en de Uitvoeringsaanpak (Ver)Huren in Carnisse (19bb24822). Met het actieplan Goed Huren en Verhuren wordt invulling gegeven aan Goed Verhuurderschap, zoals verwoord in Thuis in Rotterdam - Addendum Woonvisie 2030 (19bb12969). Het actieplan heeft verder een relatie met het Uitvoeringsplan NPRZ 2019 - 2022 (19bb170, hoofdstuk Wonen), Actieprogramma EU-arbeidsmigranten 2021-2025' (21bb3557, actielijn 'Huisvesting en leefbaarheid'), Actieplan Samen tegen Woonoverlast 2019-2023 (19bb18000), Actieplan Integratie & Samenleven 'Relax. Dit is Rotterdam' 2019-2022 (18bb10980).

Toelichting:

Deze derde voortgangsrapportage rapporteert over de periode van oktober 2021 tot oktober 2022.

Marktmeester

Met het in oktober 2020 gelanceerde actieplan 'Goed Huren en Verhuren' neemt de gemeente de rol in van marktmeester op de particuliere woningverhuurmarkt. Hiermee beschermen wij de voorraad van betaalbare woningen in particulier bezit én de mensen die daarop zijn aangewezen. Dit doen we met generieke maatregelen in de hele stad en zichtbare intensieve inzet in de prioritaire wijken Carnisse, Tarwewijk, Bloemhof, Hillesluis, Oud-Mathenesse en Oud-Charlois.



De rapportage is opgebouwd uit vier sporen. 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 gerealiseerde samenwerking binnen de gemeente op het gebied van toezicht en handhaving. In het afsluitende hoofdstuk wordt vooruitgeblikt op de komende jaren. De belangrijkste resultaten per spoor zijn:

Voorlichting en ondersteuning

De 'Weet wat je (ver)huurt'-campagne is uitgebreid naar de hele stad. Met een grote diversiteit aan middelen worden huurders en verhuurders naar de campagnewebsite geleid. Deze is in het afgelopen jaar bijna 15.000 keer bezocht. De huurprijscalculator waarop gebruikers een adres kunnen invullen en zo binnen enkele seconden een inschatting van de maximale huurprijs te zien krijgen is afgelopen jaar 28.500 keer ingevuld.

Het Huurteam is sinds mei 2022 beschikbaar voor alle Rotterdamse huurders. Voor de huurdersondersteuning in de zes wijken hebben 833 huurders zich gemeld voor het uitvoeren van een woningopname. In 88% van de gevallen was sprake van een misstand. Gemiddeld is de geadviseerde huurverlaging ongeveer 209,- euro per maand. Vanaf mei 2022 is de huurdersondersteuning beschikbaar voor de hele stad. Naast de 833 woningopnames in de zes prioritaire wijken hebben nog 329 huurders uit de rest van de stad zich gemeld. Hier was in 73% van de gevallen sprake van één of meer misstanden.

Zelfregulering

De samenwerking met de sector is doorgezet. Ook in het afgelopen jaar zijn gesprekken gevoerd met verhuurders en brancheorganisaties. Deze gesprekken hebben niet geleid tot een convenant met de verhuursector. Wel zijn we in overleg met een aantal grote Rotterdamse particuliere verhuurders om een Rotterdams overlegplatform op te richten. Onderwerpen waarover we met grote particuliere verhuurders in gesprek willen gaan zijn onder andere de mogelijkheden om het verhuurproces objectiever en transparanter te maken, het vormgeven van een overzicht van betrouwbare verhuurders, de verduurzaming van hun vastgoedportefeuille en de toekomstige wet Goed verhuurderschap. Met een makelaarsvereniging bespreken we de mogelijkheden om het verhuurproces te objectiveren om zo discriminatie te voorkomen. Het ingrijpen op sommige aspecten van de particuliere verhuurmarkt zal via andere wegen moeten dan via samenwerking met de branche.

Wet- en regelgeving

De gemeente Rotterdam is nauw betrokken bij het agenderen van de noodzaak voor wet- en regelgeving die de mogelijkheid biedt als marktmeester op te treden. De gemeente heeft - naar aanleiding van de Casestudy (Ver)Huren in Carnisse uit 2019 - de toenmalige minister van BZK om wettelijk instrumentarium gevraagd om excessen op de particuliere verhuurmarkt adequater te kunnen aanpakken. In de Woondeal Zuidelijke Randstad 2019 is afgesproken om gezamenlijk met BZK de mogelijkheden van een systeem van vergunningen voor verhuurders voor de aanpak van excessen op de verhuurmarkt te onderzoeken. De gemeente heeft daarbij de rol van informant en criticaster gehad. Rotterdam heeft samen met de G4 partners en Eindhoven input geleverd voor het wetsvoorstel Goed verhuurderschap en in het kader van de internetconsultatie bestuurlijk op dit wetsvoorstel gereageerd. Dit heeft tot aanscherping van het wetsvoorstel geleid.



Ook heeft onze lobby geleid tot de Regeling Opkoopbescherming die per 1 januari 2022 inwerking is getreden. Rotterdam was de eerste gemeente die de regeling heeft ingevoerd in 16 wijken. De opkoopbescherming is in feite een verhuurverbod. De koper moet de woning - op enkele uitzonderingen na - zelf gaan bewonen. Door deze opkoopbescherming wordt de positie van starters en woningzoekenden met een middeninkomen verbeterd.

Het ontwerp voor de wet Goed verhuurderschap is ingediend bij de Tweede Kamer. Hiermee komen er algemene regels over goed verhuurderschap die voor alle verhuurders gaan gelden. Deze betreffen het voorkomen van intimidatie en discriminatie, het hebben van een schriftelijke huurovereenkomst en het goed informeren van huurders over hun rechten en plichten. Het toezien op, en het handhaven van goed verhuurderschap wordt zo een wettelijke taak voor gemeenten en komt daarmee tegemoet aan onze wens. Naast de algemene regels biedt de wet gemeenten de mogelijkheid om gebiedsgericht een grotere invloed op de particuliere woningverhuurmarkt uit te oefenen. Dit gebeurt door via een vergunningenstelsel eisen te stellen aan onder meer de hoogte van de huur. De uitvoeringslast van dit vergunningsstelsel is aanzienlijk. In de zes prioritaire wijken alleen al zijn namelijk ruim 4500 verhuurders actief. De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening streeft ernaar de wet Goed verhuurderschap per 1 juli 2023 in te laten gaan. We zien deze wet als eerste stap in de goede richting, maar maken ons hard voor aanscherpingen. Daarnaast blijven we ons inzetten voor verdere wet- en regelgeving.

Mede door contact met de rijksoverheid vanuit de gemeente Rotterdam is in mei 2022 het Programma Betaalbaar wonen door de minister voor 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 is onder meer het dwingend maken van het woningwaarderingstelsel en een verkenning naar een wettelijk instrument voor het aan banden leggen van tijdelijke verhuur opgenomen.

Handhaving

Er zijn in 2022 drie woningen van één eigenaar aangewezen voor de verhuurdersvergunningplicht. De verhuurdersvergunning is aangevraagd en deze is niet verleend. De eigenaar is in bezwaar gegaan tegen zowel de aanwijzing voor de vergunningsplicht als het weigeren van de aangevraagde vergunning. De algemene bezwaarschriftencommissie heeft geadviseerd de bezwaren gegrond te verklaren. Sinds de gevoerde gesprekken met deze eigenaar en het starten van de handhaving zijn geen misstanden meer gemeld. Het dreigen met de verhuurdersvergunning heeft ertoe geleid dat de verhuurder zijn gedrag heeft aangepast.



We blijven in gesprek met deze eigenaar en bij nieuwe verhuursituaties zal nauw gecontroleerd worden of volgens de Regels Goed Verhuren Rotterdam verhuurd wordt. Het gegrond verklaarde bezwaar tegen de aanwijzing van de eigenaar toont de noodzaak van de komst van nieuw wettelijk instrumentarium, zoals de vergunningsplicht voor het verhuren van woonruimte aangekondigd in de wet Goed verhuurderschap.

In het kader van de opkoopbescherming zijn 806 transacties in de zes prioritaire wijken gecontroleerd door eigendomsgegevens uit het kadaster naast inschrijfgegevens uit de basisregistratie persoonsgegevens te leggen. In 91 gevallen is, op basis van systeem informatie, mogelijk sprake van een overtreding van de opkoopbescherming geïdentificeerd. Deze 91 signalen zijn aanleiding voor huisbezoeken eind 2022. Daadwerkelijke overtredingen van de opkoopbescherming kunnen pas dan vastgesteld worden. Tegen de 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.

Samenwerking bij toezicht en handhaving

Vanuit de aanpak Goed Huren en Verhuren wordt deelgenomen aan andere aanpakken die bijdragen aan het oplossen van maatschappelijke, fysieke, leefbaarheids- en veiligheidsproblemen. Afgelopen jaar is de samenwerking doorgezet en verstevigd met het NPRZ, het programma EU-arbeidsmigranten, de aanpak Grip op vastgoed, het convenant Sturen op instroom en het team intensieve aanpak personen.

Vooruitblik 2023

In 2023 wordt het marktmeesterschap langs de vier lijnen gecontinueerd. Gerealiseerde acties worden herhaald of doorgezet. Verder wordt volgend jaar gewerkt aan de implementatie van de nieuwe wet, het doorzetten van de lobby bij het Rijk voor aanvullende regelgeving en de oprichting van het platform met grote Rotterdamse verhuurders.

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 geprognostiseerde realisatie dit jaar is 5,2 miljoen euro. De verwachte onderbesteding komt doordat het gewenste juridische instrumentarium nog niet beschikbaar is (Wet Goed verhuurderschap) en de 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 euro beschikbaar voor Goed Huren en Verhuren inclusief opkoopbescherming. Voor 2024, 2025 en 2026 is 3 miljoen euro per jaar beschikbaar. Er wordt vooralsnog niet op specifieke onderdelen van de aanpak bezuinigd. Rotterdam wil het marktmeesterschap blijven uitoefenen. Voor de invoering en uitvoering van een meldpunt en toezicht op en handhaving van de Algemene Regels voor goed verhuurderschap - de verplichte onderdelen uit de wet Goed verhuurderschap - zullen gemeenten (gedeeltelijk) worden gecompenseerd. De omvang van deze compensatie is nog niet bekend.



De invoering, uitvoering en handhaving van een verhuurvergunning die de wet mogelijk maakt zal de gemeente zelf moeten bekostigen. Om de ambitie in de volle breedte door te zetten moet worden gezocht naar andere bronnen om middelen te genereren.

Afdoening toezegging 'Tweede voortgangsrapportage Goed Huren en Verhuren (huurteams)' (22bb1475)

Toezegging: De wethouder komt in de volgende voortgangsrapportage Goed Huren en Verhuren terug op de inzet van huurteams in andere wijken en geeft inzicht in de situatie m.b.t. misstanden in IJsselmonde.

Beantwoording: De inzet van het Huurteam is uitgebreid naar de gehele stad. Verder is in IJsselmonde de situatie op de particuliere verhuurmarkt in kaart gebracht. De resultaten hiervan staan in de derde voortgangsrapportage

De gemeenteraad wordt voorgesteld om met het aanbieden van deze derde voortgangsrapportage de toezegging die bij de bespreking van de Tweede voortgangsrapportage aan de raad is gedaan (22bb1475), als afgedaan te beschouwen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De wet Goed Verhuurderschap treedt naar verwachting in werking op 1 juli 2023. De gemeente krijgt dan een aantal wettelijke taken waarvoor we gedeeltelijk gecompenseerd zullen worden. Naast de wettelijke taken komen er ook wettelijke mogelijkheden die ingezet kunnen worden om goed verhuurderschap af te dwingen. De kosten daarvan zijn nog niet inzichtelijk, we verwachten dat de uitvoeringlast aanzienlijk is en derhalve financiële consequenties heeft. Een voorstel voor de implementatie van de wet zal te zijner tijd worden uitgewerkt.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb