Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling
Klimaat, Bouwen, Wonen
Drs. C.M. Zeegers MA

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Internet: www.rotterdam.nl

Van: Tjeerd Sijtema
Telefoon: 06-12726319
E-mail: tb.sijtema@rotterdam.nl

Aan de gemeenteraad

Uw kenmerk: 23bb1193, 23bb1194, 22bb6891
Ons kenmerk: M2302-4992 - 23bo4296

Onderwerp: Implementatie van het wetsvoorstel Wet goed verhuurderschap in Rotterdam

Datum: B&W 18 april 2023

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?
Op 7 maart jl. is het wetsvoorstel Wet goed verhuurderschap aangenomen in de Tweede Kamer. De beoogde invoeringsdatum is 1 juli 2023. Met deze brief informeren wij u over de voorbereiding op de nieuwe wettelijke taken en de invoering van een vergunningsplicht in de wijk Carnisse.

Volgens het wetsvoorstel moet de gemeente de volgende zaken uitvoeren:

1. Het college van burgemeester en wethouders moet een laagdrempelig meldpunt inrichten voor misstanden op de woningmarkt.

2. De gemeenteraad heeft de mogelijkheid om te bepalen of ze een vergunningplicht invoert. Het wetsvoorstel introduceert twee vergunningen. De verhuurvergunning woonruimte (in aangewezen gebieden) en de verhuurvergunning verblijfsruimte die zich specifiek richt op de huisvesting van arbeidsmigranten.

3. Wanneer een vergunningplicht is ingevoerd, moet het college van burgemeester en wethouders toetsen of de aanvrager van de vergunning voldoet aan de gestelde eisen en de juiste gegevens en bescheiden hiervoor heeft aangeleverd.

4. Tenslotte moet de gemeente toezicht en handhaving organiseren op de algemene regels (nieuwe wettelijke taak).

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:
-Coalitieakkoord
-Actieplan Goed Huren en Verhuren
-Thuis in Rotterdam
-Addendum Woonvisie 2030
-Uitvoeringsplan NPRZ
-Actieprogramma EU-arbeidsmigranten 2021-2025

-Actieplan Samen tegen Woonoverlast 201-2023
-Actieprogramma Relax. Dit is Rotterdam (2019-2022)
-Toezegging 23bb001193 Update oprichting meldpunt discriminatie op de woningmarkt
-Toezegging 23bb001194 Rotterdamse uitwerking Wet Goed Verhuurderschap
-Motie 22bb6891 "Regeren is vooruitzien"

Toelichting:
Rotterdam wil een einde maken aan misstanden in de particuliere huursector. Samen met de andere grote steden hebben we aangedrongen op instrumentarium om malafide verhuurders aan te pakken. De Wet goed verhuurderschap is niet de oplossing voor alle problemen maar wel een mooie eerste stap. We zijn blij met het wettelijke kader dat toeziet op het voorkomen van discriminatie en intimidatie, de plicht om de huurovereenkomst op schrift te stellen en de plicht om de huurder over enkele zaken te informeren, bijvoorbeeld over de rechten en plichten van de huurder aangaande het verhuurde. De wettelijke scheiding tussen "baan en bed" (huurovereenkomst en arbeidscontract) maakt arbeidsmigranten minder afhankelijk van de werkgever. Dit is een doorbraak. Dankzij amendementen en moties is het wetsvoorstel nog verder aangescherpt. Zo zijn verhuurders verplicht om over een werkwijze te beschikken die gericht is op voorkoming van woondiscriminatie. Ook de wettelijke regulering van een maximale waarborgsom en het tegengaan van oneigenlijke servicekosten is toegevoegd. Het reguleren van te hoge huren is helaas nog niet in de wet geregeld. De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft aangekondigd om het dwingend maken van het woningwaarderingsstelsel vanaf 2024 wettelijk te regelen. Naar verwachting wordt het vragen van een huurprijs conform het woningwaarderingsstelsel dan een algemene regel in de Wet goed verhuurderschap. Tot die tijd kunnen we te hoge huren reguleren in aangewezen gebieden met de verhuurvergunning woonruimte.

Meldpunt ongewenst verhuurgedrag
De gemeente is verplicht om een meldpunt in te stellen waar huurders (inclusief arbeidsmigranten), maar ook woningzoekenden, omwonenden en anderen terecht kunnen met signalen en klachten over ongewenst gedrag van verhuurders of verhuurbemiddelaars.

Het meldpunt is geen extra loket maar een doorontwikkeling van het al bestaande loket Goed Huren en Verhuren en aanvullend op het anti-discriminatie meldpunt RADAR en Infopunt EU-arbeidsmigranten. Het verschil met deze bestaande meldpunten is echter dat een gemeente nu naar aanleiding van concrete meldingen en signalen zelf direct tot handhaving kan overgaan.

Het meldpunt is de basis voor de gemeentelijke handhaving. Op basis van signalen die binnenkomen bij het meldpunt kan de gemeente besluiten over te gaan tot toezicht en handhaving. Bij overtreding(en) heeft de gemeente het klassieke bestuursrechtelijke instrumentarium van waarschuwing, bestuursdwang, en bestuurlijke boetes.
In welke gevallen er gebruik kan worden gemaakt van welke handhavingsinstrumenten ligt voor een groot deel vast in het wetsvoorstel. Artikel 18 van het wetsvoorstel beschrijft in welke gevallen er een bestuurlijke boete kan worden opgelegd en hoe hoog deze boete mag zijn. Bij overtreding van de algemene regels voor goed verhuurderschap kan het college een bestuurlijke boete opleggen. De bestuurlijke boete voor het handelen in strijd met de algemene regels van goed verhuurderschap is ten hoogste € 22.500. Wanneer een verhuurder eerder een boete heeft gehad voor het overtreden van de algemene regels dan kan de boete oplopen tot € 90.000. Voor andere handhavingsinstrumenten, zoals inbeheername, zijn ook duidelijke richtlijnen gesteld.

Zo mag een pand enkel in beheer worden genomen wanneer de eigenaar al twee bestuurlijke boetes heeft gehad voor het overtreden van de Wet goed verhuurderschap of de vergunningsplicht.

Naast het verzamelen van meldingen die relevant zijn voor de handhaving worden melders ook doorverwezen naar instanties die hen in voorkomende gevallen kunnen helpen, zoals het huurteam, de anti-discriminatievoorziening (RADAR) en de Huurcommissie.

Afdoeningsvoorstel toezegging 23bb001193 Update oprichting meldpunt discriminatie op de woningmarkt
Tijdens het Tweeminutendebat over de Uitkomsten onderzoek discriminatie particuliere woningverhuur Rotterdam op 23 februari jl. heeft wethouder Achbar toegezegd om u te informeren over de oprichting van het meldpunt.
We gaan jaarlijks rapporteren over de meldingen en de handhaving van de meldingen via de Voortgangsrapportage Goed Huren en Verhuren. Het voorstel is hiermee de toezegging als afgedaan te beschouwen.

Vergunningsplicht
De Wet goed verhuurderschap introduceert twee mogelijkheden voor het invoeren van een vergunningstelsel. Gemeenten kunnen zelf bepalen of ze één of beide vergunningen willen invoeren:

Vergunning woonruimte
Een verhuurvergunning woonruimte (alleen in aangewezen gebieden).
De vergunning woonruimte geeft de gemeente de mogelijkheid om in kwetsbare wijken eisen te stellen aan:

- de wijze waarop de verhuurder aantoont hoe hij invulling geeft aan de algemene regels van goed verhuurderschap;
- het hebben van een onderhoudsplan;
- de maximale huurprijs van een woning, in geval van gereguleerde huurwoningen.

Vooral voor de laatste eis is deze vergunning interessant omdat we dan huurprijzen conform het woningwaarderingsstelsel kunnen gaan afdwingen. Verhuurders die te hoge huren vragen kunnen boetes krijgen die kunnen oplopen tot € 90.000 bij recidive, Dit instrument is alleen effectief als we het gericht invoeren in combinatie met voldoende toezicht en handhaving. Om te kunnen handhaven hebben we zicht nodig op huurprijzen en de omvang en de kwaliteit van de woonruimte. Doorgaans zijn we afhankelijk van informatie die huurders aanleveren en van toestemming om de woning in kwestie te betreden. Hoe de informatieverstrekking en handhaving er praktisch uit zal komen te zien gaan we nader uitwerken tijdens een pilot in de wijk Carnisse. De uitvoering en handhaving van deze verhuurvergunning is erg arbeidsintensief. Het is onmogelijk om dit in één keer op een goede manier in meerdere wijken in te voeren.

Vergunning verblijfsruimte
Een verhuurvergunning verblijfsruimte die specifiek van toepassing is op het verhuren aan arbeidsmigranten gaan we niet invoeren. Deze vergunning is bedoeld, volgens de definitie van de wet, om voorwaarden te stellen aan het huisvesten van arbeidsmigranten die hun hoofdverblijf buiten Nederland hebben en in Nederland verblijven om tijdelijke arbeid te verrichten.

Voorwaarden die gesteld kunnen worden zien onder andere toe op het toepassen van de algemene regels van goed verhuurderschap; op het aanbieden van afsluitbare verblijfsruimten en op het hebben van voorzieningen voor het bewaren en bereiden van voeding, wasruimte en doucheruimte gelet op het maximaal aantal arbeidsmigranten die in het gebouw kunnen verblijven.

In Rotterdam kennen we vooral arbeidsmigranten die hier voor langere tijd verblijven. We voorzien bij de invoering en handhaving van de vergunning verblijfsruimte juridische en praktische bezwaren. Zo ziet het ernaar uit dat het lastig wordt om in de praktijk aan te tonen dat arbeidsmigranten tijdelijk in Rotterdam verblijven en hiermee onder de definitie van de wet vallen. Dit kan leiden tot juridische discussies met verhuurders. Immers op het moment dat aangetoond kan worden dat een arbeidsmigrant niet voldoet aan de definitie uit de wet dan kan de vergunning verblijfsruimte niet worden opgelegd. Ook moet deze vergunning direct in de gehele gemeente worden ingevoerd. Dit maakt dat het proces erg arbeidsintensief is, waarbij niet bekend is in welke panden van welke eigenaren arbeidsmigranten verblijven. De verwachting is dat alleen de bekende bonafide eigenaren een vergunning zullen aanvragen, en dat controles forse inzet vanuit toezicht en handhaving zal vragen. Na de invoering van de vergunning continu inzet plegen op toezicht en handhaving en controleren op het hebben van een vergunning is niet doelmatig in de Rotterdamse context van arbeidsmigranten die hier verblijven.

Daarom is ervoor gekozen om voor locaties waar arbeidsmigranten verblijven alleen de vergunning woonruimte in combinatie met de gemeentelijke regels in te zetten als instrument. Met deze combinatie van regels bieden wij arbeidsmigranten bescherming via de algemene regels in de nieuwe wet (onder andere anti-discriminatiebepaling en scheiding van arbeid- en huurovereenkomst). Deze regels zijn voor iedereen van toepassing. Ook onder andere de huisvestingsverordening die toeziet op een maximaal aantal kamerbewoners is van toepassing. Tot slot kunnen we met de vergunning woonruimte eisen stellen aan de (stijging van de) maximale huurprijs en kunnen we een onderhoudsplan verplichten zodat de panden in goede staat worden gebracht. Hiermee kunnen we naar verwachting de meest voorkomende misstanden bij Rotterdamse arbeidsmigranten aanpakken.

Pilot Carnisse

De gemeente heeft lang gepleit bij het Rijk voor het dwingend maken van huurprijzen conform het woningwaarderingsstelsel, 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 waaraan voorwaarden met betrekking tot de huurprijs van woningen kunnen worden gesteld. De huidige verhuurdersvergunning op basis van de APV komt hiermee te vervallen. Met de Wet regulering middenhuur wil de minister het dwingend maken van het woningwaarderingsstelsel voor alle huurwoningen in het gereguleerde segment regelen. Naar verwachting treedt deze wet per 1 januari 2024 in werking. Vooruitlopend hierop willen we de verhuurvergunning invoeren in de vorm van een pilot. Een verhuurvergunning geeft een vrij forse werklast. We kiezen daarom voor een pilot in Carnisse. De particuliere huurvoorraad is in deze wijk groot, er zijn veel misstanden. Dit is de wijk waar de meeste EU-arbeidsmigranten wonen en de verhuurdersvergunning op basis van de APV is hier van toepassing en kan dus worden vervangen door een vergunning op wettelijke basis. 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.

Met de invoering van de verhuurvergunning woonruimte per 1 juli 2023 kunnen we alle verhuurders in de wijk Carnisse verplichten en laten verklaren dat zij zich houden aan de regels van goed verhuurderschap. Verhuurders dienen de maximale huurprijsgrens behorende bij de kwaliteit van de woonruimte te respecteren. Verhuurders mogen daarna geen hogere huurprijs voor woningen meer vragen dan maximaal redelijk conform het woningwaarderingsstelsel, tenzij woningen een puntenaantal hebben waarmee de woning in het geliberaliseerde segment verhuurd kan worden.

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. Deze opgave is 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. 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.

Afdoeningsvoorstel Motie "Regeren is vooruitzien" (22bb6891)
Bij de bespreking van het Woonbeleid op 20 oktober 2022 heeft uw Raad de motie "Regeren is vooruitzien" (22bb6891) van C. Engberts (PvdA), A. Kockelkoren (Groen Links) en V.A. Bruin (Leefbaar Rotterdam) aangenomen waarin ons college 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 programma doe huren en verhuren om het dan mogelijke wettelijke instrumentarium. "
Met het voorstel voor een pilot in de wijk Carnisse komen we volledig tegemoet aan uw verzoek en om die reden stelen wij voor om deze motie als afgedaan te beschouwen.

Afdoeningsvoorstel toezegging uitwerking wet (23bb001194)
In de vergadering van uw commissie Werk & Inkomen, Onderwijs, Samenleven, Schuldhulpverlening & Armoedebestrijding, NPRZ (WIOSSAN) op 15 februari jl. is door wethouder Achbar toegezegd dat u nader geïnformeerd wordt over de Rotterdamse uitwerking van de Wet Goed Verhuurderschap en samenhangend daarmee, het tegengaan van discriminatie op de woningmarkt. Op grond van het bovenstaande stellen wij voor om deze toezegging als afgedaan te beschouwen.

Discriminatie op de woningmarkt
In onze stad is geen ruimte voor discriminatie of voor welke vorm van uitsluiting dan ook. De nieuwe wet biedt instrumenten om discriminatie op de woningmarkt tegen te gaan.

Om te voorkomen dat verhuurders en verhuurbemiddelaars zich schuldig maken aan ongerechtvaardigd onderscheid, moeten zij volgens de nieuwe wet:

- een heldere en transparante selectieprocedure hanteren;
- objectieve selectiecriteria gebruiken en communiceren bij het openbaar aanbieden van de woon- of verblijfsruimte;
- de keuze voor de gekozen huurder aan de afgewezen kandidaat-huurders motiveren;
- beschikken over een werkwijze die gericht is op voorkoming van woondiscriminatie;
- doeltreffende maatregelen uitvoeren;
- werkwijze en maatregelen aanpassen als opgedane ervaringen daartoe aanleiding geven;
- zorgdragen dat eenieder kennis kan nemen van de geldende werkwijze;
- werkwijze en de daarbij behorende maatregelen schriftelijk vastleggen.

De gemeente is via het Platform Particuliere Verhuurders Rotterdam nu al in gesprek met verhuurbemiddelaars om ze te wijzen op deze verplichtingen. We stellen, samen met anti-discriminatiebureau RADAR, inhoudelijke kennis, advies en voorlichting beschikbaar over hoe ze hier invulling aan kunnen geven en waar een transparant en objectief selectieproces bijvoorbeeld aan voldoet. Daarnaast start de gemeente een campagne om het gedrag van verhuurders en verhuurbemiddelaars te beïnvloeden. Verhuurders en verhuurbemiddelaars die zich aantoonbaar en onherroepelijk schuldig maken aan ongerechtvaardigd onderscheid, worden aangepakt.

De nieuwe wet biedt de gemeente de mogelijkheid om bestuursrechtelijk op te treden tegen discriminatie op de woningmarkt. Alvorens een besluit tot handhaving wordt genomen dient er deugdelijk onderzoek gedaan te worden, met hoor- en wederhoor. Bij vaststelling van een eerste overtreding ligt een waarschuwing voor de hand, tenzij de overtreding zo ernstig is dat een last onder bestuursdwang of last onder dwangsom noodzakelijk is. In ieder geval moet de verhuurder of verhuurbemiddelaar de kans krijgen om door middel van een waarschuwing of een herstelsanctie zijn gedrag te wijzigen. Het is de bedoeling dat bij het geven van een waarschuwing of het opleggen van een herstelsanctie aan de verhuurder of verhuurbemiddelaar gemeld wordt dat bij een volgende overtreding een bestuurlijke boete kan worden opgelegd en dat zijn gegevens openbaar kunnen worden gemaakt. Dat laatste heeft waarschijnlijk een afschrikkende werking. Als een verhuurder of verhuurbemiddelaar na een waarschuwing of herstelsanctie het gedrag niet aanpast dan kan een bestuurlijke boete worden opgelegd en kunnen de gegevens van deze verhuurder of verhuurbemiddelaar openbaar worden gemaakt. Als de verhuurder of verhuurbemiddelaar na een eerste bestuurlijke boete nog steeds het gedrag niet aanpast, kan de bestuurlijke boete voor recidive worden opgelegd. Ook kan, als aan een verhuurder of verhuurbemiddelaar al tweemaal eerder een bestuurlijke boete is opgelegd voor het overtreden van de algemene regels, besloten worden tot beheerovername.

Bestuurlijke planning

De voorbereidingen op nieuwe wettelijke taken en de invoering van een pilot in de wijk Carnisse zijn gestart. Voor de zomer kunt u een voorstel tegemoet zien met betrekking tot een vergunningsplicht in de wijk Carnisse en een, daarmee samenhangende, aanpassing van de legesverordening. De huidige verhuurdersvergunning in de wijk Carnisse op grond van de APV komt van rechtswege te vervallen, een jaar na invoering van een vergunningplicht op basis van de Wet goed verhuurderschap.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:
Voor de implementatie van de nieuwe wettelijke taken krijgt de gemeente een éénmalige doeluitkering. Daarnaast worden de verplichte structurele uitvoeringskosten gecompenseerd via het Gemeentefonds. De kosten voor de invoering en uitvoering van een vergunningsplicht worden niet gecompenseerd.
Om een (basis)norm voor goed verhuurderschap te introduceren en goed verhuurderschap te bevorderen introduceert dit wetsvoorstel landelijke algemene regels die zien op het gedrag dat een goed verhuurder betaamt.
Om malafide verhuurgedrag in aangewezen gebieden tegen te gaan, krijgt de gemeenteraad de bevoegdheid om in aanvulling op de algemene regels een gebiedsgericht verbod in te stellen op de verhuur van woonruimte zonder verhuurvergunning.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en de toezeggingen 23bb001193 en 23bb001194 en de motie 22bb6891 als afgedaan te beschouwen.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb