



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Op 20 oktober 2022 heeft uw raad bij de bespreking van 'Tot hier en nu verder', de midterm review van het NPRZ, de motie 'De oogst is groot maar de instrumenten weinig' aangenomen, ingediend door de leden T.J. Vonk (ChristenUnie), V.A. Bruin (Leefbaar Rotterdam) en A. Kockelkoren (GroenLinks) (22bb006907).

De gemeenteraad van Rotterdam verzoekt ons college:

1. uit te spreken dat het aanpakken van huisjesmelkers onmisbaar is voor het slagen van NPRZ;
2. om met voorstellen te komen waarmee de inzet en de effectiviteit van het huidige instrumentarium, zoals de verhuurdersvergunning, fors vergroot kan worden;
3. te identificeren wat voor aanvullend instrumentarium gewenst is vanuit het Rijk, hiervoor actief te lobbyen en hierover te communiceren met de raad.

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

De motie 'De oogst is groot maar de instrumenten weinig' en de NPRZ midterm review 'Tot hier en nu verder' hebben een relatie met 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 een relatie met het Uitvoeringsplan NPRZ 2019 - 2022 (19bb170, hoofdstuk Wonen) en het aankomende Uitvoeringsplan NPRZ 2023 - 2027, en het Actieprogramma EU-arbeidsmigranten 2021-2025 (21bb3557, actielijn 'Huisvesting en leefbaarheid').

Over de voortgang van het actieplan Goed Huren en Verhuren heeft ons college u op 13 december 2022 geïnformeerd met de Derde Voortgangsrapportage Goed Huren en Verhuren (22bb007243)



Toelichting

Verzoek 1: Uit te spreken dat het aanpakken van huisjesmelkers onmisbaar is voor het slagen van NPRZ

Eén van de aanbevelingen in 'Tot hier en nu verder' luidt: "Misstanden in de particuliere verhuur moeten worden bestreden. In het project Goed Huren/Verhuren zet de gemeente al instrumenten in als huurteams, verhuurdersvergunningen en opkoopbescherming. Dit project moet krachtig worden doorgezet."

Het college neemt deze aanbeveling over. Het aanpakken van huisjesmelkers is onmisbaar voor het slagen van NPRZ. In ons collegeprogramma Eén Stad gaan we door met de aanpak Goed Huren en Verhuren en de Opkoopbescherming.

Verzoek 2: Om met voorstellen te komen waarmee de inzet en de effectiviteit van het huidige instrumentarium, zoals de verhuurdersvergunning, fors vergroot kan worden

Het huidige instrumentarium zetten we ten volle in. Het Huurteam is beschikbaar voor alle huurders in Zuid, en de rest van de stad. We informeren onze inwoners over hun rechten op de huurmarkt met een website, een huurprijscalculator en twee keer per jaar een campagne in de stad en via sociale media. Met de Opkoopbescherming stoppen we de toename van het aantal huurwoningen in de 16 aangewezen gebieden. In Carnisse kunnen we gebruik maken van de verhuurdersvergunning uit de APV. En in de Tarwewijk, Oud Charlois, Bloemhof, Hillesluis en Carnisse zijn extra toezichthouders en handhavers actief vanuit Stadsontwikkeling/Bouw- en woningtoezicht en Stadsbeheer. Zij werken nauw samen met elkaar en met andere interne en externe partners. In deze wijken verblijven relatief veel Europese arbeidsmigranten. Vanuit de programma's Goed Huren en Verhuren en EU Arbeidsmigranten wordt daarom ook nauw samengewerkt.

U heeft op 15 december met de motie 'Gerichte aanpak misstanden op straatniveau' (22bb8677) het college verzocht een voorstel te doen om toezicht en handhaving op misstanden rond woonomstandigheden van arbeidsmigranten te intensiveren. Een voorstel voor het vergroten van de inzet en effectiviteit van toezichthouders doet het college toekomen bij de afdoening van de betreffende motie.

De verhuurdersvergunning in de APV die we in Carnisse toepassen, is een effectief instrument gebleken. De dreiging die uitgaat van deze vergunningplicht, zet malafide verhuurders ertoe aan hun gedrag te verbeteren en misstanden op te lossen. Het instrument kent echter juridische beperkingen. De gemeente Rotterdam heeft daarom intensief gelobbyd voor een vergunning mogelijkheid met een wettelijke basis. In het Wetsvoorstel goed verhuurderschap is deze mogelijkheid opgenomen: er komt een verhuurvergunning woonruimten. Binnenkort informeert het college de gemeenteraad over het Wetsvoorstel goed verhuurderschap en de verplichtingen en mogelijkheden die deze wet met zich meebrengt voor gemeenten. Verwachte inwerkingtreding van deze wet is 1 juli 2023. De verhuurdersvergunning APV in Carnisse blijven we vooralsnog inzetten. In de komende maanden bekijken we de mogelijkheden om deze te vervangen door de verhuurvergunning woonruimten uit de nieuwe wet.

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 Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (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.

Verzoek 3: Te identificeren wat voor aanvullend instrumentarium gewenst is vanuit het Rijk, hiervoor actief te lobbyen en hierover te communiceren met de raad

Om misstanden op de particuliere verhuurmarkt echt goed aan te kunnen pakken, is verdere aanvullende wetgeving benodigd. De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft in 2022 verschillende maatregelen aangekondigd. Naar aanleiding van een werkbezoek in november 2022 van ministers Van Gennip en De Jonge aan Carnisse heeft wethouder Versnel onlangs de minister gecompimenteerd met de voortvarende aanpak van goed verhuurderschap. Maatregelen zoals de opkoopbescherming, de wettelijke taken en vergunning mogelijkheden die in de Wet goed verhuurderschap komen te staan, het vooruitzicht op het dwingend maken van het Woningwaarderingssysteem per 1 januari 2024, het afschaffen van de zes maanden termijn bij het toetsen van de huurprijs en de regulering van de middenhuur zijn zeer behulpzaam bij het aanpakken van de misstanden die we tegenkomen op de particuliere huurmarkt in Rotterdam.

Ons college heeft bij de minister van BZK aangegeven dat de uitvoerbaarheid een aandachtspunt is. Het gaat dan om het juridisch goed kunnen onderbouwen van het aantasten van de leefbaarheid bij de verhuurvergunning, en het kunnen organiseren van voldoende middelen en mensen voor vergunningverlening, toezicht en handhaving. De gemeente Rotterdam denkt dat goed verhuurderschap nog beter kan worden afgedwongen als naast de schriftelijkheidseis van huurcontracten ook voorwaarden worden gesteld aan de inhoud van een contract, en als een verhuurvergunning woonruimte ook kan worden ingetrokken bij constatering van ondermijnende criminaliteit. Verder pleiten we ervoor dat tijdelijke verhuur wordt ingeperkt, door de mogelijkheid voor verhuurders om met generieke tijdelijke huurcontracten te werken af te schaffen. Dit maakt dat huurders gemeentebreed meer zekerheid hebben en handhaving effectiever wordt. Daarnaast pleiten we voor een landelijk register van huurcontracten, zodat de verhuurmarkt transparanter wordt.

Sinds 2019 voeren we een actieve lobby bij het Rijk voor het verkrijgen van aanvullend instrumentarium. Het voeren van de lobby is één van de vier actielijnen in het actieplan Goed Huren en Verhuren. We gaan hiermee door totdat we beschikken over voldoende wettelijk instrumentarium om misstanden op de particuliere verhuurmarkt te kunnen aanpakken. In de Derde voortgangsrapportage Goed Huren en Verhuren kunt u nalezen wat deze lobby tot nu toe heeft opgeleverd en welke wensen de gemeente nog heeft.

Afdoening motie 'De oogst is groot maar de instrumenten weinig'

De gemeenteraad wordt voorgesteld om met deze brief motie 22bb6907 als afgedaan te beschouwen.



Financiële en juridische consequenties/aspecten

De afdoening van deze motie heeft voor nu geen financiële consequenties. Het invoeren van aanvullende instrumenten om de particuliere woningverhuurmarkt verder te reguleren, heeft wel financiële consequenties. Voor wettelijke taken wordt de gemeente door het Rijk gecompenseerd, maar voor wettelijke mogelijkheden niet. Per instrument zullen we bezien wat de financiële implicaties zijn, en in hoeverre deze zijn te bekostigen uit het budget voor Goed Huren en Verhuren en de Opkoopbescherming (6 miljoen euro in 2023 en 3 miljoen euro per jaar in 2024, 2025 en 2026).

De afdoening van deze motie heeft voor nu geen juridische consequenties. Het invoeren van nieuw instrumentarium heeft wel juridische consequenties, zoals het wijzigen van verordeningen, het inrichten van vergunningstelsels en het behandelen van bezwaar- en beroepsprocedures.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb