



Aan de commissie
Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Beste commissieleden,

Bij de bespreking van de Woonvisie in uw commissie op 31 januari jl. heb ik u toegezegd (24bb000730) uw commissie schriftelijk te informeren over de voortgang van de pilot verhuurvergunning Carnisse. Met deze brief doe ik uw commissie de gevraagde informatie toekomen.

Op basis van de nieuwe Wet goed verhuurderschap per 1 juli 2023 is op diezelfde datum een verhuurvergunningplicht woonruimte in Carnisse ingevoerd in de vorm van een pilot. Met de invoering van deze pilot is uitvoering gegeven aan de wens van uw raad zoals is verwoord in de motie "Regeren is vooruitzien" (22bb006891) ingediend door C. Engberts (PvdA), A. Kockelkoren (GroenLinks) en V.A. Bruin (Leefbaar Rotterdam) tijdens de bespreking van het Woonbeleid op 20 oktober 2022.

In deze brief ga ik in op de voortgang van de pilot, de stand van zaken op dit moment – tot en met 15 februari 2024 – en het vervolg.

Voortgang verhuurvergunningverlening

Particuliere verhuurders en verhuurbemiddelaars in Carnisse hebben na 1 juli 2023 twee keer een brief van de gemeente ontvangen, waarin zij zijn gewezen op de verhuurvergunningplicht. In de brief is aangegeven dat per 1 januari 2024 een verhuurvergunning voor het verhuren van zelfstandige woonruimte in Carnisse verplicht is. De brieven zijn verstuurd naar de 1365 particuliere verhuurders die toen bij ons bekend waren. Onze inschatting is dat het ongeveer 3.000 woningen betreft.

Nu particuliere verhuurders en verhuurbemiddelaars van zelfstandige woonruimten per 1 januari 2024 in het bezit dienen te zijn van een verhuurvergunning om te kunnen verhuren in Carnisse, geef ik u de actuele stand van zaken in verband met de verhuurvergunningaanvragen. In onderstaande tabel vindt u het aantal aanvragen en het aantal (unieke) aanvragers.



Zaakresultaat	Aantal aanvragen	Aantal aanvragers
1. Verleend	762	731
2. Ingetrokken	53	48
3. In behandeling	59	58
4. Buiten behandeling	200	165
Totaal	1074	1002

Betekenis van het bovenstaande zaakresultaat is als volgt:

1. Verleend: behandelproces afgehandeld. Getoetst aan voorwaarden, met positief resultaat.
2. Ingetrokken: behandelproces gestaakt op verzoek van aanvrager.
3. In behandeling: aanvraag ontvangen, maar moet nog getoetst worden.
4. Buiten behandeling: betaling is niet gelukt of aanvrager heeft niet alle gegevens ingediend om aanvraag te kunnen toetsen.

De 59 nog in behandeling zijnde aanvragen bestaan globaal uit twee onderdelen.

- Aanvragen die na 1 januari 2024 zijn ingediend.
- Aanvragen die voor 1 januari 2024 zijn ingediend. Deze aanvragen worden uiterlijk begin maart 2024 afgehandeld.

Het is nog niet mogelijk om het aantal woningen waarvoor een verhuurvergunning-aanvraag is ingediend inzichtelijk te maken. Momenteel wordt aan een technische oplossing gewerkt om hierover te kunnen rapporteren.

Bezwaren op verhuurvergunningverlening

Naar aanleiding van de vergunningverlening zijn een aantal bezwaarschriften ingediend:

	Aantal bezwaren
Ingediend	22
Ingetrokken	12
In behandeling	10

De bezwaren richten zich hoofdzakelijk tegen de indicatie aan de hand van de Huurprijscalculator dat een te hoge huur wordt gevraagd (zie ook een toelichting hierop verderop in deze brief). Een ander deel van de bezwaren richt zich tegen het moeten aanvragen van een verhuurvergunning in het algemeen.

De hoorzittingen voor deze bezwaarschriften zijn nog niet ingepland door de Algemene bezwaarschriftencommissie.

Toezicht- en handhavingprocedure

Ten aanzien van de handhaving op de verhuurvergunning Carnisse worden twee sporen ingezet. Het eerste spoor heeft betrekking op het niet hebben van een verhuurvergunning, het tweede op het vragen van een te hoge huur bij verleende verhuurvergunningen. Deze sporen lopen parallel aan elkaar.

Spoor 1: ontbreken verhuurvergunning

Uit onze gegevens blijkt dat meer dan de helft van de particuliere verhuurders in Carnisse een vergunning heeft aangevraagd die is verleend of nog in behandeling is. Dit betekent echter niet automatisch dat de overige verhuurders ten onrechte geen vergunning hebben



aangevraagd. Er is namelijk een aantal verklaringen mogelijk waarom verhuurders terecht geen vergunning hebben aangevraagd.

Zo geldt de vergunningsplicht alleen voor de verhuur van zelfstandige woonruimten en zijn onzelfstandige woonruimten uitgesloten in de vergunningsplicht. Met de mogelijke invoering van de Wet betaalbare huur kan overigens wel gehandhaafd worden op te hoge huren bij onzelfstandige woonruimten.

Er is helaas geen database beschikbaar waarmee zelfstandige en onzelfstandige woningen zijn te filteren. In Carnisse zijn er op dit moment 203 woningen met een kamerverhuurvergunning. Samen met de onzelfstandig verhuurde woningen waarbij een kamerverhuurvergunning niet verplicht is, vormen zij mogelijk een aanzienlijk deel van het totale woningbestand.

Daarbij is het bij ons bekende aantal van 1365 particuliere verhuurders in Carnisse gebaseerd op individuele verhuurders. Een onbekend aantal van de woningen in Carnisse heeft een gedeeld eigendom met twee of meer eigenaren. Een vergunningsaanvraag heeft dan één aanvrager, maar de woning of de woningen hebben meerdere eigenaren. De overige eigenaren kunnen die aanvrager hebben gemachtigd. Dit is echter niet geregistreerd.

Tenslotte zijn er beheerders die een enkele aanvraag hebben gedaan met daarin verschillende pandeigenaren. Op dit moment kunnen we deze gegevens niet uit de gemeentelijke database halen.

In eerste instantie wordt handhaving ingezet op het niet hebben van een verhuurvergunning bij de verhuurders met het grootste aandeel huurwoningen in Carnisse. Er is een selectie gemaakt van drie grote verhuurders in Carnisse die nog geen verhuurvergunning hebben. Steekproefsgewijs wordt een aantal van hun woningen bezocht om te constateren of er sprake is van zelfstandige verhuur. Indien hiervan sprake is, zal een voornemen tot last onder dwangsom worden verstuurd aan de eigenaar. Het toezicht op de overige verhuurders wordt in de loop van het jaar uitgebreid met als doel dat alle vergunningplichtige eigenaren een verhuurvergunning hebben aan het einde van het jaar.

Spoor 2: handhaving te hoge huren

Ook gaat er gehandhaafd worden op te hoge huren bij verleende verhuurvergunningen. Er zijn tot op heden 395 adressen waaruit op basis van de Huurprijscalculator blijkt dat er te veel huur wordt gevraagd. De Huurprijscalculator is echter een indicator. Om daadwerkelijk te kunnen handhaven dient een puntentelling op basis van het woningwaarderingstelsel plaats te vinden. De resultaten uit de Huurprijscalculator volstaan in juridische zin niet. De handhavingsprocedure van Bouw- en Woningtoezicht gericht op te hoge huren begint met een melding van een adres bij de Huurcommissie. Vervolgens voert de Huurcommissie een puntentelling uit conform het woningwaarderingstelsel. Mocht de huidige huurprijs niet overeenkomen met het resultaat van de puntentelling van de Huurcommissie, dan wordt gestart met voornemen tot formele handhaving. De eigenaar wordt gewaarschuwd dat naast de last onder dwangsom tevens een bestuurlijk boete wordt opgelegd en dat de gemeente verplicht is om de opgelegde bestuurlijke boete te publiceren op de gemeentelijke website. Mocht de eigenaar na het verstrijken van de zienswijze-termijn nog steeds in overtreding zijn, dan gaat de gemeente over tot het opleggen van een last onder dwangsom en het opleggen van een bestuurlijke boete.



Actieve handhaving vindt gefaseerd plaats. Er wordt gestart met de excessen. Dat zijn de huurprijzen in de categorie waarbij 25% of meer te hoge huren worden gevraagd. Momenteel gaat het om een totaal van 146 adressen. De overige adressen worden aan het Huurteam doorgegeven zodat de huurder langs deze weg ondersteuning kan krijgen, mocht er daadwerkelijk sprake zijn van een te hoge huur.

Evaluatie en ontwikkelingen

Om de effecten van deze pilot inzichtelijk te krijgen zal de pilot na de zomer worden geëvalueerd. De verwachting is dat de evaluatie eind Q4 2024 aan uw raad zal worden gezonden.

Zodra er meer bekend is over de eventuele invoering van de Wet betaalbare huur, wordt u hierover geïnformeerd.

Ik vertrouw erop u met bovenstaande voldoende geïnformeerd te hebben en stel u voor hiermee toezegging 24bb000730 als afgedaan te beschouwen.

Met vriendelijke groet,

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