



Onderwerp:

Intrekken van de Verhuurverordening
gemeente Rotterdam 2023

Cluster: Stadsontwikkeling

Portefeuille: Klimaat, Bouwen, Wonen

Portefeuillehouder: Drs. C.M. Zeegers MA

Van: Frances Slingerland

Telefoon: 14010

Ons kenmerk: M2504-1774/ M2306-4293
26bb001681

Bijlage(n): 1

Datum: B&W 3 maart 2026

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. te besluiten tot intrekking van de Verhuurverordening gemeente Rotterdam 2023, vastgesteld op 22 juni 2023;
2. de motie "Carnisse is pas het begin" (23bb004413) als afgedaan te beschouwen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

De Wet goed verhuurderschap is per 1 juli 2024 gewijzigd als gevolg van de invoering van de Wet betaalbare huur. Hierdoor heeft het college de wettelijke bevoegdheid gekregen om in de hele gemeente, zonder verhuurvergunningplicht, op te treden tegen te hoge huurprijzen. Vanwege deze wijziging is de verhuurvergunningplicht in de wijk Carnisse uit de Verhuurverordening gemeente Rotterdam 2023 per 1 juli 2025 komen te vervallen. De Verhuurverordening gemeente Rotterdam 2023 dient daarom te worden ingetrokken.

Daarnaast heeft uw raad op 22 juni 2023 de motie "Carnisse is pas het begin" aangenomen (23bb004413). In deze motie roept u het college op om de lessen van de pilot met de verhuurvergunning Carnisse in te zetten bij de implementatie van toekomstige wetgeving goed verhuurderschap en hierover te rapporteren in Q2 2024.

Met het tussenbericht van 23 januari 2023 (kenmerk: 23bb004413) is de beantwoording van deze motie uitgesteld, omdat de uitkomsten van de evaluatie van de verhuurvergunning Carnisse pas voor eind 2025 verwacht werd. Met de brief van 11 februari 2026 (kenmerk: 23bb004507, 25bb005049, 25bb006501) bent u door de wethouder geïnformeerd over de uitkomsten van de evaluatie van de verhuurvergunning Carnisse.

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

1. Coalitieakkoord 2018-2022 "Nieuwe Energie voor Rotterdam" (19bb879)
2. NPRZ Uitvoeringsplan 2023-2027
3. Woonvisie: Een Koers tot 2040
4. Actieplan Middenhuur
5. Actieplan Goed Huren en Verhuren
6. Actieplan Middenkoop
7. Pilot verhuurvergunning Carnisse (23bb004507)



8. Verhuurdersvergunning" (25bb005049)
9. Juridische overwegingen" (25bb006501)

Afdoeningsvoorstel van de motie "Carnisse is pas het begin" (23bb004413)

Met de brief van 11 februari 2026 (kenmerk: 23bb004507, 25bb005049, 25bb006501) bent u door de wethouder geïnformeerd over de uitkomsten van de evaluatie van de verhuurvergunning Carnisse. In dit voorstel volstaan wij daarom met een verwijzing naar die evaluatie en geven wij een korte toelichting op de belangrijkste lessen en inzichten.

Uit de evaluatie van de verhuurvergunning is gebleken dat:

- Verhuurders slechts beperkt zelf huurprijzen aanpassen.
- Proactief toezicht op basis van onder andere data-analyses en integrale controles essentieel is om te waarborgen dat verhuurders de juiste huurprijs vragen.
- De meldingsbereidheid van huurders laag is.
- Een verhuurvergunning op zichzelf geen regulerend of afschrikwekkend effect heeft, maar onder de oude wetgeving noodzakelijk was om te kunnen handhaven op te hoge huurprijzen.

Deze inzichten hebben wij reeds toegepast bij de implementatie van de Wet betaalbare huur en nemen wij mee bij de uitvoering van toekomstige wetgeving of aanpassing van beleid.

Op basis van deze lessen zetten wij, naast toezicht en handhaving op basis van meldingen, ook in op een proactieve aanpak, en zijn of worden de volgende acties genomen:

1. Stadsbreed onderzoek naar huurprijzen om excessen in kaart te brengen en gericht te kunnen optreden.
2. Een stadsbrede informatie- en communicatiecampagne gericht op huurders en verhuurders, over de Wet betaalbare huur en de Wet goed verhuurderschap, om bewustwording te vergroten en meldingsbereidheid te stimuleren.
3. Versterking van proactief toezicht en handhaving door uitvoeren van eigen (data-) analyses om excessen op de verhuurmarkt te signaleren. Onder andere doormiddel van de pilot Rotterdams Goed Wonen en de straatacties in Carnisse in samenwerking met woningcorporaties.

Met deze maatregelen geven wij uitvoering aan de motie en borgen wij ook in de toekomst een structurele aanpak van te hoge huurprijzen in de gehele stad.

Wij stellen u voor de motie "Carnisse is pas het begin" (23bb004413) hiermee als afgedaan te beschouwen.

Toelichting:

Op 1 juli 2023 zijn zowel de "Wet goed verhuurderschap" als de "Verhuurverordening gemeente Rotterdam 2023" in werking getreden. Onder meer de gemeente Rotterdam had eerder bij het ministerie gelobbyd voor een instrument waarmee gemeenten konden handhaven op te hoge huurprijzen. De invoering van de Wet goed verhuurderschap was hierin een eerste tegemoetkoming van het Rijk. Op basis van deze wet konden gemeenten in bepaalde wijken een verhuurvergunning invoeren en hieraan als vergunningsvoorwaarde het maximaliseren van de huurprijs volgens het woningwaarderingssysteem (WWS) verbinden voor woningen in het sociale segment.

Door deze nieuwe regelgeving kon de gemeenteraad in de focuswijk Carnisse een verhuurvergunningplicht voor verhuurders invoeren.



Op basis van deze verhuurvergunningplicht kon ons college in deze wijk optreden tegen te hoge huurprijzen door dwangsommen en bestuurlijke boetes op te leggen. In de "Beleidsregel boetetabel Wet goed verhuurderschap juncto Verhuurverordening gemeente Rotterdam 2023" staat de boetetabel met de bestuurlijke boetes die het college kon opleggen. Bovendien bood dit middel Rotterdam de gelegenheid om alvast ervaring op te doen met het handhaven op te hoge huurprijzen, vooruitlopend op de invoering van de Wet betaalbare huur, waarmee gemeenten op termijn uitgebreidere handhavingsbevoegdheden zouden krijgen.

Per 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur in werking getreden. Als gevolg hiervan is de Wet goed verhuurderschap per diezelfde datum gewijzigd. Op basis van deze wijziging heeft het college vanaf 1 januari 2025 de wettelijke bevoegdheid gekregen om in de hele gemeente, zonder dat daarvoor een verhuurvergunningplicht geldt, op te treden tegen te hoge huurprijzen in het sociale én middenhuursegment. Voor gemeenten die een verhuurvergunningplicht hebben ingevoerd met de vergunningsvoorwaarde het verbod op verhuur boven de maximale huurprijs volgens het WWS, zoals Rotterdam, bleef deze voorwaarde gedurende een jaar na inwerkingtreding van de "Wet betaalbare huur" van kracht. Dit betekent dat deze vergunningsvoorwaarde per 1 juli 2025 van rechtswege is komen te vervallen. De Verhuurverordening gemeente Rotterdam 2023 dient daarom formeel te worden ingetrokken.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

- Het vaststellen en intrekken van een verordening is een raadsbevoegdheid (artikel 147 Gemeentewet).
- Publicatie van de intrekking vindt plaats via het Gemeenteblad.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten

Bijlage(n):

1. Bijbehorend ontwerpbesluit



Ontwerpbesluit

Intrekking van de Verhuurverordening gemeente Rotterdam 2023

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 maart 2026
(kenmerknummer M2504-1774);

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

overwegende, dat het wenselijk is om de Verhuurverordening gemeente Rotterdam 2023 in te trekken, gelet op het feit dat de Wet goed verhuurderschap per 1 juli 2024 een zelfstandige grondslag biedt om te handhaven op overschrijding van de wettelijke maximale huurprijzen en dat de vergunningsvoorwaarde met betrekking tot het verbod te verhuren boven de wettelijke maximale huurprijs, verbonden aan een vergunning verleend op grond van de Verhuurverordening gemeente Rotterdam 2023, per 1 juli 2025 van rechtswege is vervallen;

besluit:

Artikel 1 Intrekking

De Verhuurverordening gemeente Rotterdam 2023 wordt ingetrokken.

Artikel 2 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het gemeenteblad waarin het wordt geplaatst.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2026.

De griffier,

De voorzitter,