



Aan de gemeenteraad

Op 9 augustus 2025 stelden V.A. Bruin (Leefbaar Rotterdam) en raadslid P.J.H.D. Verkoelen ons schriftelijke vragen over het stopzetten van de samenwerking met het Huurteam Rotterdam (25bb005928).

Inleidend wordt gesteld:

“Op 9 augustus 2025 publiceerde het AD het artikel Zorgen nadat gemeente Rotterdam stopt met onafhankelijk huurteam: “Dit is geen goed idee”. Hierin wordt beschreven hoe de gemeente, na vijftien jaar samenwerking, het contract met het onafhankelijke Huurteam beëindigt. Sinds april 2025 wordt het Huurteam al niet meer ingezet in zes prioriteitswijken (Carnisse, Oud-Charlois, Tarwewijk, Bloemhof, Hillesluis en Oud-Mathenesse). Vanaf april 2026 verdwijnt de gratis, onafhankelijke ondersteuning geheel uit de stad.

Rotterdam kiest ervoor om deze taken en de handhaving onder te brengen bij de eigen organisatie, via het telefoonnummer 14010 en het gemeentelijke Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag. Het is echter onzeker of deze gemeentelijke aanpak in de praktijk even effectief, bereikbaar en betrouwbaar zal zijn als een onafhankelijke partij. Ook is onduidelijk of de gemeente over hetzelfde netwerk, dezelfde expertise en dezelfde vertrouwenspositie beschikt als het Huurteam, opgebouwd in vijftien jaar.

Het AD-artikel toont aan dat andere gemeenten, zoals Amsterdam, werken met een escalatieladder: een stapsgewijze aanpak waarbij eerst herstel en dialoog wordt nagestreefd, voordat zwaardere sancties volgen. Rotterdam kiest daarentegen voor het direct opleggen van boetes, wat een zorgvuldig onderzoek en vaststelling van overtredingen vereist. Dit roept de vraag op waarin deze werkwijze werkelijk verschilt van die van het Huurteam, en waarom ervoor is gekozen om de bestaande infrastructuur en expertise op te heffen.

Het besluit valt bovendien in een periode waarin landelijk juist méér aandacht is voor huurdersbescherming en het bestrijden van malafide verhuurders. Het AD-artikel



beschrijft ernstige zorgen van professionals en landelijke politici over het verdwijnen van laagdrempelige, onafhankelijke ondersteuning in Rotterdam. De genoemde voorbeelden – van intimidatie tot excessieve huurprijzen – laten zien dat de noodzaak tot effectieve bescherming groot blijft.

Daarbij heeft de Tweede Kamer eind 2023 de motie Nijboer/Grinwis aangenomen, die de regering oproept een landelijk huurregister te ontwikkelen om verhuurders transparanter te maken en de handhaving te versterken. Minister Keijzer onderzoekt de uitwerking hiervan, met resultaten later dit jaar. Deze ontwikkeling onderstreept dat gemeenten juist meer, niet minder, instrumenten in handen zouden moeten hebben. In dat licht roept het stopzetten van het Huurteam fundamentele vragen op over de koers, effectiviteit en prioriteiten van het Rotterdamse woonbeleid.

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

**Vraag 1:**

**Waarom beëindigt Rotterdam nu de samenwerking met het Huurteam, en welke inhoudelijke en organisatorische overwegingen liggen hieraan ten grondslag?**

**Antwoord:**

Er is geen sprake van een beëindiging van de samenwerking. Steenvlinder is een commerciële dienstverlener die na het doorlopen van een Europese openbare aanbesteding procedure opdracht heeft gekregen voor de inzet van een Huurteam. De opdracht voor inzet in de zes focuswijken is afgelopen.

De huurdersondersteuning die het Huurteam bood, organiseren we nu op een andere manier. Door de komst van de Wet betaalbare huur (Wbh) en de Wet goed verhuurderschap (Wgv) heeft de gemeente mogelijkheden om huurders met problemen met de verhuurder en bij te hoge huren te ondersteunen, desnoods met dwang. Daarnaast werken we nauw samen met onder andere Stichting Je Goed Recht, Sociaal Raadslieden, Sociaal Advocaten en het Juridisch Loket die huurders kunnen helpen bij privaatrechtelijke vragen over de huurovereenkomst of met een gang naar de Huurcommissie. Hiermee organiseren we huurdersondersteuning anders waarbij een breed vangnet beschikbaar is voor huurders die huurdersondersteuning nodig hebben – zonder als gemeente gebruik te maken van de commerciële inzet van het Huurteam. Met de kosten die hiermee bespaard worden en de rijksbijdrage voor uitvoer van de Wbh kan de capaciteit van het team Goed Huren en Verhuren (GHV) uitgebreid worden. Deze extra inzet maakt het mogelijk om naast de reactieve, meldingsgerichte inzet ruimte te maken voor proactieve, data gestuurde, integrale inzet zoals in Rotterdams Goed Wonen.

**Vraag 2:**

**Is vooraf een effectstudie uitgevoerd over bereik, netwerk en toegankelijkheid, en wat was de uitkomst met betrekking tot de keuze voor 14010 en het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag?**

**Antwoord:**

Nee, het uitvoeren van een effectstudie was niet aan de orde. Bij de inrichting van het gemeentelijk meldpunt in 2023 – als wettelijke verplichting uit de Wgv – heeft een beoordeling plaatsgevonden over de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het meldpunt



en de opvolging en doorverwijzing van binnengekomen meldingen. Het meldpunt is gekoppeld aan [www.weetwatjehuurt.nl](http://www.weetwatjehuurt.nl) en wordt bemenst door GHV-inspecteurs. Huurders kunnen via de huurprijscalculator direct controleren of hun huurprijs te hoog is en vanuit daar eenvoudig een melding doen bij het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag.

**Vraag 3:**

**Heeft de gemeente de escalatieladder-methodiek van Amsterdam geëvalueerd? Zo ja, wat waren de conclusies? Zo nee, waarom niet?**

**Antwoord:**

Ons handhavingproces bestaat in de praktijk uit vergelijkbare fases als de escalatieladder van de gemeente Amsterdam. Op diverse momenten spreken we met andere gemeenten over ervaringen, ontwikkelingen en best practices bij toezicht en handhaving op het gebied van goed verhuurderschap.

**Vraag 4:**

**Hoe definieert en monitort de gemeente misstanden bij verhuurders? Op basis van welke criteria worden boetes opgelegd (frequentie, ernst, herkomst melding)?**

**Antwoord:**

De misstanden zijn bepaald in de Wgv en Wbh. Op basis van meldingen van huurders, signalen van partners uit de wijk of andere aanleidingen wordt door GHV-inspecteurs een huisbezoek afgelegd om een situatie te beoordelen en te kunnen toetsen aan de wettelijke bepalingen. Een bestuurlijke boete en/of last onder dwangsom wordt uitsluitend opgelegd na zorgvuldig onderzoek door de GHV-toezichthouder, conform de wettelijke criteria en volgens het handhavingproces zoals beschreven in het antwoord op vraag 3.

**Vraag 5:**

**Zijn er analyses die aantonen dat de nieuwe aanpak goedkoper, effectiever of beter is dan die van het Huurteam?**

**Antwoord:**

Nee, zoals beschreven in vraag 1 maken we gebruik van nieuwe wettelijke mogelijkheden en nauwe samenwerking met partners.

**Vraag 6:**

**Onderkent het college dat huurders uit de prioriteitswijken naar commerciële bemiddelaars worden verwezen? Hoe wordt gewaarborgd dat deze betaalbaar en betrouwbaar zijn?**

**Antwoord:**

Nee, het college heeft geen signalen ontvangen dat huurders naar commerciële bemiddelaars worden verwezen. Alle huurders in de gehele stad kunnen terecht bij het gemeentelijk meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag waar zij gratis ondersteuning krijgen.



**Vraag 7:**

**Welke rol ziet u voor Rotterdam in de landelijke ontwikkeling van het huurregister, en wanneer wordt hierover bestuurlijke besluitvorming verwacht?**

**Antwoord:**

Rotterdam behoort tot de gemeenten die actief lobbyt voor de komst van een landelijk huurregister en neemt ook deel aan de landelijke werkgroep die werkt aan de mogelijke vormgeving hiervan.

**Vraag 8:**

**Welk bedrag heeft de gemeente in de afgelopen vijf jaar jaarlijks betaald aan het Huurteam? Graag uitgesplitst per jaar en per contractperiode, inclusief indexeringen en aanvullende opdrachten.**

**Antwoord:**

Bij Steenvlinder liepen de afgelopen jaren twee afzonderlijke opdrachten voor huurdersondersteuning.

- Opdracht 1 betrof de zes prioriteitswijken Carnisse, Oud-Charlois, Tarwewijk, Bloemhof, Hillesluis en Oud-Mathenesse. Hiervoor werd jaarlijks maximaal €400.000 begroot. De afrekening vond plaats op basis van een prestatieverklaring per dossier (dus per stuk), waardoor het daadwerkelijke bedrag per jaar kon variëren.
- Opdracht 2 betrof de rest van de stad. Hiervoor gold een jaarlijkse begroting van maximaal €270.000, eveneens met afrekening per dossier op basis van prestatieverklaring. De uitgaven zijn in geen enkel jaar hoger geweest dan de begrote bedragen.

**Vraag 9:**

**Op basis van welk aanbestedingstraject, subsidiebeschikking of inkoopafspraken is dit bedrag vastgesteld?**

**Antwoord:**

In 2021 is een Europese openbare aanbestedingsprocedure afgerond voor het leveren van huurdersondersteuning in de zes focuswijken.

**Vraag 10:**

**Hoe verhouden de kosten van het Huurteam zich tot de geraamde kosten van de gemeentelijke aanpak via 14010 en het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag? Graag inclusief totale exploitatiekosten, overhead, personeel en handhaving.**

**Antwoord:**

De inzet van een Huurteam is gericht op (juridische) ondersteuning van een huurder in een gang naar de Huurcommissie wanneer een gesprek met de verhuurder geen oplossing biedt. De gemeentelijke aanpak Goed Huren en Verhuren kan dankzij nieuwe wetgeving optreden en, indien nodig, huurprijzen dwingend terugbrengen naar het wettelijk vastgestelde niveau.



Hoewel het beoogde effect van beide sporen gericht is op huurverlaging, is een sluitend vergelijk tussen kosten en opbrengsten door het verschil in aanpak en resultaat niet aan de orde.

**Vraag 11:**

**Is er een kosten-batenanalyse uitgevoerd waarin het Huurteam wordt vergeleken met de gemeentelijke aanpak? Zo ja, graag deze analyse volledig openbaar maken, inclusief uitgangspunten en scenario's.**

**Antwoord:**

Zie vraag 1, 5 en 10. Er is geen kosten-batenanalyse uitgevoerd.

**Vraag 12:**

**Zijn bij de besluitvorming ook bredere maatschappelijke kosten meegewogen, zoals verminderde meldingsbereidheid, oplopende woonproblemen en juridische procedures? Zo ja, wat waren de bevindingen?**

**Antwoord:**

In de brede context van Goed Huren en Verhuren is een samenhangend pakket van maatregelen en acties samengesteld. Door reactieve en proactieve inzet van toezicht en handhaving, communicatie, nieuwe wetgeving en zelfregulering is een actieve en zichtbare aanpak van misstanden op de particuliere verhuurmarkt mogelijk die zorgt voor meer bekendheid en aansluiting op huurders.

Over het bovenstaande onderwerp is tijdens het raadsdebat van 11 september 2025 een toezegging gedaan door wethouder Chantal Zeegers. Met deze antwoorden wordt de toezegging (25bb006502) afgedaan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

T.B. Versnel, L.b.