



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Op 7 en 9 november 2023 is de motie "Een schepje bovenop de Rotterdamse pandbrigade" (23bb007513) aangenomen.

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

Geen.

Toelichting:

In deze motie vraagt u:

- het melden van (ver)huuroverlast laagdrempeliger te maken voor Rotterdammers;
- ook in Oud-Mathenesse straatgerichte controles uit te voeren;
- inzichtelijk te maken hoe de Rotterdamse aanpak er uit ziet en hierin de mogelijke lessen te onderzoeken welke lessen de Rotterdamse handhaving kan trekken uit de Haagse aanpak van de pandbrigade en op basis van deze lessen een keuzenotitie voorlegt aan uw raad om hiermee keuzes en benodigde budgetten inzichtelijk te maken.

Melden (ver)huuroverlast

Per 1 juli 2023 trad de Wet Goed Verhuurderschap in werking. In deze wet zijn een aantal regels opgenomen die de positie van huurders verbetert. De regels gelden landelijk en zijn dus ook in Rotterdam van toepassing. Gemeenten kregen de wettelijke taak om een meldpunt in te richten voor overtredingen op deze wet. Rotterdam heeft hiervoor het meldpunt 'Ongewenst verhuurgedrag' opgericht (Ongewenst verhuurgedrag melden | Rotterdam.nl).

Op 1 juli 2024 is vervolgens de Wet betaalbare huur in werking getreden. Met deze wet is een maximering van de huurprijzen in het laag- en middensegment ingevoerd. Zo hebben gemeenten nu ook een wettelijke taak in het kader toezicht en handhaving op de betaalbaarheid van huurwoningen.

Met betrekking tot woonoverlast zijn reeds langer stadsbreed laagdrempelige meld- en contactpunten ingeregeld.



Er zijn een aantal zaken die bewoners in eerste instantie zelf kunnen doen om een overlast gevende situatie te stoppen. Bijvoorbeeld door contact op te nemen met het Adviespunt Woonoverlast Rotterdam (AWR) via 088-3777666. Medewerkers van de AWR kijken met de melder hoe de overlast bespreekbaar gemaakt kan worden met de overlastgever, welke acties ondernomen kunnen worden en hoe men er met de overlastgever samen het beste uit kan komen. Als onderling geen oplossing gevonden kan worden, kunnen huurders met de verhuurder contact opnemen. Op de website van de gemeente zijn hiervoor contactgegevens opgenomen van zowel particuliere verhuurders, als beheerders en corporaties. Eigenaren van een appartement kunnen zich in veel gevallen ook wenden tot de Vereniging van Eigenaren (VvE). In alle gevallen kan een melding gedaan worden bij de gemeente: via het algemene telefoonnummer van de gemeente – 14-010 – of een webformulier vanaf de gemeentelijke website. Op basis van meldingen kan nader onderzoek gedaan worden om te bepalen welke vervolgacties noodzakelijk zijn. Bij complexe woonoverlast wordt de samenwerking opgezocht met de partners (onder andere de politie en de verhuurders). Ook kunnen er instrumenten worden ingezet, zoals het plaatsen van een geluidsmeter of het opleggen van een bestuursrechtelijke gedragsaanwijzing aan de overlastgever. Verder zijn er vanzelfsprekend medewerkers in de wijken actief. Bovendien zijn er kleinere werklocaties van de gemeente waar bewoners binnen kunnen lopen. Bijvoorbeeld in Carnisse, Tarwewijk en Oud Mathenesse.

Zo hebben we vanuit Rotterdam de drempel voor huurders om verhuurproblemen te melden zo laag mogelijk gemaakt.

Controles Oud-Mathenesse

In Oud-Mathenesse is in 2023 een team aan de slag gegaan om integrale controles uit te voeren. Deze aanpak is in 2024 gecontinueerd en verder bestendigd. Bij deze controles worden op basis van meldingen en signalen analyses uitgevoerd binnen straten die vervolgens door de verschillende controleurs worden beoordeeld op grondslagen voor bezoek. Op deze manier wordt de inzet gefocust op die adressen waar een onderbouwd vermoeden is van misstanden.

Rotterdamse aanpak

De Rotterdamse aanpak van woon-gerelateerde problemen wordt stadsbreed uitgevoerd door verschillende teams van toezichthouders. Ieder team is belast met toezicht en handhaving op een specifiek thema. Zo staan toezichthouders van Bouw- en woningtoezicht van cluster SO onder andere aan de lat voor de uitvoering van de aanpak goed verhuren, achterstallig onderhoud, hennepplanten en vervuilde woningen. Huisbezoeken voor het toezicht op de Basisregistratie personen (Wet Brp), het aanpakken van illegale kamerverhuur/overbewing, enkelvoudige- en complexe woonoverlast en het programma EU-arbeidsmigranten worden door specialisten van team Wonen (SB) uitgevoerd. Professionals van Directie Veiligheid houden procesregie op het beëindigen van complexe woonoverlast en ondermijningsactiviteiten binnen Rotterdams vastgoed. In voorkomende gevallen werken teams met elkaar en/of externe partners samen.

In een aantal wijken op Zuid zijn de afgelopen jaren onder de noemers 'Grip op vastgoed' en 'Samenwerking Instroom en Intensief Beheer' twee aanpakken ontwikkeld waarbij woon-gerelateerde problemen worden opgespoord en beëindigd vanuit een multidisciplinaire samenwerking tussen gemeentelijke clusters, woningcorporaties en overige externe partners. Op dit moment wordt er hard gewerkt om de succesvolle elementen uit beide aanpakken te combineren tot 1 aanpak en deze verder door te ontwikkelen.



Niet alle adressen in een straat worden gecontroleerd. Om te voorkomen dat we onnodig bewoners belasten met een controle, wordt alleen een huisbezoek afgelegd bij een concrete aanleiding. Vooraf wordt daarom door analisten dataonderzoek uitgevoerd zodat de controles zich specifiek kunnen richten op panden waar de kans op misstanden het grootst is. Op basis van deze analyse worden controles uitgevoerd.

Haagse pandbrigade

De Haagse pandbrigade heeft een vergelijkbaar aantal toezichthouders om dezelfde overtredingen aan te pakken als in Rotterdam waarbij ook data-gestuurd gewerkt wordt. De Rotterdamse aanpak is derhalve minstens gelijkwaardig in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin.

Ten opzichte van de Haagse werkwijze is het belangrijkste verschil de wijze van organisatie: Den Haag heeft een afzonderlijke afdeling ingericht, Rotterdam werkt cluster overstijgend. De toolboxen waaruit we putten om woon-gerelateerde misstanden aan te pakken is gelijk evenals de hoofdlijnen van het uitvoeren van werkzaamheden. De samenwerking met de collega's van de gemeente Den Haag is daarom zeer nauw.

Gelet op de beschreven grotendeels gelijkwaardige situaties, de nauwe samenwerking en succesvolle aanpak, zien wij hierbinnen niet de mogelijkheden om u een beargumenteerde keuzenotitie voor te leggen met het gevraagde doel.

Afdoening motie

Hiermee stellen wij voor om de motie (23bb007513) als afgedaan te beschouwen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

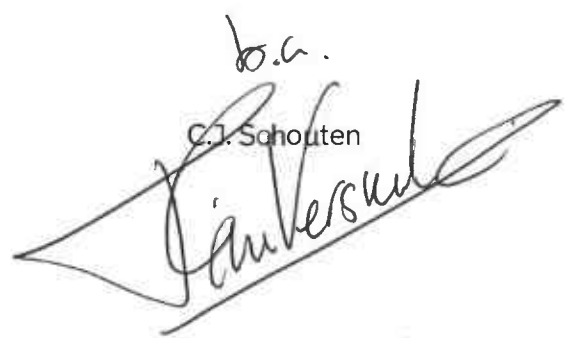
Geen.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,


G.J.D. Wigmans

De burgemeester,


C.J. Schouten