

Technische vragen PvdA Wet Goed Verhuurderschap, Verhuurverordening gemeente Rotterdam voor het invoeren van een verhuurvergunning in Carnisse

De huidige verhuurdersvergunning op basis van de APV kent momenteel al een pilot in Carnisse en wordt met de verhuurvergunning woonruimte op basis van de wet 'Goed huren en verhuren' vervangen.

1. Kunnen de belangrijkste verschillen in (uit)werking van beide aanpakken naast elkaar gezet worden?

- *Verhuurvergunning woonruimte Carnisse geldt voor alle verhuurders (vergunningsplicht) en de APV-verhuurdersvergunning geldt alleen voor verhuurders die zich schuldig maken aan meerdere misstanden.*
- *Verhuurdersvergunning op grond van de APV:
De verhuurdersvergunning kan "opgelegd" worden als er misstanden geconstateerd zijn. De gemeente geeft eerst een waarschuwing en geeft de verhuurder de kans om de problemen op te lossen. Doet de verhuurder dat niet, dan wijst de gemeente de woning(en) aan voor een verhuurdersvergunning.*
- *Verhuurvergunning woonruimte Carnisse op grond van de Wet goed verhuurderschap:
Met de verhuurvergunning Carnisse voert de gemeente een vergunningsplicht in voor alle particuliere verhuurders in de wijk Carnisse en ontstaat er voor alle verhuurders van een zelfstandige woning een verhuurvergunningplicht.*

Een verhuurvergunning woonruimte geeft een vrij forse werklast. Het is volgens het College daarom onmogelijk om dit in één keer op een goede manier in meerdere wijken in te voeren.

2. Kan forse werklast / erg arbeidsintensief nader uitgelegd worden? Waar moeten we ongeveer aan denken?

- *Het gaat in Carnisse om ongeveer 1450 verhuurders die allemaal een vergunning moeten aanvragen. Daarnaast moet de vergunningsplicht streng gehandhaafd worden door de gemeente. Dat kan alleen met een gerichte inzet.*

3. Kunnen de extra taken met huidige personeelscapaciteit worden opgevangen of moeten extra mensen worden geworven? Om hoeveel zou dat dan ongeveer gaan?

- *De behandeling van de circa 1450 vergunningen is begroot op 4,23 Fte.*

4. Hoe kunnen huurders buiten Carnisse er op rekenen dat hun verhuurder zich aan de wet houdt?

- *De gemeente stelt per 1 juli een digitaal meldpunt in (Meldpunt ongewenst verhuurgedrag) waar signalen en klachten over ongewenst verhuurgedrag (ook voor huurders buiten Carnisse) gemeld kunnen worden.*

Met het voornemen om het woningwaarderingssysteem (WWS) dwingend te maken, zou de aanpak op basis van een verhuurvergunning woonruimte niet meer nodig zijn.

5. Hoe zou handhaving op te hoge huren dan kunnen werken? Welke rol heeft de gemeente daarbij?

- *Ter bescherming van kwetsbare huurders is het mogelijk dat gemeenten aan de gebiedsgerichte verhuurvergunning woonruimte de voorwaarde verbindt dat de kale*

huurprijs van een gereguleerde zelfstandige woonruimte niet hoger mag zijn dan het WWS-maximum dat voor de betreffende woning geldt. Hiermee wordt dus niet de huurprijs van een zelfstandige woonruimte voorgeschreven, maar een bandbreedte met een maximumbedrag waarbinnen de verhuurder een prijs overeen dient te komen.

- *Op het moment dat een gemeente deze vergunningsvoorwaarden in de verhuurvergunning woonruimte opneemt, is het in beginsel de verantwoordelijkheid van de verhuurder van een gereguleerde zelfstandige woonruimte om ervoor te zorgen dat de huurprijs niet hoger is dan het WWS-maximum dat voor deze woonruimte geldt.*
- *Zowel onzelfstandige woonruimten (bijvoorbeeld kamerverhuur) als de huurwoningen in de vrije sector zijn uitgesloten van de reikwijdte van deze vergunningvoorwaarde. De vrije sector is uitgesloten van de reikwijdte van de Wet goed verhuurderschap, omdat de huurprijzen in deze sector in beginsel vrij overeen te komen zijn tussen huurder en verhuurder.*
- *Volgens het Nederlandse huurrecht, zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek, zijn huurder en verhuurder in beginsel vrij om de huurprijs van een woonruimte te bepalen. Deze vrijheid wordt in de gereguleerde huursector beperkt door de huurprijsbescherming. Een huurder die te maken krijgt met te hoge huurprijzen in de gereguleerde sector kan hier stappen tegen ondernemen en binnen zes maanden na aanvang van het huurcontract naar de Huurcommissie stappen om de aanvangshuurprijs te laten toetsen. De Huurcommissie doet dan een bindende uitspraak om de huur te verlagen als blijkt dat deze prijs hoger is dan de maximale huurprijs op basis van het WWS. Huurders en verhuurders kunnen daarnaast een procedure starten over de jaarlijkse huurverhoging. De Wet goed verhuurderschap wijzigt deze systematiek niet.*
- *Met de Wet goed verhuurderschap is er naast de privaatrechtelijke relatie tussen de huurder en verhuurder ook een bestuursrechtelijke relatie tussen de gemeente en de verhuurder ontstaan. Indien de gemeente constateert dat de verhuurder in strijd met de vergunningvoorwaarde handelt, kan zij hier bestuursrechtelijk op handhaven.*

‘Met het invoeren van de Verhuurverordening gemeente Rotterdam de huidige verhuurdersvergunning van Carnisse per 1 juli 2023 komt te vervallen.¹ ‘Omdat in de wet een overgangstermijn van zes maanden staat genoemd binnen welke periode eigenaren de gelegenheid hebben om een vergunning aan te vragen, kan in deze periode nog geen actieve handhaving plaats gaan vinden. Er kan vanaf 1 juli 2023 wel worden gehandhaafd bij nieuwe verhuringen.²

1 <https://gemeenteraad.rotterdam.nl/Agenda/Document/eaaeafea-eda6-4e59-95d4-719e6dd41b77?documentId=fc7b2986-99e0-406b-b1f0-7ddf5b6b371f&agendaItemId=9f80578a-5e2d-4480-9de9-fed53cb620fe>

2 <https://gemeenteraad.rotterdam.nl/Agenda/Document/eaaeafea-eda6-4e59-95d4-719e6dd41b77?documentId=323f6c4b-d5fa-42b2-8008-b8e17fb10775&agendaItemId=9f80578a-5e2d-4480-9de9-fed53cb620fe>

In een ander document valt dit te lezen: ‘De huidige verhuurdersvergunning in de wijk Carnisse op grond van de APV komt van rechtswege te vervallen, een jaar na invoering van een vergunningplicht op basis van de Wet goed verhuurderschap.³

3 <https://gemeenteraad.rotterdam.nl/Agenda/Document/eaaeafea-eda6-4e59-95d4-719e6dd41b77?documentId=50f6ab7d-7dd8-44b9-8335-ae32e004b519&agendaItemId=9f80578a-5e2d-4480-9de9-fed53cb620fe>

6. Hier zijn twee verschillende berichten te lezen. Uitvoering van het eerste scenario (zoals we het interpreteren) zou betekenen dat verhuurders die reeds actief zijn, een half jaar niet actief gehandhaafd worden. In het tweede scenario lijkt het erop dat er een half jaar twee vergunningen gelden. Kan hier duidelijkheid over gegeven worden?

- *Het eerste scenario klopt. Op grond van wettelijk overgangsrecht hebben verhuurders in Carnisse een half jaar de tijd om een vergunning te regelen. De verhuurdersvergunning op grond van de APV komt van rechtswege te vervallen een jaar na invoering van de vergunningsplicht, maar de APV wordt hier per 1 juli 2023 al op aangepast. Dit betekent dat er per 1 juli 2023 maar 1 vergunningstelsel geldt in Carnisse.*

Voor de implementatie van de nieuwe wettelijke taken krijgt de gemeente een éénmalige doeluitkering van circa 426.000,-. Daarnaast worden de verplichte structurele uitvoeringskosten gecompenseerd via het Gemeentefonds voor een bedrag van jaarlijks circa 573.000,-.

7. Kan een uitsplitsing gegeven worden van waarvoor de eenmalige doeluitkering wordt ingezet? Is er ook een termijn aan gekoppeld waarin dit moet gebeuren?

- *Doeluitkering is bedoeld voor de incidentele kosten die te maken hebben met de implementatie van de nieuwe wettelijke taken. Zoals inrichten meldpunt, organiseren toezicht en handhaving algemene regels goed verhuurderschap, campagne, projectmanagement etc.*
- *De wet treedt op 1 juli 2023 in werking. Gemeenten hebben op het laatste moment respijt gekregen tot 1 januari 2024 om het (verplichte) meldpunt in te voeren, maar Rotterdam voert dit wel in per 1 juli 2023. De kosten voor het instellen en uitvoeren van een vergunningsplicht worden niet gedekt door het Rijk.*

Woonbron heeft toegezegd mee te werken aan een sluitende aanpak in Carnisse.

8. Hebben zij ook een rol bij de verhuurdersvergunning en/of het aanpakken van misstanden?

- *Nee, Woonbron heeft geen rol bij de vergunningsverlening en/of toezicht en handhaving van de vergunningsplicht.*

Er is gekozen om voor locaties waar arbeidsmigranten verblijven alleen de vergunning woonruimte in combinatie met de gemeentelijke regels in te zetten als instrument.

9. Welk gemeentelijke regels worden hier precies genoemd?

- *Wij bieden arbeidsmigranten bescherming via de algemene regels goed verhuurderschap in de nieuwe wet (onder andere anti-discriminatiebepaling en scheiding van arbeid- en huurovereenkomst). Deze regels zijn voor iedereen van toepassing. Ook onder andere de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021 die toeziet op een maximaal aantal kamerbewoners is van toepassing. Tot slot kunnen we met de verhuurvergunning woonruimte eisen stellen aan de maximale huurprijs. Hiermee kunnen we naar verwachting de meest voorkomende misstanden bij Rotterdamse arbeidsmigranten aanpakken.*

Verhuurders moeten volgens de nieuwe wet een heldere en transparante selectieprocedure hanteren.

10. Wat houdt dit exact in?

- *Dat houdt in dat verhuurders en verhuurbemiddelaars hun processen zo moeten inrichten dat ze geen verboden onderscheid kunnen maken/ verbloemen in het kader van discriminatie*

Ook kan, als aan een verhuurder of verhuurbemiddelaar al tweemaal eerder een bestuurlijke boete is opgelegd voor het overtreden van de algemene regels, besloten worden tot beheerovername.

11. Hoe ziet deze beheerovername er concreet uit en hoe werkt beheerovername op de lange termijn? Bestaan er dan bijvoorbeeld mogelijkheden tot verkoop aan een andere (particuliere) partij?

- *Inbeheername is een laatste redmiddel (ultimum remedium) dat in de praktijk niet snel toegepast zal worden. Voor inbeheername zijn ook duidelijke richtlijnen gesteld. Zo mag een pand enkel in beheer worden genomen wanneer de eigenaar al twee bestuurlijke boetes heeft gehad voor het overtreden van de Wet goed verhuurderschap of de vergunningsplicht. De boete voor recidive bedraagt overigens € 90.000, -.*

Het college kan beleidsregels vaststellen waarin zij beschrijven hoe zij met de in het tweede lid opgenomen weigeringsgronden omgaan.

12. Wat is de status van die beleidsregels? Kunnen die al gedeeld worden?

- *Deze beleidsregels zijn er nog niet, de verwachting is dat deze in het eind 2023 kunnen worden gedeeld.*

Het college kan geen aanvullende intrekingsgronden in de verhuurverordening opnemen, kan wel beleidsregels vaststellen waarin zij beschrijven hoe zij gebruikmaakt van haar bevoegdheid om de verhuurvergunning in te trekken.

13. Wat is de status van die beleidsregels? Kunnen die al gedeeld worden?

- *Deze beleidsregels zijn er nog niet, de verwachting is dat deze in het eind 2023 kunnen worden gedeeld.*