



Aan de gemeenteraad

**Op welke gronden deze brief? /Waarom nu voorgelegd?**

Voor het actieplan Goed Huren en Verhuren wordt jaarlijks een voortgangsrapportage opgesteld en aan het eind van het jaar aangeboden aan de raad. De bijgevoegde rapportage is de vierde voortgangsrapportage.

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

De voortgangsrapportage rapporteert over het actieplan Goed Huren en Verhuren (20bb14819). Met het actieplan Goed Huren en Verhuren wordt invulling gegeven aan Goed Verhuurderschap, zoals verwoord in zoals verwoord in Thuis in Rotterdam - Addendum Woonvisie 2030 (19bb12969). Het actieplan heeft verder een relatie met het Uitvoeringsplan NPRZ 2023 - 2027 (19bb170, hoofdstuk Wonen), Meer Grip op arbeidsmigranten, Actieprogramma EU-arbeidsmigranten 2023-2026' (23bb006313, actielijn 'Huisvesting en leefbaarheid'), Actieplan Samen tegen Woonoverlast 2019-2023 (19bb18000) en het Actieplan Samenleven in een stad 2024-2027.

**Toelichting:**

Actieplan Goed Huren en Verhuren

Met het actieplan Goed Huren en Verhuren positioneert de gemeente zichzelf als marktmeester op de particuliere woningverhuurmarkt door misstanden te voorkomen en aan te pakken. Het doel is het beschermen van de betaalbare woningen in particulier bezit én de mensen die daarop zijn aangewezen. Zo blijft Rotterdam een aantrekkelijke woonstad, ook voor mensen met een minder grote portemonnee. Dit gebeurt met generieke maatregelen in de hele stad en zichtbare intensieve inzet in de prioritaire wijken Carnisse, Tarwewijk, Bloemhof, Hillesluis, Oud-Mathenesse en Oud-Charlois.

Aanleiding

Jaarlijks wordt in het laatste kwartaal gerapporteerd over het actieplan Goed Huren en Verhuren. Dit is de vierde voortgangsrapportage over de periode 1 oktober 2022 tot 1 oktober 2023.



## Inhoud

De vierde voorgangsrapportage is compacter dan voorgaande jaren. De voorgaande jaren hebben wij uitgebreid gerapporteerd over alle samenwerkingsverbanden en over alle actiepunten uit het Actieplan Goed Huren en Verhuren. Wij richten ons in deze rapportageperiode alleen over de belangrijkste resultaten en nieuwe acties die het afgelopen jaar zijn uitgevoerd. Als eerste in deze rapportage is de managementsamenvatting, gevolgd door de verkregen inzichten in de verhuurmarkt. Daarna volgen de belangrijkste resultaten van de vier pijlers waarlangs de gemeente de positie van marktmeester invult: voorlichting en ondersteuning, zelfregulering, wet- en regelgeving en handhaving. En als laatste kunt u lezen over de toekomstige richting voor de structurele aanpak Goed Huren en Verhuren onder het kopje Vooruitblik.

## Inzicht in der verhuurmarkt

In de afgelopen periode hebben we inzicht gekregen in de woningtransacties in de zes prioritaire wijken, de opkoopbescherming en in huurprijzen en contractvormen. Hiermee kunnen we de aanpak een gericht vervolg geven.

Met de invoering van de opkoopbescherming op 1 januari 2022 daalde het percentage verkochte woningen door particuliere verhuurders van 69% in 2021 naar 44% in het eerste half jaar van 2022 (zie de derde voortgangsrapportage). Het percentage woningen dat door particuliere verhuurders is gekocht is daarna verder gedaald, en ligt nu op 36%.

## *Onderzoek naar huurprijzen en contractvormen*

Naar aanleiding van de motie 'Zicht op Particuliere Verhuur' is onderzoek uitgevoerd naar de particuliere verhuurmarkt in de gehele stad. Zowel bij de contractvormen voor bepaalde tijd (91%) als voor onbepaalde tijd (85%) zijn de huren vaak hoger dan de maximale prijs volgens het WWS-puntenstelsel.

## Belangrijkste resultaten in 2023:

### *Pijler 1: Voorlichting en Ondersteuning*

De pijler voorlichting richt zich erop dat alle partijen hun rechten en plichten kennen én geactiveerd worden om hun rechten te halen en hun plichten na te komen.

### *Communicatiecampagne 'Weet wat je (ver)huurt'*

De campagne 'Weet wat je (ver)huurt' is in deze periode 2 keer stadsbreed ingezet. De eerste liep van november 2022 t/m januari 2023 en de tweede van mei 2023 t/m juli 2023. De website weetwatjehuurt.nl is in de periode oktober 2022 – oktober 2023 door 40.756 personen bezocht. We hebben in beide periodes gebruik gemaakt van abri's, driehoeksborden, metroschermen, radiocommercials, schoolboards, Facebook, Instagram, informatieveideo's en rijdt er een campagnetram door Rotterdam. In mei t/m juli is extra ingezet op EU-arbeidsmigranten met een social mediacampagne, landingspagina's en flyers in hun eigen taal. Ook is er in die periode een mailing verstuurd aan 18.343 particuliere huurders in Rotterdam.

### *Huurprijscalculator*

De Huurprijscalculator wordt veel gebruikt tijdens de campagnes, maar wordt ook in perioden zonder actieve promotie dagelijks geraadpleegd.



Met de inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap ontstond een piek in het gebruik van de calculator (724 raadplegingen). In de periode van oktober 2022 tot oktober 2023 is de tool ruim 35.914 keer ingevuld.

#### *Bewustwording van discriminatie*

In juli 2023 is de landelijke Monitor Discriminatie bij woningverhuur verschenen.<sup>1</sup> Hieruit blijkt dat mensen met een Marokkaans klinkende achternaam structureel te maken hebben met discriminatie bij het krijgen van een uitnodiging voor een bezichtiging van een huurwoning. Discriminatie op de woningmarkt is onacceptabel. Het college zet dan ook gerichte maatregelen in om kansengelijkheid bij woningverhuur te borgen. Om de voorlichting over (het voorkomen van) discriminatie te bevorderen onder woningmarktpartijen, is in opdracht van de gemeente Rotterdam bijv. de e-learning 'eerlijk selecteren' en een brochure ontwikkeld. Dit wordt verspreid in de verhuurbranche en o.a. uitgerold door brancheverenigingen VBO, VGM en NVM.

#### *Huurdersondersteuning*

In het afgelopen jaar stond het Huurteam weer klaar om hulp te bieden aan elke Rotterdammer die een huis huurt bij een particuliere eigenaar. Huurders kunnen door het Huurteam worden geholpen bij te hoge huren, achterstallig onderhoud en onwettige contracten. Het Huurteam heeft geen betrouwbare jaarrapportage op kunnen leveren over de inzet in de zes prioritaire wijken omdat het kampt met administratieve problemen. Uit de onderling verschillende tussenrapportages blijkt wel dat het aantal huurders dat gebruik maakt van de diensten van het Huurteam drastisch is afgenomen. In 2024 gaan wij de werkwijze van het Huurteam evalueren en strakker zitten op de aansturing.

#### *Regels goed verhuren*

De Regels goed verhuren hebben een update ondergaan omdat de Wet goed verhuurderschap per 1 juli 2023 in werking is getreden.

#### Pijler 2: Zelfregulering en samenwerking met de verhuurdersbranche

In Rotterdam kunnen we erop vertrouwen dat professionele partijen weten wat de regels rondom het goed huren en verhuren zijn. De sector zorgt ervoor dat er actief wordt toegezien op het naleven van de regels.

Beter inzicht in de particuliere verhuurmarkt en afspraken met goedwillende grote particuliere verhuurders en bemiddelaars is waardevol en helpt ons bij het bereiken van een gezonde woningmarkt. We hebben de afgelopen jaren hard gewerkt aan het opzetten van een terugkerend overleg met grote particuliere verhuurders in Rotterdam. Deze zes particuliere verhuurders hebben ongeveer 12.000 woningen in bezit of beheer. Een intentieovereenkomst werd getekend tussen de kerngroep van het Platform Particuliere Verhuurders Rotterdam (PPVR), wethouder Chantal Zeegers en burgemeester Ahmed Aboutaleb.

#### *Eerlijk te Huur*

De gemeente Rotterdam is in juli 2023 een pilot gestart met VBO en de ontwikkelaars van een objectief verhuurplatform, genaamd 'Eerlijk te Huur'<sup>2</sup>. Dit is een

<sup>1</sup>

[Beslisnota+bij+Kamerbrief+over+voortgang+aanpak+woondiscriminatie+en+aanbieding+derde+landelijke+monitor.pdf](#)

<sup>2</sup> [Eerlijk te Huur](#)



woningaanbodplatform waarbij de selectie van huurders door middel van objectieve criteria tot stand komt. Met als belangrijkste vraag: vermindert deze werkwijze de kans op discriminatie in de eerste fase van het verhuurproces? De PPVR werkt mee aan deze pilot door in totaal gezamenlijk 200 woningen via het platform aan te bieden. We testen het systeem en bij succes kunnen wij de werkwijze aanbevelen bij verhuurders om er zelf gebruik van te maken.

### Pijler 3: Wet- en regelgeving

#### *Implementatie Wet goed verhuurderschap*

Op 1 juli 2023 werd de intensieve inzet en betrokkenheid van onder andere de gemeente Rotterdam beloond door de inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap. Deze biedt de mogelijkheid beter in te grijpen tegen misstanden op de verhuurmarkt. We zien deze wet als eerste stap in de goede richting, maar maken ons hard voor aanscherpingen of aanvullende regelgeving. Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht om een meldpunt ongewenst gedrag in te richten. De gemeente Rotterdam heeft per 1 juli 2023 een meldpunt ingesteld waar huurders en woningzoekenden terecht kunnen als ze ongewenst gedrag ervaren van verhuurders of verhuurbemiddelaars.

Deze wet biedt gemeenten ook mogelijkheid om gebieden aan te wijzen voor een verhuurvergunningplicht. Rotterdam heeft als eerste gemeente in Nederland de verhuurvergunning woonruimte als pilot (proef) ingevoerd in de wijk Carnisse.

### Pijler 4: Handhaving

Een gelijk speelveld voor huurders en verhuurders is gebaat bij een marktmeester die duidelijkheid creëert en handhavend optreedt als de regels worden overtreden.

#### *Verhuurvergunning woonruimte in Carnisse*

Per 1 juli 2023 is in Carnisse de verhuurvergunning woonruimte van kracht. Dit houdt in dat verhuurders alleen nog hun zelfstandige woning mogen verhuren met vergunning. Voor woningen die al verhuurd waren voor 1 juli 2023 geldt een overgangstermijn tot 1 januari 2024. Tot nu toe zijn 446 verhuurvergunningen aangevraagd. De verhuurvergunning wordt verleend met de voorwaarde dat een huurprijs conform het woningwaarderingstelsel wordt gevraagd.

#### *Meldpunt ongewenst verhuurgedrag*

Huurders kunnen bij dit [meldpunt](#) een melding doen over het handelen van hun verhuurder. Deze meldingen kunnen gaan over discriminatie, intimidatie, het niet hebben van een schriftelijk huurcontract, een gecombineerd werk- en wooncontract, niet geïnformeerd zijn over de rechten en plichten die een huurder heeft – of in een onbegrijpelijke taal, en te hoog in rekening gebrachte huurgerelateerde kosten (zoals servicekosten). Van juli tot oktober '23 zijn er ca. 50 meldingen binnengekomen in het Nederlands, Engels en ook wel in een Oost-Europese taal.

#### *Handhaving opkoopbescherming*

In de afgelopen periode zijn 27 zaken in behandeling genomen waar een overtreding van de opkoopbescherming vermoed werd. Dit heeft geleid tot drie boete-aanzeggingen waarvan we er één zelf hebben ingetrokken, één in bezwaar verloren en één opgelegd.



In de praktijk blijkt het lastig om binnen in een woning te komen omdat bewoners vaak niet aanwezig zijn of dat sprake is van leegstand.

#### *Inzet extra handhaving in zes prioritaire wijken*

De inspecteurs van Bouw- en Woningtoezicht zijn positief zichtbaar en actief in de wijken. Dit stimuleert huurders om op een laagdrempelige manier in gesprek te gaan bij slecht verhuurderschap. Dit jaar zijn in totaal 323 zaken binnengekomen bij de inspecteurs Bouw- en Woningtoezicht. Hiervan zijn inmiddels 145 zaken afgehandeld en zijn er 178 nog in behandeling.

De inspecteurs werken onder de noemer *Grip op Vastgoed* ook mee aan integrale controles. Er zijn in het afgelopen jaar 215 adressen gecontroleerd waarvan bij 101 adressen een misstand was geconstateerd.

#### *Handhaving kamerverhuurvergunning*

In het geval dat er signalen zijn dat er vier of meer mensen op één adres wonen, wordt gecontroleerd of dit rechtmatig is. Tussen 1 oktober 2022 en 1 oktober 2023 zijn in totaal 579 zaken afgerond.

#### *Samenwerking met programma EU-arbeidsmigranten*

Met het actieprogramma wil de gemeente EU-arbeidsmigranten beter beschermen tegen misstanden zoals uitbuiting, overbewoning en malafide arbeidsconstructies. In de periode van 1 oktober 2022 en 1 oktober 2023 zijn er in totaal 289 zaken waar EU-arbeidsmigranten bij betrokken waren afgehandeld.

#### Vooruitblik

De aanpak Goed Huren en Verhuren krijgt een permanente inbedding binnen de afdeling Bouw- en woningtoezicht.

#### **Financiële en juridische consequenties/aspecten:**

De aanpak van Goed Huren en Verhuren inclusief de Wet goed verhuurderschap wordt gefinancierd met structureel geld vanuit het Rijk en vanuit onze eigen gemeente.

Op 1 juli 2023 werd de intensieve inzet en betrokkenheid van onder andere de gemeente Rotterdam beloond door de inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap. Deze wet biedt de mogelijkheid beter in te grijpen tegen misstanden op de verhuurmarkt. We zien deze wet als eerste stap in de goede richting en we maken ons hard voor aanscherpingen of aanvullende regelgeving.

Op dit moment ligt het wetsvoorstel Betaalbare huur bij de Raad van State. Dit wetsvoorstel en de bijbehorende wijzigingen van het Besluit huurprijzen woonruimte zorgen ervoor dat de bestaande huurprijsbescherming wordt uitgebreid naar het middensegment, zodat deze ook gaat gelden voor mensen met een middeninkomen. Daarnaast wordt de huurprijsbescherming in het lage- en middenhuursegment dwingend. Dit betekent dat verhuurders zich aan de maximale huurprijzen moeten houden. Gemeenten krijgen nieuwe bevoegdheden om hierop stadsbreed te kunnen handhaven. Ondanks het huidige demissionaire kabinet heeft de commissie Binnenlandse Zaken het wetsvoorstel in september 2023 niet controversieel verklaard. Het wetsvoorstel ligt



momenteel bij de Raad van State en de verwachting is dat het nieuwe kabinet in 2024 over de wet zal gaan stemmen. Onze inschatting is dat de eventuele datum van inwerkingtreding op zijn vroegst 1 januari 2025 zal zijn.

Ook het wetsvoorstel Vaste huurcontracten is niet controversieel verklaard. Dit wetsvoorstel is door de Eerste Kamer onlangs aangenomen. De inwerkingtreding van dit voorstel is beoogd op 1 januari 2024. De voorstellen voor de implementatie van deze wetten zullen te zijner tijd worden uitgewerkt.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

R.A.C.J. Simons, l.b.