



**Gemeente
Rotterdam**

Bezoekadres: Stadhuis Coolsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bbo@rotterdam.nl
Inlichtingen: JA. Van der Sijde
Telefoon: 0643835377

Portefeuillehouder: Kurvers
Cluster: Stadsontwikkeling
Ons kenmerk: BS21/01532 21bb014227
Uw kenmerk: 21bb9136

Datum: B&W 23 november 2021

Betreeft: Tweede Voortgangsrapportage Goed Huren en Verhuren

Aan de Gemeenteraad

Onderwerp:

Tweede Voortgangsrapportage Goed Huren en Verhuren

Via deze brief bieden wij u de 'Tweede Voortgangsrapportage Goed Huren en Verhuren: februari tot oktober 2021' aan. U treft de rapportage in de bijlage aan.

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Afgelopen maart is op verzoek van de raad vroegtijdig een eerste voortgangsrapportage verschenen zodat de uitkomsten daarvan meegenomen konden worden in de overwegingen richting de Voorjaarsnota 2021. Voortaan willen we de voortgangsrapportage jaarlijks aan het einde van het jaar aan de raad aanbieden. Deze voortgangsrapportage volgt dus de 'reguliere' planning en verschijnt ruim een jaar na de start van het actieplan goed huren en verhuren.

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

De voortgangsrapportage rapporteert over het actieplan Goed Huren en Verhuren (20bb14819) en de Uitvoeringsaanpak (Ver)Huren in Carnisse (19bb24822). Met het actieplan Goed Huren en Verhuren wordt invulling gegeven aan Goed Verhuurderschap, zoals verwoord in Thuis in Rotterdam - Addendum Woonvisie 2030 (19bb12969). Het actieplan heeft verder een relatie met het Uitvoeringsplan NPRZ 2019 - 2022 (19bb170, hoofdstuk Wonen), Actieprogramma EU-arbeidsmigranten 2021-2025' (21bb3557, actielijn 'Huisvesting en leefbaarheid'), Actieplan Samen tegen Woonoverlast 2019-2023 (19bb18000), Actieplan Integratie & Samenleven 'Relax. Dit is Rotterdam' 2019-2022 (18bb10980) en toezegging Voorjaarsnota 2021 (Communicatie in Actieplan Goed Huren en Verhuren) (21bb9136).

Toelichting:

Alle 25 acties uit het plan zijn het afgelopen jaar van papier gekomen en in gang gezet. We zijn in contact met de spelers in het veld.

Huurders en verhuurders weten ons steeds beter te vinden. We informeren, we ondersteunen en we handhaven. En we maken ons hard voor aanvullend instrumenten om onze rol van marktmeester nog beter in te kunnen vullen. Deze tweede voortgangsrapportage rapporteert over de periode van februari tot oktober 2021. Met de komst van opkoopbescherming en de consultatie van het wetsvoorstel Goed Verhuurderschap zijn er met name op het gebied van wet- en regelgeving grote doorbraken in deze periode. De druk op de particuliere woningverhuurmarkt – en daarmee het belang van deze aanpak – is onverminderd groot.

Marktmeester

Met het actieplan Goed Huren en Verhuren neemt de gemeente de rol in van marktmeester op de particuliere woningverhuurmarkt om de voorraad van betaalbare woningen in particulier bezit én de mensen die daarop zijn aangewezen, te beschermen. Het is een integrale aanpak vanuit de portefeuilles van de wethouders Kurvers, Karremans, Moti en de burgemeester.

Het actieplan is gericht op het voorkomen en aanpakken van misstanden op de particuliere woningverhuurmarkt. Dit gebeurt met generieke maatregelen zoals de communicatiecampagne, en met zichtbare intensieve inzet in de prioritaire wijken Carnisse, Tarwewijk, Bloemhof, Hillesluis, Oud-Mathenesse en Oud-Charlois.

De rapportage is opgebouwd uit de vier actielijnen waarlangs de gemeente de positie van marktmeester invult: voorlichting en ondersteuning, zelfregulering, wet- en regelgeving en handhaving. De rapportage begint met een samenvatting van de behaalde resultaten. Belangrijkste resultaten tot nu toe zijn:

Voorlichting en ondersteuning

De campagne 'Weet Wat Je (Ver)huurt' is na Carnisse uitgerold in de vijf andere prioritaire wijken. Met mailings, trotters, meertalige flyers en advertenties op social media zijn er bijna 17.500 huurders en er verhuurders naar de campagnewebsite weetwatjehuurt.nl geleid. Op deze website kunnen huurders en verhuurders terecht voor informatie over hun rechten en plichten. De huurprijscalculator wordt massaal ingevuld om te controleren of de huurprijs wel in orde is.

Vanaf april, toen de huurdersondersteuning in de zes wijken actief werd, hebben zich in de zes wijken 363 huurders gemeld bij de huurdersondersteuning voor het uitvoeren van woningopnames. In 91% van de gevallen was sprake van een misstand. Van deze groep huurt ongeveer 75% met een tijdelijk huurcontract. Gemiddeld is de geadviseerde huurverlaging bijna 200 euro per maand. Met de Huurcommissie zijn afspraken gemaakt over een snellere afhandeling van zaken uit deze zes wijken.

In Carnisse is een informatiepunt geopend voor huurders. Woonbron heeft daarvoor een pand ter beschikking gesteld. Met de campagne en de huurdersondersteuning versterken we de positie van huurders.

Zelfregulering

De samenwerking met de sector is aangehaald. Met meer dan honderd professionals zijn we in gesprek gegaan over verschillende thema's. De woontafels als overlegvorm tussen verhuurders en gemeente zijn positief ervaren door makelaars, verhuurders en brancheverenigingen. In verschillende één op één gesprekken met brancheverenigingen over zelfregulering ervaren we steun vanuit de organisaties om malafide praktijken aan te pakken. Wel geven ze aan dat de goede verhuurders niet de dupe moeten worden van excessen op de woningmarkt. Het komen tot afspraken kost meer tijd dan aanvankelijk gedacht. We verwachten in het eerste kwartaal van 2022 tot afspraken te komen.

Wet- en regelgeving

De afgelopen periode is er significante voortgang geboekt op het vlak van wet- en regelgeving. Vanuit het Rijk is de opkoopbescherming opgenomen in de Huisvestingswet. De opkoopbescherming is feitelijk een verhuurverbod waarmee gemeenten gebieden mogen aanwijzen waar goedkope en middeldure woningen die gekocht worden alleen door de eigenaar zelf mogen worden bewoond. Parallel aan deze voortgangsrapportage stelt het college aan de raad voor om de regeling begin 2022 in 16 wijken in te voeren.

Daarnaast is het wetsvoorstel Goed Verhuurderschap afgelopen zomer in consultatie geweest. Dit wetsvoorstel geeft de gemeente meer bevoegdheden in het kader van het marktmeesterschap op de particuliere woningmarkt. Zo kunnen er algemene regels gesteld worden aan het verhuren van een woning en voorziet het wetsvoorstel in een grondslag voor de verhuurdersvergunning. Daarmee komt de plaatselijke verhuurdersvergunning uit de APV te zijner tijd te vervallen. Het wetsvoorstel behoeft nog wel aanscherping. De mogelijkheden om sec in te grijpen op een te hoge huur vindt Rotterdam nog te beperkt.

Handhaving

In de prioritaire wijken zijn vanuit Bouw- en Woningtoezicht toegewijde inspecteurs actief die zich richten op de preventie en handhaving van misstanden op de particuliere verhuurmarkt. De inzet van de inspecteurs leverde ten opzichte van de reguliere inzet rond de 200 extra casussen op in de prioritaire wijken.

Voor de verhuurdersvergunning zijn dit jaar 71 adressen in beeld gekomen waar vermoedens zijn van misstanden. Dit heeft geleid tot extra controles waardoor we dichter op de huid van potentieel malafide verhuurders zitten. In veel gevallen is de bewijslast te dun om vervolgstappen te zetten met de verhuurdersvergunning. Als een dossier zich wel leent voor de verhuurdersvergunning én controles en gesprekken niet tot gedragsverbetering leiden, pakken we door met een officiële waarschuwingsbrief.

Vier waarschuwingen hebben vooralsnog in drie gevallen tot gedragsverbetering geleid. De verwachting is dat voor het einde van het jaar de eerste panden van een eigenaar zullen worden aangewezen voor de verhuurdersvergunningplicht.

Financiën

In 2021 was het beschikbare budget voor Goed Huren en Verhuren 5 miljoen euro. Hier zit ook een deel in voor de kosten van de aanpak EU Arbeidsmigranten. De geprognostiseerde realisatie is 3,5 miljoen euro. Door grote concurrentie op ervaren personeel (inspecteurs, handhavers, juridisch medewerkers en ondersteunend personeel) kost het opschalen naar voldoende en voldoende ingewerkt personeel tijd. De medewerkers in de wijken zijn pas in de loop van het jaar gestart, en we zijn nog niet op de volledige gewenste sterkte. Hierdoor is een onderbesteding van 1,5 miljoen euro ontstaan. Deze onderbesteding is ten gunste van de algemene middelen vrijgevallen. In de Voorjaarsnota 2021 zijn de budgetten voor 2022 (€ 5,6 mln) en 2023 (€ 5,3 mln) toegekend. Hierdoor is de financiële dekking voor de uitvoering van het project, voor de komende twee jaren, veiliggesteld.

Vooruitblik 2022

Mede omdat het gewenste juridische instrumentarium nog niet beschikbaar is, is het huurteam momenteel het succesvolste instrument om huurders goed te ondersteunen. Bekeken wordt of de inzet van het huurteam in 2022 uitgebreid kan worden naar andere wijken.

De samenwerking met het programma EU-Arbeidsmigranten en met andere clusters wordt verder geïntensiveerd. In de zes prioritaire wijken komen door onze aanwezigheid en de communicatiecampagnes steeds meer casussen van misstanden naar boven. Vaak zijn arbeidsmigranten de dupe.

Er komt een nieuwe wet Goed Verhuurderschap. Nog niet precies bekend is wanneer die van kracht wordt, maar we gaan er wel op anticiperen. We willen de wet zo spoedig mogelijk implementeren en uitvoeren.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Geen

Voorstel tot afdoening moties en toezeggingen

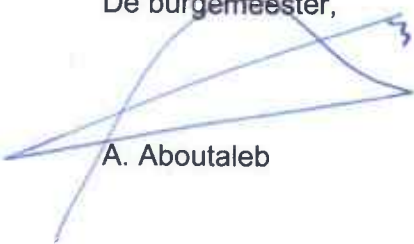
Wij stellen uw raad voor om met het aanbieden van dit actieplan de toezegging Voorjaarsnota 2021 (Communicatie in Actieplan Goed Huren en Verhuren) (21bb9136) als afgedaan te beschouwen. Er is toegezegd terug te komen op de vraag waar huurders voor hun informatie terecht kunnen.

In deze brief verwijzen wij onder het punt 'Voorlichting en ondersteuning' naar de hiervoor bedoelde campagne website weetwatjehurt.nl.



De secretaris,
V.J.M. Roozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,



De burgemeester,
A. Aboutaleb

Bijlage(n):

- *Tweede Voortgangsrapportage Goed Huren en Verhuren: februari tot oktober 2021*