

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam houdende regels omtrent verhuurdersvergunningen op grond van de APV (Beleidsregels verhuurdersvergunning Algemene Plaatselijke Verordening Rotterdam 2012)

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van de wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie Gebouwde omgeving van 12 januari 2021;

gelet op artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht en afdeling 18 (Verhuurdersvergunning) van de Algemene Plaatselijke Verordening Rotterdam 2012 (hierna: APV);

besluit vast te stellen:

Beleidsregel verhuurdersvergunning Algemene Plaatselijke Verordening Rotterdam 2012

1. Inleiding

Ruim 60.000 woningen in Rotterdam zijn in handen van particuliere verhuurders en institutionele beleggers (dat is 23% van de Rotterdamse woningen). De particuliere huursector groeit de laatste jaren fors. In de Woonvisie Rotterdam 2030 is opgenomen dat de gemeente moet toezien op het goed huren en verhuren van woningen. Of Rotterdammers nu bij een corporatie of bij een particuliere verhuurder huren, zij hebben recht op een verhuurder¹ die zich houdt aan de "Regels voor goed verhuren". Dat betekent dat woningen worden verhuurd met een goed huurcontract en (indien van toepassing) een daarbij behorende huisvestingsvergunning. Het houdt ook in dat de huurprijs altijd volgens het Woningwaarderingssysteem wordt berekend. Verder betekent dat dat woningen goed worden beheerd en onderhouden. Misstanden als overbewoning, intimidatie, woon- en adresfraude, discriminatie en onevenredige benadeling van huurders of gebruikers zijn onacceptabel.

De woningmarkt van particuliere huurwoningen is een privaatrechtelijke markt. De gemeente is hierin in beginsel geen partij, maar misstanden op de woningmarkt hebben invloed op het welzijn van buurten en bewoners van de stad en kunnen leiden tot problemen in het kader van de leefbaarheid en openbare orde en veiligheid, en daar heeft de gemeente wel een rol. Het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) ziet voor de gemeente dan ook een prominente rol in het aanpakken van de misstanden op de huurmarkt, namelijk die van 'marktmeester'. De gemeente vindt het belangrijk dat huurders en verhuurders hun rechten en plichten kennen en geactiveerd en geholpen worden hun rechten te halen en plichten na te komen. Op 13 oktober 2020 is het Actieplan Goed Huren en Verhuren in Rotterdam door het college vastgesteld. Belangrijk onderdeel hiervan is dat de gemeente optreedt als marktmeester binnen de particuliere woningmarkt.

Dit marktmeesterschap is gebaseerd op vier pijlers:

1. Voorlichting
De gemeente Rotterdam geeft voorlichting aan zowel huurders als verhuurders over de spelregels van huren en verhuren van particuliere woningen in Rotterdam.
2. Samenwerking en zelfregulering
De gemeente Rotterdam doet een beroep op particuliere verhuurders van de sociale woningvoorraad om zelf maatregelen te nemen.
3. Wet- en regelgeving
De gemeente Rotterdam voert een verhuurdersvergunning in op grond van de APV.
4. Handhaving
De gemeente Rotterdam intensificeert de handhaving op naleving van wet- en regelgeving.

Met betrekking tot het punt wet- en regelgeving is in het actieplan de wens uitgesproken om een verhuurdersvergunning te introduceren, waarbij voor verhuurders onder bepaalde omstandigheden een vergunningplicht geldt om woningen te mogen verhuren. Per 1 januari 2021 is een afdeling "Verhuurdersvergunning" aan de APV toegevoegd. Het college kan op basis van de artikelen uit deze afdeling gebieden, gebouwen, woningen of verhuurders aanwijzen waar een vergunningplicht geldt voor de verhuur van woningen.

1) Voor de definitie van verhuurder wordt aangesloten bij artikel 2:79 van de APV

Een dergelijke aanwijzing vindt plaats als naar het oordeel van het college door of bij woningverhuur de leefbaarheid, de volksgezondheid, de openbare orde of de veiligheid of het welzijn van huurders of gebruikers ernstig onder druk staat, huurders of gebruikers onevenredig worden benadeeld of zich in of vanuit een gebouw of een of meerderde woningen in een gebouw strafbare feiten voordoen.

Van alle verhuurders wordt verwacht dat zij hun beste been voor zetten om het verhuurdersklimaat in Rotterdam te verbeteren.

Het invoeren van een verhuurdersvergunning is in eerste instantie als pilot gericht op de wijk Carnisse, omdat een casestudy naar de huur en verhuur van woningen in Carnisse verschillende disfunctionele aspecten voor de leefbaarheid en voor (ver)huurders aan het licht bracht.

Er is sprake van ongeveer 3000 particulier verhuurde woningen in Carnisse. Gezien dit hoge aantal particuliere eigenaren kunnen deze niet tegelijk beoordeeld en eventueel vergund worden. Fasegewijs zal het instrument uitgerold worden over alle eigenaren die verhuren in Carnisse. Gestart wordt met de woningen en eigenaren waar zich excessen voordoen.

2. Huidige aanpak

Reguliere handhaving bestaande woningvoorraad

De gemeente Rotterdam handhaaft op de bouwkwaliteit als er klachten zijn van huurders of op basis van signalen uit de buurt. Een verhuurder heeft de verantwoordelijkheid ervoor te zorgen dat zijn vastgoed voldoet aan het Bouwbesluit (op basis van de Woningwet), bijvoorbeeld op aspecten met betrekking tot de constructie, brandveiligheid en hygiëne (gezondheid).

Bij ernstig achterstallig onderhoud waarbij de wettelijke eisen worden overschreden kan de gemeente aanschrijven op achterstallig onderhoud.

Daarnaast wordt ook gehandhaafd op:

- illegale bouw (zonder vergunning bouwen);
- illegaal gebruik van een gebouw/gebruik in strijd met het bestemmingsplan (ook bijvoorbeeld woonruimteonttrekking t.b.v. hennepsteelt);
- illegale kamerverhuur;
- illegale woningvorming (zonder vergunning vormen van een nieuwe woning);
- overtredingen in de Basisregistratie Personen (BRP) en de Huisvestingsvergunning (HVV).

Regels voor goed verhuren

Het college van burgemeester en wethouders heeft de "Regels voor goed verhuren" vastgesteld. Hierin zijn regels opgenomen die bij verhuur in acht genomen dienen te worden voor de zorgvuldige selectie van huurders, bij het sluiten van de huurovereenkomst en tijdens de verhuur om bijvoorbeeld fout gebruik te voorkomen. Tevens worden verhuurders gewezen op hun verantwoordelijkheid ten aanzien van het gebruik van de woning of de woningen en worden ook de regels voor veilige verhuur van woningen uiteengezet.

De gemeente Rotterdam verwacht van verhuurders dat zij zich aan deze regels houden.

De regels zijn te vinden op de site van de gemeente:

<https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/woning-verhuren/>

Eigenaar gerichte aanpak

In de eigenaar gerichte aanpak worden eigenaren-verhuurders aangepakt waarbij veelvuldig misstanden worden geconstateerd met betrekking tot de veiligheid, gezondheid en illegaal gebruik. Deze eigenaren-verhuurders zijn vaak al meerdere keren aangeschreven op achterstallig onderhoud.

Zij laten hun bezit verloederen met alle gevolgen van dien voor de leefbaarheid in de directe omgeving. Deze eigenaren-verhuurders moeten hun volledige bezit op orde maken. Afhankelijk van de omvang van de vastgoedportefeuille krijgt een eigenaar-verhuurder hier een bepaalde periode voor. Voor dit type eigenaar-verhuurder is de bestuurlijke boete Woningwet ontwikkeld. Ook behoort beheerovername tot de mogelijkheden.

De eigenaar gerichte aanpak heeft een link met de aanpak ondermijning. Bij sterk vermoeden van ondermijnende praktijken kan een dossier bij het Regionaal Informatie en Expertise Centrum (RIEC) worden voorgelegd in het kader van onderzoek naar vastgoedcriminaliteit.

Ondermijning

Ook de bestrijding van de ondermijning is onderdeel van het gemeentelijk beleid. Belangrijk daarbij is de inzet van het team Hartcore. Dit is een project van de gemeente samen met partners, dat zich richt op onder andere spookbewoning en criminele activiteiten van malafide eigenaar-verhuurders en ver-

huurmakelaars. Het project richt zich op signaleren, voorkomen, aanpakken, afpakken en stimuleren van positieve ontwikkelingen. Het team werkt onder het convenant van het RIEC.

In dit kader kunnen de volgende middelen worden ingezet:

- een stopgesprek met de eigenaar-verhuurder of verhuurmakelaar;
- het opragen van de administratie van de eigenaar-verhuurder of verhuurmakelaar;
- bestuurlijke maatregelen;
- strafrechtelijke aanpak;
- onderzoek en eventueel handhaving door de belastingdienst.

Aanpak woonoverlast

Woonoverlast is hinder die in, vanuit en rondom een woning wordt veroorzaakt. De overlastgever en/of degenen voor wie hij verantwoordelijk is, vertoont overlastgevend gedrag of laat juist na bepaald gedrag te vertonen, waardoor een onplezierige ervaring bij omwonende(n) wordt veroorzaakt².

Er kan sprake zijn van woonoverlast door:

- burenruzie, asociaal gedrag, agressie;
- geweld, intimidatie, strafbare feiten;
- drugs- en alcoholgebruik;
- geluidsoverlast;
- pesterijen;
- prostitutie;
- stank;
- vervuiling en verwaarlozing;
- problemen rond de woning (kelderbox, portiektrap en galerij).

Woonoverlast is een maatschappelijk probleem. Uit de veiligheidsmonitor van het CBS³ uit 2019 blijkt dat Rotterdam op het gebied van sociale overlast, waar woonoverlast onder valt, slechter scoort dan gemiddeld. Woonoverlast kan een ernstige inbreuk op het woongenot en het veiligheidsgevoel betekenen. Verder kan woonoverlast gevolgen hebben voor de leefbaarheid en de openbare orde.

De gemeente Rotterdam vindt de bestrijding van woonoverlast belangrijk. Op grond van artikel 2:78 van de APV draagt degene die een woning of een bij die woning behorend erf gebruikt, of tegen betaling in gebruik geeft aan een persoon die niet als ingezetene met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen is ingeschreven, er zorg voor dat gedragingen in of vanuit die woning of dat erf of in de onmiddellijke nabijheid van die woning of dat erf geen ernstige en herhaaldelijke hinder voor omwonenden wordt veroorzaakt. De burgemeester kan een last onder dwangsom of bestuursdwang toepassen als degene zich niet aan de zorgplicht houdt. Verder staat de manier waarop woonoverlast wordt bestreden beschreven in het Actieplan Samen tegen woonoverlast 2019-2023. De gemeente voert de regie over de aanpak van complexe woonoverlast. Vanuit de gemeente zijn daarom functionarissen aangesteld die als procesregisseur verantwoordelijk zijn voor de aanpak van woonoverlast, de veiligheidsregisseurs. De veiligheidsregisseur is het eerste aanspreekpunt voor alle partners in complexe woonoverlast gerelateerde zaken. Ook kent de gemeente de functionaris van 'expert wonen'. Deze voert de operationele aanpak van woonoverlast uit voor de onderdelen waar de gemeente het initiatief voor neemt. Daarnaast voert de expert wonen handhavingstaken uit in het kader van de aanpak van woonfraude.

In september 2020 is door de wethouder Handhaving, Buitenruimte, Integratie en Samenleven samen met woningcorporaties en politie het regionaal convenant 'Aanpak complexe woonoverlast' ondertekend. In het convenant zijn afspraken vastgelegd over de aanpak van complexe woonoverlast. De samenwerkingspartners mogen subsidiair, proportioneel en zorgvuldig relevante privacygegevens met elkaar delen in de aanpak van complexe woonoverlast.

3. De verhuurdersvergunning

Aanleiding

De verhuurdersvergunning functioneert als een 'paraplu-instrument' in aanvulling op al bestaande handhavinginstrumenten. In hoofdstuk 2 is reeds beschreven dat er verschillende (handavings)instrumenten zijn die apart van elkaar kunnen worden ingezet. Zo kan er gehandhaafd worden op achterstallig onderhoud, woonoverlast, overbewoning en op illegaal gebruik van een woning. Bij dit laatste kan gedacht worden aan illegale hennepkwekerijen, illegale prostitutie en drugshandel. Handhaving vindt plaats door middel van het opleggen van een last onder dwangsom, bestuursdwang en bestuurlijke

2) Definitie van het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV)

3) CBS, veiligheidsmonitor 2019 <https://longreads.cbs.nl/veiligheidsmonitor-2019/leefbaarheid-en-overlast-in-woonbuurt/>

boete. Bij de aanpak van achterstallig onderhoud beschikt de gemeente ook over het instrument beheer-overname.

Deze afzonderlijke instrumenten zijn onvoldoende om bij meerdere overtredingen van verschillende disciplines in te kunnen grijpen. Met het invoeren van de vergunningplicht voor woningverhuur worden verschillende overtredingen als één geheel aangepakt. Met een vergunningstelsel kan vooraf worden gestuurd, en kan achteraf worden opgetreden als zich excessen voordoen. De verhuurdersvergunning zal als 'ultimum remedium' worden ingezet bij excessen. Er dient sprake te zijn van eerdere overtredingen waarbij overige sancties geen of onvoldoende effect hebben gehad.

Daarnaast kan de verhuurdersvergunning een halt toeroepen aan verhuurders die een huurprijs vragen die niet volgens het Woningwaarderingsstelsel is en huurders intimideren om bijvoorbeeld niet naar de Huurcommissie te stappen. Vaak komen deze zaken in combinatie voor.

Met de verhuurdersvergunning worden ook deze overtredingen als één geheel aangepakt. Bovendien gaat er een preventieve werking uit van een verhuurdersvergunning. Aangewezen verhuurders zijn gewaarschuwd voor ongewenst gedrag.

Werking

De verhuurdersvergunning is vanaf 1 januari 2021 verplicht voor gebieden, gebouwen en eigenaren die door het college door middel van een aanwijzingsbesluit zijn aangewezen. Tevens kan een bepaalde wijk of kunnen bepaalde wijken, een bepaalde straat of straten of één of meerdere woningen in een gebouw worden aangewezen. Een aanwijzingsbesluit wordt genomen indien door of bij woningverhuur de leefbaarheid, de volksgezondheid, de openbare orde of de veiligheid of het welzijn van huurders of gebruikers ernstig onder druk staat, huurders of gebruikers onevenredig worden benadeeld of zich in of vanuit een gebouw of een of meerderde woningen in een gebouw strafbare feiten voordoen. Onder woningverhuur wordt ook het (kosteloze) gebruik van een woning verstaan.

Indien sprake is van (ernstige) structurele problematiek zoals hierboven beschreven in een bepaald gebied, een wijk of meerdere wijken of een straat of meerdere straten kan tevens een gebied, een wijk of meerdere wijken of een straat of meerdere straten worden aangewezen. Op deze manier kan maatwerk in de stad worden geleverd.

Als uitgangspunt voor de aanwijzing van een woning of gebouw wordt getoetst of in een woning of gebouw van een eigenaar de afgelopen vijf jaar meerdere overtredingen hebben plaatsgevonden. Hierbij kan gedacht worden aan achterstallig onderhoud, overbewoning, overtreding van het gebruik van een woning, strafbare feiten (zoals hennepcultuur of illegale prostitutie) en woonoverlast.

Voordat wordt overgegaan tot aanwijzing van een (pand van een) malafide verhuurder, wordt eerst een waarschuwingsbrief uitgereikt, waarin aan de verhuurder de mogelijkheid wordt geboden om de overtredingen binnen een termijn van zes weken te staken, dan wel een plan van aanpak te overleggen waarin beschreven is hoe de overtredingen beëindigd zullen worden.

Doet de verhuurder dat niet, of als het plan van aanpak onvoldoende is, dan volgt een aanwijzingsbesluit waarin de verhuurder een vergunningsplicht wordt opgelegd. De verhuurder krijgt in beginsel drie maanden de tijd om in het bezit te komen van deze vergunning.

Tegen het aanwijzingsbesluit staan rechtsmiddelen open.

De verhuurdersvergunning richt zich in eerste instantie op malafide verhuurders. De integrale aanpak is eigenaar gericht, waarbij in eerste instantie één of meerdere woningen zullen worden aangewezen voor de vergunningplicht.

4. Proces aanvraag verhuurdersvergunning

Vergunning aanvragen

Nadat een woning van een verhuurder is aangewezen als vergunningplichtig betekent dit dat hij in het bezit moet komen van een verhuurdersvergunning, voordat hij verder mag gaan met verhuren. Bij lopende verhuur geldt dat de verhuurder drie maanden de tijd krijgt om een verhuurdersvergunning aan te vragen en te verkrijgen.

Indieningsvereisten

De verhuurder dient een vergunning aan te vragen via de website van de gemeente Rotterdam. Een aanvraag om een verhuurdersvergunning wordt ingediend door gebruikmaking van een door het college vastgesteld formulier. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden overgelegd:

- a. het adres en telefoonnummer van de aanvrager;
- b. indien van toepassing het nummer van inschrijving in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel;
- c. een verhuurdersplan.

Indien het college het nodig acht voor de beoordeling van een aanvraag, kan worden verlangd dat aanvullende gegevens worden overgelegd.

In het verhuurdersplan dient de verhuurder te vermelden op welke wijze hij ervoor zorgt dat hij voldoet aan de vereisten uit de "Regels goed verhuren". Concreet houdt dit in dat aangetoond wordt hoe eventuele overtredingen beëindigd of voorkomen worden/reeds beëindigd zijn, aangevuld met bewijsstukken. Voorbeelden van bewijsstukken zijn een brief waarin de huur aangepast wordt of een opdrachtbevestiging aan een aannemer om achterstallig onderhoud weg te werken. Verder maakt het huurcontract onderdeel uit van het verhuurdersplan.

Als blijkt dat de aanvraag niet volledig is, wordt de verhuurder in de gelegenheid gesteld om binnen een termijn van twee weken de ontbrekende documenten aan te leveren. Wordt de aanvraag niet tijdig aangevuld, dan wordt deze buiten behandeling gesteld. Het college beslist in beginsel binnen acht weken na de datum van ontvangst op een aanvraag.

5. Impact op huurders

Bij het toezicht op de verhuurdersvergunning zal veel energie gestoken worden in de bemiddeling tussen huurder en verhuurder, omdat het doel is om de situatie voor een (toekomstige) huurder te verbeteren. De gemeente zal een ondersteunende/begeleidende rol spelen bij huurders die hun woonruimte dreigen te verliezen. Uitvoering van de verhuurdersvergunning mag niet leiden tot het op straat zetten van huurders.

Huurders worden begeleid om bijvoorbeeld een proces te starten bij de Huurcommissie tegen te hoge huurprijzen. Ook worden huurders begeleid door Bouw- en Woningtoezicht bij het optreden tegen hun malafide verhuurder bij onderhoudsexcessen en intimidatie. In een proces van vergunningverlening worden de betrokken huurders actief op de hoogte gehouden van het verloop van het proces. Als het noodzakelijk is dat de huurder de woning moet verlaten, dan is de huurder in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor het vinden van andere woonruimte, maar waar nodig zal de gemeente hierbij helpen door te bemiddelen bij het vinden van een goede verhuurder.

6. Handhavingprocedure verhuurdersvergunning

Verhuren zonder verhuurdersvergunning

Indien een vergunningplichtige verhuurder geen verhuurdersvergunning aanvraagt en de verhuurder toch doorgaat met verhuren, zal een last onder dwangsom opgelegd worden waarin gemaand wordt alsnog een verhuurdersvergunning aan te vragen.

Indien de aanvraag van een vergunningplichtige verhuurder wordt geweigerd en de verhuurder toch doorgaat met verhuren, zal een last onder dwangsom opgelegd worden waarin gemaand wordt de verhuur zonder verhuurdersvergunning te staken. Bij een eerste overtreding kan een last onder dwangsom ter hoogte van € 10.000,- worden opgelegd. Bij een tweede overtreding kan de last onder dwangsom verhoogd worden naar € 25.000,-. Deze bedragen zijn richtlijnen, afhankelijk van de omstandigheden van het geval kan ervan worden afgeweken.

Mocht de verhuurder meermaals, ondanks eerder opgelegde lasten onder dwangsom, een overtreding begaan, dan zullen de verbeurde dwangsommen uiteindelijk reden zijn om beslag te leggen op de woning en om de woning via de executieveiling te verkopen. De huurder ondervindt hier geen gevolgen van aangezien verkoop van de woning geen invloed heeft op het huurcontract.

Intrekken verhuurdersvergunning

Indien de vergunningplichtige verhuurder niet volgens de vergunningsvoorwaarde verhuurt, zal in eerste instantie een last onder dwangsom opgelegd worden waarin gemaand wordt alsnog aan de vergunningvoorwaarden te voldoen.

Bij een eerste overtreding kan een last onder dwangsom ter hoogte van € 10.000,- worden opgelegd. Bij een tweede overtreding kan de last onder dwangsom verhoogd worden naar € 25.000,-. Deze bedragen zijn richtlijnen, afhankelijk van de omstandigheden van het geval kan ervan worden afgeweken.

Mocht de verhuurder voor een derde keer de vergunningvoorwaarden overtreden, dan zal er worden overgegaan tot het intrekken van de verhuurdersvergunning.

Praktijk

Aangezien de verhuurdersvergunning een volledig nieuw instrument betreft zal de handhaving zich in de praktijk moeten ontwikkelen. De beginselen van proportionaliteit en subsidiariteit zullen hierbij zorgvuldig worden afgewogen.

De insteek is om het gedrag van verhuurders te veranderen, door ze de gelegenheid te geven om orde op zaken te stellen. Dit uitgangspunt geldt ook bij verleende verhuurdersvergunningen. Daarom wordt in eerste instantie gehandhaafd door middel van het inzetten van een last onder dwangsom. Bij het opleggen van een last onder dwangsom wordt voor een dwangsom ineens gekozen, omdat dit de meest effectieve en praktische manier van handhaven is en dit aansluit op de praktijk van handhaving binnen Bouw- en Woningtoezicht.

Handhaving door oplegging van een last onder dwangsom en het weigeren of intrekken van een verhuurdersvergunning zal onderbouwd worden met een rapportage, bijvoorbeeld van Bouw- en Woningtoezicht, Directie Veiligheid en politie.

Mocht de vergunning uiteindelijk geweigerd of ingetrokken worden, dan is het een verhuurder niet meer toegestaan om zijn woning te verhuren.

De gemeente blijft in gesprek met de eigenaar. Na het weigeren/intrekken van een vergunning is het mogelijk dat een verhuurder op een gegeven moment alsnog voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor een verhuurdersvergunning. In dat geval kan de eigenaar een nieuwe aanvraag indienen.

Het college heeft de discretionaire bevoegdheid om in bijzonder gevallen af te wijken van bovengenoemde sanctiestrategie.

8. Slot

Deze regels zijn beleidsregels als bedoeld in artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht. Bijzondere omstandigheden kunnen leiden tot een afwijking van dit beleid.

Deze beleidsregels treden in werking op de eerste dag na de bekendmaking in het Gemeenteblad waarin zij zijn geplaatst.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 12 januari 2021.

*De secretaris,
V.J.M. Roozen*

*De burgemeester,
A. Aboutaleb*

Dit gemeenteblad is uitgegeven op 14 januari 2021 en ligt op dins-, woens- en donderdagen van 9.00 tot 13.00 uur ter inzage bij het Bestuurlijk Informatiecentrum Rotterdam (BIR), locatie Wachtruimte Timmerhuis, Halvemaanpassage 1 (trap op, melden bij Informatiebalie)
(Zie ook: www.bis.rotterdam.nl – Regelgeving of Gemeentebladen chronologisch)