

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam houdende regels omtrent het ondersteunen van verhuurders

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; kenmerk BS21/00034;

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

besluit:

Inleiding

Om verhuurders te ondersteunen heeft de gemeente Rotterdam 'Regels Goed Verhuren' opgesteld. Deze kunt u ook lezen op de website '[Praktische tips en regels voor goede verhuur](#)'.

Informatie over goed verhuren is op verschillende websites terug te vinden: naast die van de gemeente Rotterdam ook op die van brancheorganisaties als VBO, NVM, Vastgoed Pro, Vastgoed belang, IVBN en op de website van de politie. Deze Rotterdamse regels zijn een weerslag van wetgeving, gemeentelijke regelgeving en normen die in rechterlijke uitspraken zijn vastgesteld.

In deze Regels Goed Verhuren wijst de gemeente Rotterdam verhuurders op hun verantwoordelijkheid voor; onderhoud en gebruik van woningen, een zorgvuldige selectie van huurders, het voorkómen van fout gebruik, en het veilig verhuren van woningen. De regels worden hieronder puntsgewijs benoemd, toegelicht en waar nodig wordt verwezen naar andere bronnen voor meer informatie.

Marktmeester

De gemeente wil optreden als marktmeester binnen de particuliere woningmarkt.

Dit marktmeesterschap is gebaseerd op vier pijlers:

1. Voorlichting
2. Zelfregulering
3. Wet- en regelgeving
4. Handhaving

Als marktmeester Goed Huren en Verhuren richt de gemeente zich op het creëren van een gelijk speelveld voor huurders en verhuurders. We willen dat verhuurders, verhuurbemiddelaars en huurders zich gedragen als 'goed verhuurder' en 'goed huurder', dat ze hun rechten en plichten kennen, én dat ze daadwerkelijk hun plichten nakomen en hun rechten halen.

De gemeente als marktmeester zit er bovenop. We leggen uit en informeren en we laten zien dat goed huren en verhuren ons menens is. Samen met onze partners sporen we misstanden op en willen we dat deze gemeld worden. Huurders en verhuurders spreken we aan op wat moet en wat kan.

Veel gebeurt in overleg, of we geven een zetje in de rug om beweging in de zaak te krijgen. En als het moet grijpt de marktmeester in, door intensief te handhaven of een vergunning op verhuren verplicht te stellen.

1. Elke verhuurder zorgt voor goed onderhoud van de woning

Een woning die slecht wordt onderhouden is minder geld waard, is slecht voor de leefbaarheid van de buurt en lokt slecht gedrag van de huurder uit. Wilt u dat een huurder uw woning goed gebruikt? Gedraagt u zich dan als een goede verhuurder, die de woning goed onderhoudt. Reageer tijdig op meldingen van onderhoudsgebreken en informeer de huurder ruim van tevoren over de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden.

Van uw huurder mag u verwachten dat deze de woning met zorg bewoont en voorkomt dat u als verhuurder tot hoge reparatiekosten wordt gedwongen.

Goed onderhoud betreft niet alleen de binnenkant van de woning, maar ook het casco. De brandveiligheidseisen voor bestaande bouw, zeker in portiekwoningen, behoeven hiernaast bijzondere aandacht. De precieze eisen vindt u in het Bouwbesluit.

Vaak is een woning onderdeel van een Vereniging van Eigenaren (VvE). De verhuurder moet dan samen met de VvE (en de beheerder) meerjarig onderhoud uitvoeren. De VvE moet een meerjarig onderhoudsplan (MJOP) maken en hiervoor sparen. Als de VvE niet of niet voldoende actief is, moet de individuele eigenaar de VvE vragen een MJOP op te stellen.

De regels waaraan woningen bouwkundig en voor wat betreft gebruik moeten voldoen, zijn beschreven in het Bouwbesluit. We verwachten dat de verhuurder op de hoogte is van de eisen die gesteld worden

aan gebouwen en ervoor zorgt dat de verhuurde woning daar ook aan voldoet. Dit geldt ook voor de regelgeving rond VvE's.

2. Elke verhuurder is verplicht een huurprijs te vragen op basis van het woningwaarderingstelsel

Als verhuurder mag u niet zomaar elke huurprijs vragen voor het verhuren van uw woning. Afhankelijk van de grootte en de kwaliteit van een woning of kamer, krijgt deze een aantal punten in het woningwaarderingstelsel. Als de woning in de sociale sector valt, bent u gehouden aan de huurprijsgrens behorend bij het puntenaantal.

- Via de Huurprijscalculator kunt u snel berekenen of de huurprijs die u vraagt juist is. Met deze check krijgt u een schatting van het puntenaantal en daarmee de maximale huurprijs van uw woning. Via de website www.huurcommissie.nl kunt u een nauwkeurigere Huurprijscheck doen. Let op: Als uw huurprijs hoger is dan de maximale prijs of niet past bij de staat van onderhoud, kan de huurder via de Huurcommissie huurverlaging afdwingen en de gemeente zal de huurder daarin bijstaan.

3. Elke verhuurder weet welke vergunningen nodig zijn

Dit zijn in ieder geval de volgende vergunningen:

- **Verhuurdersvergunning:** in een aantal gebieden in Rotterdam is deze vergunning verplicht als u een woning wilt verhuren.
- **Kamerverhuur:** het verhuren van kamers is aan aanvullende regels gebonden, in veel gevallen heeft u daar ook een aparte vergunning voor nodig.
- **Huisvestingsvergunning:** in een aantal gebieden in Rotterdam heeft een huurder een aanvullende huisvestingsvergunning nodig om zich in te kunnen schrijven bij de gemeente. Daarbij wordt bijvoorbeeld gelet op de hoogte van het inkomen. De huurder moet deze vergunning zelf aanvragen. Zonder huisvestingsvergunning kan de huurder de woning niet gaan huren.
- **Woningvorming:** om te voorkomen dat woningen worden verbouwd tot te kleine wooneenheden, is in een gemeentelijke verordening geregeld dat er een vergunning vereist is voor het verbouwen van één woning naar twee (of meer) woningen.
- **Tijdelijke verhuur:** voor de tijdelijke verhuur van een leegstaande woning of gebouw heeft u toestemming nodig van de gemeente. Denk aan de verhuur van een leegstaande woning die te koop staat, een leegstaande huurwoning die wacht op sloop of renovatie of woonruimte in een gebouw dat niet gebouwd is als woongebouw.

4. Gebruik maken van een verhuurbemiddelaar of verhuurmakelaar

Kiest u voor een verhuurbemiddelaar of verhuurmakelaar, kies er dan een die aangesloten is bij een van de branche-organisaties: VBO, NVM, Vastgoed Pro of Vastgoed Belang. Maak met de verhuurbemiddelaar duidelijke afspraken over wie de intake en screening van huurders verzorgt en hoe deze gebeurt, en leg dit contractueel vast. Het volledige overzicht van de zaken die u moet regelen als u een verhuurbemiddelaar of verhuurmakelaar inschakelt vindt u in de brochure van de politie en de branche-organisaties. Met name gaat het daarbij ook over de rol die deze tijdens de verhuur zal hebben bij het innen van de huur, het beheer (waaronder toezicht op gebruik) en het onderhoud van het pand.

5. Elke verhuurder geeft iedereen een eerlijke kans om huurder te worden

Discriminatie op de woningmarkt kent vele vormen. Uit een veldverkenning in Rotterdam is gebleken dat het risico op discriminatie groter is bij particuliere verhuurders. U bent op zoek naar een goede huurder, die de huur op tijd betaalt en zorgvuldig met uw pand omgaat. Maar bij de beeldvorming van die ideale huurder kunnen onbewuste vooroordelen een rol spelen, waardoor er discriminatie plaatsvindt op verschillende gronden, bijvoorbeeld vanwege een niet-westerse naam, huidskleur, etnische achtergrond, gender, seksuele gerichtheid of een beperking. Discriminatie op deze gronden is bij wet verboden en de gemeente zal hier streng op toezien.

6. Elke verhuurder screent de huurder

Als verhuurder dient u de mogelijke huurder zo grondig als mogelijk te screenen. Hoe u dit het beste doet leest u in de brochure van de politie en de branche-organisaties.

In deze brochure staat een volledig overzicht van uw plichten als verhuurder en de risico's die u loopt bij verhuur van uw pand. U moet alle in de brochure genoemde punten navolgen.

Onder meer gaat het om de volgende zaken:

Denk goed na waar en hoe u uw woning te huur aanbiedt. Criminelen reageren graag op particuliere advertenties op websites zoals Marktplaats.

Vraag de huurder altijd naar zijn originele identiteitsbewijs en eis een origineel uittreksel van de potentiële huurder uit de Basis Registratie Personen (BRP) dat niet ouder is dan drie jaar.

Vraag de huurder naar zijn intenties en laat weten dat u samenwerkt met politie en gemeente als u misstanden ontdekt.

Vraag de huurder een bewijs van inkomen: een recente werkgeversverklaring, drie recente salarisstroken en kopie van een bankafschrift van de rekening waar het salaris op wordt gestort. Controleer of de gegevens die de huurder opgeeft dezelfde zijn als op het bankafschrift en de salarisstrook van de werkgever. U kunt ook de werkgever bellen, om te controleren of de huurder daadwerkelijk in dienst is. Het inkomen moet in verhouding staan tot de te betalen huur. Bewaar een kopie van ieder document. Maar let op: u mag het Burgerservicenummer (BSN) van een huurder niet vastleggen of bewaren.

7. Elk huurcontract voldoet aan alle wettelijke eisen

Maak bij het opstellen van een huurcontract en de algemene bepalingen gebruik van het meest recente model huurcontract van de Raad van Onroerende Zaken (ROZ). Hierin zijn alle regels opgenomen.

8. Onderverhuur en kamerverhuur

Regel in het huurcontract dat:

- onderverhuur niet is toegestaan zonder uw toestemming.
- verhuur aan toeristen alleen is toegestaan binnen de in Rotterdam geldende regels en dan alleen met uw instemming en/of die van de VvE.
- kamerverhuur alleen is toegestaan binnen de in Rotterdam geldende regels. Deze gaan over aantal bewoners naast het huishouden dat er woont, afstand tot ander pand met kamerverhuurvergunning. Ook zijn er gebieden waar nieuwe kamerverhuur niet is toegestaan. Daarnaast zijn er intrekingsgronden bij aantasting leefbaarheid zoals bij overlast.

9. Ondernijingsclausule

Neem in het huurcontract clausule op dat het verboden is voor de huurder om criminele activiteiten te ontplooiën. Vermeld hierbij dat u als verhuurder het recht hebt om een ontbindingsprocedure te starten als hieraan niet wordt voldaan. Laat de huurder weten dat u criminele activiteiten direct zult melden bij de politie.

10. Bemiddelingskosten en overige kosten

Bij gemeubileerd verhuren moet u de totale huurprijs uitsplitsen in bedragen voor kale huur, servicekosten en overige kosten, zoals voor inrichting. Als een verhuurmakelaar in uw opdracht een woning verhuurt, mogen er aan de huurder geen bemiddelingskosten in rekening worden gebracht. Dat is verboden en daar kunt u een boete voor krijgen. De Autoriteit Consument en Markt handhaaft daar streng op. Ook het verplicht afnemen van diensten van de verhuurmakelaar zoals het regelen van een vergunning, parkeerplek, gas, water, licht, tv of internetabonnement als voorwaarde om een woning te huren is niet toegestaan.

11. Huurbetaling

De huur wordt maandelijks betaald vanaf een bankrekening die op naam staat van de hoofdhuurder. Betalingen vanaf een andere rekening zijn een mogelijk signaal dat de huurder niet volgens de afspraken handelt. Accepteer alleen bij hoge uitzondering een contante betaling, en alleen als de verklaring hiervoor logisch en controleerbaar is.

Heeft u het vermoeden dat uw huurder in geldproblemen zit? Adviseer uw huurder dan om naar de Vraagwijzer te gaan. De Vraagwijzer is een gratis loket van de gemeente dat bewoners in dit soort gevallen kan begeleiden naar financiële regelingen, zodat de huur kan worden betaald en huisuitzetting wordt voorkomen.

12. Woonoverlast

Geluidsoverlast, vervuiling en intimidatie, waardoor omwonenden in hun woongenot worden verhinderd, zijn vormen van woonoverlast die u als verhuurder niet accepteert. Uw huurder weet dat deze kunnen leiden tot het aanspannen van een ontbindingsprocedure, dus het beëindigen van het huurcontract. De gemeente kan u ondersteunen bij het aanpakken van woonoverlast.

13. Elke verhuurder houdt toezicht op juist en veilig gebruik van de woning

Bij toezicht is zowel voorkómen als signaleren belangrijk.

Juist gebruik betekent dat in een woning gewoon wordt en dat ander gebruik in strijd met de bestemming 'wonen' niet toegestaan is; denk aan primair gebruik als kantoor, of als praktijkruimte voor een kapsalon. Illegale activiteiten zoals hennepcultuur, drugshandel en -opslag zijn altijd verboden.

Leg de toestand van de huurwoning vast met foto's voorzien van een datum, die door u en de huurder worden ondertekend. Wees alert op bijzondere wijzigingen, zoals bijvoorbeeld het plots contant betalen van de huur of een opeenvolgende huurachterstand. Inspecteer ieder kwartaal uw woning tenminste vanaf de buitenkant en waar nodig ook binnen. Bij een technische inspectie in de woning kijkt u ook naar hoe de woning wordt gebruikt. Leg vast dat u altijd een controle op het gebruik van de woning doet binnen de eerste drie maanden na ingang van de verhuur. Respecteer de privacy van uw huurder wanneer u

de huurder vraagt toegang te verlenen tot de woning. U heeft niet het recht de woning te betreden als de huurder u die toegang niet geeft. Heeft u toch sterke vermoedens dat er iets mis is, neem dan contact op met de politie en de gemeente.

Van uw huurder mag u verwachten dat deze de huur op tijd betaalt en zo voorkomt dat u als verhuurder kostbare juridische procedures moet starten. Dit geldt ook voor onderverhuur door de huurder zonder uw toestemming, en het hinderen van het woongenot van omwonenden door geluidsoverlast, vervuiling, intimidatie of anderszins.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 12 januari 2021.

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

*De burgemeester,
A. Aboutaleb*

Dit gemeentebblad is uitgegeven op 15 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 Gemeentebbladen chronologisch)