

Verhuurverordening gemeente Rotterdam 2023

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 mei 2023, (raadsvoorstel nr. 23bb003430/23bo005001); 23bb004137;

gelet op de artikelen 5 en 19 van de Wet goed verhuurderschap en artikel 147 van de Gemeentewet;

overwegende dat:

- de gemeenteraad door de Wet goed verhuurderschap de bevoegdheid heeft om een vergunningplicht in te voeren;
- de gemeenteraad het noodzakelijk en geschikt acht om de vergunningplicht in te voeren in de wijk Carnisse;
- de leefbaarheid in de wijk Carnisse door de lage veiligheidsindex score en door de hoge verhuisgeneigdheid onder druk staat en verbeterd dient te worden;
- de wijk Carnisse een hoog percentage particuliere verhuur, een hoog absoluut aantal particuliere verhuur en sinds 2015 een hoge groei particuliere verhuur kent;
- in de wijk Carnisse vaak te hoge huur wordt gevraagd voor woningen met een matige onderhoudsstaat;

besluit:

de Verhuurverordening gemeente Rotterdam 2023 vast te stellen.

Artikel 1. Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- college: college van burgemeester en wethouders;
- verhuurvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 5 van de wet;
- wet: Wet goed verhuurderschap;
- zelfstandige woning: zelfstandige woning als bedoeld in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2. Vergunningplicht verhuur woonruimte

1. Het is verboden zonder verhuurvergunning van het college een zelfstandige woning te verhuren, gelegen in de wijk Carnisse door het Centraal Bureau voor de Statistiek aangeduid als buurt 1572.
2. Dit artikel is niet van toepassing op zelfstandige woningen waarvan de gemeente Rotterdam eigenaar is en die worden verhuurd.
3. De verhuurvergunning is niet overdraagbaar.

Artikel 3. Aanvraag van de verhuurvergunning

1. Een aanvraag om een verhuurvergunning wordt ingediend door gebruikmaking van een door het college vastgesteld aanvraagformulier.
2. Bij de aanvraag worden tenminste de volgende gegevens verstrekt:
 - a. naam, adres, woonplaats en, indien van toepassing, de geboortedatum en het op grond van de Handelsregisterwet 2007 toegekende Kamer van Koophandel of vestigingsnummer van de aanvrager;
 - b. het adres en de huurprijs van de zelfstandige woning waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - c. naam, adres, woonplaats en geboortedatum van de huurder;
 - d. een afschrift van de te sluiten huurovereenkomst;
 - e. een opgave van de aan de aanvrager binnen een tijdvak van acht jaar voorafgaand aan de aanvraag opgelegde bestuurlijke sancties bedoeld in artikel 7, tweede lid, onderdeel a, van de wet; en,
 - f. een opgave van de ten aanzien van de aanvrager genomen besluiten als bedoeld in artikel 12, eerste lid, van de wet voor zover het beheer nog niet overeenkomstig artikel 16 van de wet is beëindigd.

Artikel 4. Bestuurlijke boete

1. Van recidive in dit artikel is sprake indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de dag van constatering van de overtreding een eerdere overtreding, bestaande uit het niet naleven

- van eenzelfde wettelijke verplichting of verbod is geconstateerd en de bestuurlijke boete wegens de eerdere overtreding onherroepelijk is geworden.
2. Het college kan een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel a of b, of artikel 12, derde lid, van de wet of de op basis van artikel 8, eerste of tweede lid, van de wet aan een verhuurvergunning verbonden voorwaarden.
 3. De in het vorige lid bedoelde boete bedraagt voor overtreding van een aan een verhuurvergunning verbonden voorwaarde en voor overtreding van het verbod bedoeld in artikel 2 ten hoogste het bedrag van de vierde categorie, genoemd in artikel 23, vierde lid van het Wetboek van Strafrecht.
 4. In afwijking van het derde lid, bedraagt de in het tweede lid bedoelde boete bij recidive voor overtreding van een aan een verhuurvergunning verbonden voorwaarde en voor overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 2 ten hoogste het bedrag van de vijfde categorie, genoemd in artikel 23, vierde lid van het Wetboek van Strafrecht.

Artikel 5. Overgangsrecht

1. Een vergunning verleend op grond van hoofdstuk 2, afdeling 18, van de Algemene plaatselijke verordening Rotterdam 2012 wordt aangemerkt als een verhuurvergunning.
2. Het college kan de voorwaarden, voorschriften en beperkingen, verbonden aan een in het vorige lid bedoelde vergunning, vervangen door de voorwaarden bedoeld in artikel 8 van de wet.

Artikel 6. Invoeringsregeling verhuurvergunning

1. Artikel 2, eerste lid, is met ingang van 1 januari 2024 ook van toepassing op verhuurder die voor inwerkingtreding van deze verordening een zelfstandige woning verhuurden.
2. Het college is bevoegd om voor de in het eerste lid genoemde datum op een aanvraag om verhuurvergunning, ingediend door een in het eerste lid bedoelde verhuurder, te beslissen.

Artikel 7. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 juli 2023.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Verhuurverordening gemeente Rotterdam 2023.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 22 juni 2023.

*De griffier,
I.C.M. Broeders*

*De voorzitter,
N.D.Z.R. Mohamed-Hoesein*

Dit gemeenteblad ligt ook ter inzage bij het Concern Informatiecentrum Rotterdam (CIC): 010-267 2514 of bir@rotterdam.nl

Toelichting

Artikel 1.

De in artikel 1 van de Wet goed verhuurderschap opgenomen begripsomschrijvingen zijn ook van toepassing op deze verordening. Daarom zijn de daar gedefinieerde begrippen hier niet alsnog herhaald.

Artikel 2.

De gemeenteraad kan op grond van artikel 5 van de wet een vergunningplicht in het leven roepen voor de verhuur van woonruimte.

De vergunningplicht heeft zoals gebruikelijk de vorm van een verbodsbepaling: het is verboden zonder vergunning (de verhuurvergunning) een zelfstandige woning te verhuren. De categorie woonruimte en het gebied waar het verbod van toepassing is, heeft de gemeenteraad aangewezen in de Verhuurverordening. De categorie woonruimte is in deze Verhuurverordening een zelfstandige woning, deze definitie hebben we in artikel 1 van de Verhuurverordening opgenomen. Het gebied waar het verbod van toepassing is, is de wijk Carnisse.

De verbodsbepaling annex vergunningplicht is in het eerste lid opgenomen. Dit is nodig omdat - anders dan bij bijvoorbeeld de vergunningstelsels van artikel 7, artikel 21 of artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 - de vergunningplicht niet in de wet zelf opgenomen is.

Carnisse kende sinds 1 januari 2021 al een verhuurdersvergunning opgenomen in hoofdstuk 2, afdeling 18 van de Algemene plaatselijke verordening Rotterdam 2012. Met het invoeren van de Verhuurverordening gemeente Rotterdam komt deze verhuurdersvergunning per 1 juli 2023 te vervallen.

Sinds 2011 kent de gemeente Rotterdam het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ). In het NPRZ werken de gemeente Rotterdam, het Rijk, corporaties, zorginstellingen, schoolbesturen, bedrijfsleven, politie en Openbaar Ministerie aan een gezonde toekomst voor Rotterdam Zuid. Samen zorgen deze partners dat de kansen van Zuiderlingen worden vergroot zodat opleidingsniveau, arbeidsparticipatie en woonkwaliteit in 20 jaar stijgen naar het gemiddelde van de vier grote steden in Nederland. De wijk Carnisse is één van de zeven focuswijken van het NPRZ.

Daarnaast kent de gemeente Rotterdam sinds 2020 tevens het Actieprogramma Goed Huren en Verhuren in Rotterdam. Aanleiding hiervoor was de casestudy naar verhuur en huur van particuliere woningen die in 2019 in Carnisse is uitgevoerd. De casestudy is toen uitgevoerd omdat Carnisse een kwetsbare wijk was en is. De wijk heeft een goedkoop woningbestand en er zijn relatief veel verhuisbewegingen. Er is sprake van veel particuliere verhuur in het goedkope segment. Het corporatiebezit is in deze wijk (in tegenstelling tot de andere focuswijken) gering. De woningvoorraad is eenzijdig van samenstelling en bestaat grotendeels uit kleine portiek etageflats zonder lift uit de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw. Deze zijn nooit ingrijpend verbeterd. De stadsvernieuwing is (vanuit budgettaire overwegingen in de jaren '90) aan deze voorraad voorbijgegaan.

De onderhoudsstaat van de woningen is matig. Vanwege type en kwaliteit van de woningvoorraad is de doorstroming hoog. Wie wooncarrière wil maken verlaat de wijk. Carnisse is traditioneel een markt voor starters op de woningmarkt.

In toenemende mate was er sprake van signalen van uitbuiting van huurders, sterk oplopende huurprijzen die niet in verhouding staan tot de kwaliteit van de woningen en een instroom van nieuwe verhuurders en verhuurmakelaars.

Het onderzoek bracht verschillende disfunctionele aspecten voor de leefbaarheid in de wijk en voor (ver)huurders aan het licht. Gebleken is dat de samenstelling van de wijk verandert. Jaarlijks neemt het aantal eigenaar-bewoners met 5% af, waardoor de sociale samenstelling van de wijk verandert. Daarnaast stegen, mede onder invloed van het aantal beleggers in de afgelopen jaren, de koopprijzen waardoor woningen in Carnisse niet langer makkelijk bereikbaar zijn voor startende eigenaar-bewoners of startende huurders. Ook dit leidt ertoe dat de samenstelling van de wijk verandert. Vervolgens is gebleken dat Carnisse een hoog verloop aan huurders heeft en dat gaat ten koste van de sociale binding in de wijk. Uit het onderzoek blijkt ook dat de maximale huurprijs in Carnisse regelmatig en significant wordt overtreden door eigenaar-verhuurders en/of verhuurmakelaars. Gemiddeld betaalden onderzochte huurders 125 procent meer dan de maximaal te vragen huurprijs volgens het WWS.

In het actieplan Goed Huren en Verhuren in Rotterdam worden maatregelen uitgewerkt om het functioneren van de particuliere woningverhuurmarkt in de hele stad te verbeteren. Het doel van de aanpak is om de voorraad van betaalbare woningen in particulier bezit en demensen die daarop zijn aangewezen, te beschermen. Ondanks bovengenoemde aanpakken en extra inzet in focuswijken zoals in de wijk Carnisse, was er nog geen goed instrumentarium om als gemeente in te kunnen grijpen op te hoge huurprijzen.

De gemeente Rotterdam heeft dan ook lang gepleit bij het Rijk voor het dwingend maken van huurprijzen conform het WWS, desnoods gebiedsgericht via een wettelijke mogelijkheid tot het invoeren van een vergunningstelsel voor goed verhuurderschap. De nieuwe Wet goed verhuurderschap biedt de mogelijkheid van een vergunningstelsel voor gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat waaraan voorwaarden met betrekking tot de huurprijs van woningen kunnen worden gesteld.

De particuliere huurvoorraad is in de wijk Carnisse groot en uit bovengenoemde casestudy blijken veel misstanden. Dit is de wijk waar ook de meeste EU-arbeidsmigranten wonen. De huidige verhuurdersvergunning op basis van de APV kent momenteel al een pilot in Carnisse en wordt met de verhuurvergunning woonruimte vervangen. De regeling in de APV komt hiermee te vervallen. In Carnisse kunnen we bovendien rekenen op de steun van woningcorporatie Woonbron, die heeft toegezegd mee te werken aan een sluitende aanpak in deze wijk.

In de wijk Carnisse is het instrument vergunning woonruimte noodzakelijk en geschikt, omdat (in) Carnisse:

- een laag veiligheidsindex heeft, namelijk 81 van de basisscore 100 (RIGO-cijfers 2021);
- een kwetsbare wijk is;
- één van de zeven focuswijken van het NPRZ is;
- de leefbaarheid onder druk staat en verbeterd dient te worden;
- een hoge verhuisgeneigdheid bestaat, namelijk 44% van het aantal respondenten in enquête geeft aan binnen een aantal jaar te willen verhuizen (RIGO-cijfers 2021);
- een hoog percentage particuliere verhuur heeft, namelijk 51% (6.184 woningen) van het totale woningaanbod in Carnisse (RIGO-cijfers 2021);
- een hoog absoluut aantal particuliere verhuur heeft, namelijk 3.143 woningen (RIGO-cijfers 2021);

- een hoge groei particuliere verhuur sinds 2015 heeft, namelijk 19% (RIGO-cijfers 2021).

Verder blijkt uit de handhavingspraktijk in Carnisse dat bij meer dan 80% van de gevallen een te hoge huur wordt betaald.

In het derde lid is bepaald, wanneer de vergunningplicht niet van toepassing is.

In het vierde lid is tot uitdrukking gebracht, dat de verhuurvergunning niet overdraagbaar is. Dit, omdat de Wet goed verhuurderschap en de daarin opgenomen instrumenten zich primair richten op het gedrag van de verhuurder.

Weigeren van de verhuurvergunning

Artikel 7 van de wet bevat een limitatieve opsomming van de weigeringsgronden van de verhuurvergunning. Het is niet mogelijk nog aanvullende weigeringsgronden in de verhuurverordening op te nemen. Het is ook niet nodig om de in artikel 7 van de wet opgenomen weigeringsgronden in de verhuurverordening te herhalen.

Artikel 7, eerste lid, van de wet bevat de gronden waarin de verhuurvergunning wordt geweigerd. Artikel 7, tweede lid, van de wet bevat de gronden waarin de verhuurvergunning kan worden geweigerd. Het college kan beleidsregels vaststellen waarin zij beschrijven hoe zij met de in het tweede lid opgenomen weigeringsgronden omgaan.

Voorwaarden die aan de verhuurvergunning verbonden kunnen worden

Artikel 8 van de wet bevat een limitatieve opsomming van de onderwerpen waarover het college voorwaarden aan de verhuurvergunning mogen verbinden. Het is niet mogelijk om in de verhuurverordening nog aanvullende onderwerpen op te nemen, waarover voorwaarden aan de verhuurvergunning verbonden mogen worden. Het is ook niet nodig om de in artikel 8 van de wet opgenomen onderwerpen in de verhuurverordening te herhalen.

Het college kan wel beleidsregels vaststellen waarin zij beschrijft in welke situaties zij welke voorwaarden aan een verhuurvergunning verbinden.

Intrekken van de verhuurvergunning

Ook voor de intrekingsgronden geldt, dat deze in de wet limitatief zijn opgenomen. Zie artikel 10 van de wet. Het is niet mogelijk nog aanvullende intrekingsgronden in de verhuurverordening op te nemen. Het is ook niet nodig om de in artikel 10 van de wet opgenomen intrekingsgronden in de verhuurverordening te herhalen. Het college kan wel beleidsregels vaststellen waarin zij beschrijven hoe zij gebruikmaakt van haar bevoegdheid om de verhuurvergunning in te trekken.

Artikel 3.

Artikel 6 en artikel 9 van de wet regelen de aanvraag van de verhuurvergunning. In artikel 3 van de verhuurverordening is volledigheidshalve beschreven, dat de aanvraag gedaan moet worden met het door het college vastgestelde aanvraagformulier. Het tweede lid van artikel 3 bevat een opsomming van de gegevens die in ieder geval bij de aanvraag ingediend moeten worden.

Artikel 4.

Artikel 4 regelt de bevoegdheid van het college om bij overtreding van de vergunningplicht of van de aan de verhuurvergunning verbonden voorwaarden, een bestuurlijke boete op te leggen. Artikel 19, derde lid, van de wet schrijft de maximale hoogte van de op te leggen boetes voor. Het uitgangspunt is, dat ten hoogste boetes van de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid van het Wetboek van Strafrecht, opgelegd kunnen worden. Bij recidive kan een hogere boete, van ten hoogste de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid van het Wetboek van Strafrecht, opgelegd worden.

Het college kan beleidsregels vaststellen waarin zij beschrijft hoe zij gebruikmaakt van haar bevoegdheid om een bestuurlijke boete op te leggen.

Ook als de verhuurder in strijd handelt met de regels van goed verhuurderschap als bedoeld in artikel 2 van de wet, kan het college een bestuurlijke boete opleggen.

Zie artikel 19, eerste lid, van de wet. Het is niet nodig hiervoor een bepaling in de verhuurverordening op te nemen.

Artikel 5.

Op grond van het eerste lid gelden de voor inwerkingtreding van deze verordening al verleende vergunningen als verhuurvergunning zoals bedoeld in deze verordening.

Het tweede lid bepaalt dat het college de voorwaarden, voorschriften of beperkingen die verbonden zijn aan de voor inwerkingtreding van deze verordening al verleende vergunningen kunnen vervangen. Dat kan nodig zijn om de aan de verhuurvergunning verbonden voorwaarden in overeenstemming te brengen met artikel 8 van de wet.

Artikel 6.

Artikel 24 van de wet bevat een regeling voor bestaande verhuursituaties: voor hen geldt de vergunningplicht niet eerder dan zes maanden na inwerkingtreding van de verordening. Dit wordt verder uitgewerkt in artikel 6 van de verordening.

Het eerste lid bevat de termijn waarin de vergunningplicht – en dus: het verbod op verhuur zonder verhuurvergunning – niet geldt voor bestaande verhuursituaties. De gemeenteraad kan zelf de duur van de termijn bepalen, zolang deze maar minimaal de in artikel 24 van de wet genoemde zes maanden is. Omwille van duidelijkheid wordt voorgesteld om een concrete datum te noemen.

Het tweede lid maakt zekerheidshalve expliciet, dat het college voor de in het eerste lid genoemde datum, wel bevoegd is om op aanvragen van bestaande verhuurders te beslissen.

Over die bevoegdheid zou discussie kunnen ontstaan, omdat de bepaling die de vergunningplicht bevat, ook de bevoegdheidsgrondslag bevat: als een vergunningplicht voor een bepaalde categorie verhuurders niet geldt, zou men kunnen stellen dat het college niet bevoegd is om ten aanzien van die categorie verhuurvergunningen te verlenen. Dat is uiteraard onwenselijk, gelet op een ordelijke invoering van de verhuurvergunning.