VASTGOED JOURNAAL

# De Rotterdamwet: informatie voor verhuurders

23-04-2019 10:36

**Om de leefbaarheid in sommige sociaal-economisch zwakke Rotterdamse wijken te verbeteren, kan de gemeente Rotterdam in die wijken aan nieuwe huurders een huisvestingsvergunning verpicht stellen. Verhuurders van woonruimte kunnen hier vragen over hebben. HousingAnywhere zet voor hen de regels op een rij en geeft antwoord op de meest prangende situaties.**

**Wat is de Rotterdamwet?**
De Rotterdamwet, officieel de 'wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problemen'(wbmgp) genoemd, is bedoeld om de gemeente de mogelijkheid te bieden om de leefbaarheid in specifieke wooncomplexen, wijken en straten te verbeteren.

Waarom? Deze wijken hebben een veelal eenzijdige bevolkingssamenstelling die voornamelijk bestaat uit een relatief hoog aantal uitkeringsgerechtigden en bewoners in een zwakke sociaal-economische positie. In deze gebieden betekent dit vaak ook bovengemiddeld veel woonoverlast, relatief veel criminaliteit en mogelijke verslavingsproblematiek.

**De huisvestingsvergunning**
Onder de Rotterdamwet heeft de gemeente de mogelijkheid om voor huurkandidaten binnen specifieke gebieden een huisvestingsvergunning (HVV) verplicht te stellen. De gemeente heeft deze verplichting vanaf 1 maart 2019 versterkt met een extra wetsartikel (artikel 10) en uitgebreid naar in totaal 31 gebieden verdeeld over bijna alle wijken in Rotterdam, waarvan het overgrote deel in Rotterdam-Zuid ligt.

Deze vergunning wordt alleen verleend aan huurders die aan de voor dat gebied gestelde eisen voldoen. Dit betekent dat de hoofdhuurder en alle personen van 16 jaar en ouder die meeverhuizen op basis van de eisen van deze vergunning worden gescreend.

De vergunningen in Rotterdam worden op basis van drie criteria verleend:

***- Op basis van de aard van het inkomen (Artikel 8 van de wbmgp).***
De potentiële huurder woont minimaal zes jaar achter elkaar in de regio Rotterdam, of heeft inkomen uit arbeid, bedrijf, regeling vervroegd uittreden, AOW, ouderdoms- of nabestaandenpensioen, of studiefinanciering.

***- Op basis van overlastgevend en crimineel gedrag (Artikel 10 van de wbmgp)***
De gemeente onderzoekt of de potentiële huurder in het verleden voor overlast heeft gezorgd of in het verleden met justitie in aanraking is geweest. Denk hierbij aan: geluidshinder, vervuiling, openbare dronkenschap, beledigingen en intimidatie, gewelddadigheden, bedreiging, vernieling, vandalisme, maar ook om radicaliserende en extremistische gedragingen.

***- Voorrang op basis van sociaal-economische kenmerken (Artikel 9 van de wbmgp)***
Indien de potentiële huurder aan de bovenstaande eisen voldoet kan deze voorrang krijgen als de huurder aan de gezochte sociaal-economische kenmerken van het complex, de wijk of de woning voldoet. Voorrang kan verleend worden op basis van bijvoorbeeld: de samenstelling van het huishouden, de leeftijd en het opleidingsniveau van de woningzoekende. Vaak hoeft de kandidaat maar aan één van deze eisen te voldoen om de voorrangsstatus te krijgen.

**Waar geldt de Rotterdamwet?**

De wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problemen is op 31 locaties in Rotterdam van kracht. Deze geldt voor deze locaties op basis van huisnummer, postcode, en/of straat.

Om aan de eisen te voldoen moet de huurder een groot deel van de benodigde bewijsvoering zelf aanleveren bij de gemeente.

**Wat betekent dit voor mij als verhuurder?**
De bewijslast voor de Rotterdamwet ligt voornamelijk bij de kandidaat-huurders. Toch zijn er bepaalde dingen die jij je als verhuurder misschien afvraagt. HousingAnywhere krijgt hier geregeld vragen over, dus we hebben de meest veelvoorkomende vragen voor je uitgezocht:

***Wat zijn de gevolgen voor mijn huurders die voor 1 maart 2019 ingetrokken zijn? Worden zij alsnog gescreend?***
Nee. Alleen huurders die zich na 1 maart 2019 willen inschrijven in een gebied of woning waar de HVV verplicht is worden gescreend naar aanleiding van de artikelen die voor de betreffende woning van kracht zijn.

***Mijn huurders via HousingAnywhere zijn nog niet in Nederland, kunnen zij al wel een HVV aanvragen?***
Huurders die nog in het buitenland verblijven kunnen geen HVV aanvragen vanuit het buitenland. Wanneer zij aankomen in Nederland moeten zij binnen 5 dagen een afspraak maken bij de gemeente voor eerste vestiging met HVV of hervestiging met HVV (wanneer een huurder al eerder ingeschreven heeft gestaan in Nederland).

Blijft de huurkandidaat 4 maanden of korter? Dan maken zij de afspraak voor registratie-niet-ingezetenen met HVV formulier.

***Zijn er uitzonderingen voor verhuurtermijnen korter dan een jaar?***
Helaas niet. Ook bewoners voor de korte termijn moeten over een geldige HVV beschikken. De eisen voor een werk- of studievisum zijn vrij streng. Indien een buitenlandse kandidaat een geldig werk- of studievisum heeft, dan voldoen ze dus in theorie al aan de eisen voor een HVV (deze moet alsnog aangevraagd worden!).

***Hoe weet ik zeker dat mijn huurkandidaten over een geldige HVV beschikken?***
Huurders ontvangen schriftelijk bewijs van de gemeente wat bevestigt dat zij over een geldige vergunning beschikken. Vraag hier dus altijd naar en maak hiervan een (foto)kopie vóór zij het huurcontract ondertekenen. Twijfel je over de echtheid van de vergunning? Neem dan contact op met de gemeente. Voor buitenlandse huurders is het van cruciaal belang dat zij het proces binnen 5 dagen na aankomst in werking zetten.

***Wat zijn de gevolgen als ik iemand zonder HVV in mijn Rotterdamwet-woning laat wonen?***
Als verhuurder ben je medeverantwoordelijk wanneer een huurder niet over een HVV beschikt. Op overtredingen van deze wet staat een geldboete voor zowel de huurder als de verhuurder.

Deze boetes beginnen voor verhuurders bij €2000 per overtreding en kunnen oplopen tot maximaal €20.000! Zorg dus dat je zeker weet dat alles goed zit!

**In het kort**
Voor jou als verhuurder van een zogenaamde Rotterdamwet-woning is het dus vooral van belang dat je volledig op de hoogte bent van de regels en eisen die voor jouw woning gelden en dat je je daar ook aan houdt. Houd daarbij dan ook de volgende informatie en tips in het achterhoofd:

***- Nederlandse huurkandidaten:*** sluit geen huurcontract af totdat je zeker weet dat de gemeente een HVV heeft verstrekt. Trekt de huurder zonder HVV jouw woning in? Dan riskeer je als verhuurder een flinke boete.

***- Buitenlandse huurders:*** zorg dat zij binnen 5 dagen een afspraak maken bij de gemeente voor: eerste vestiging met HVV, hervestiging met HVV of (korter dan 4 maanden) registratie-niet-ingezetenen met HVV formulier. De afspraak zelf kan natuurlijk al wél aangevraagd worden voordat de huurder in Nederland aankomt. Wanneer de HVV aanvraag uiteindelijk toch niet wordt goedgekeurd moet de huurder op zoek naar andere woonruimte.

- In beide gevallen heeft de kandidaathuurder een verhuurintentieverklaring nodig (deel 2 van de aanvraag huisvestingsverklaring). Zorg dat je deze alvast ingevuld en wel klaar hebt liggen.

- Voorkom verwarring bij je huurkanidaten; vermeld het feit dat jouw woning onder de wbmgp valt in je advertentie op HousingAnywhere. Daarnaast stel je bijvoorbeeld een korte (engelstalige) uitleg op, die je dan bij de communicatie met je huurkandidaten altijd bij de hand hebt.

- Controleer daarbij of alle meeverhuizende bewoners van boven de 16 een geldige HVV hebben. Is één lid van een gezin afgewezen, dan krijgt het hele gezin geen HVV. De huurder moet hiervan schriftelijk bewijs kunnen aanleveren.

- Een afgewezen huurder kan bezwaar aantekenen bij de gemeente en alsnog een HVV ontvangen. Deze mag dan vervolgens toch een Rotterdamwet-woning betrekken. Heb je de woning in de tussentijd aan iemand anders met een geldige HVV verhuurd? Dan heeft de bezwaarmakende huurder niet alsnog recht op de woning.

Twijfel je of zoek je informatie voor jouw persoonlijke situatie? Neem dan contact op met het Loket Huisvestingsvergunning van de de gemeente Rotterdam.

*Deze bijdrage van Bas Teunissen van HousingAnywhere verscheen eerder als blog. Let op! aan deze pagina kunnen geen rechten worden ontleend. De informatie zoals verstrekt door de Gemeente Rotterdam is in alle gevallen leidend.*

Redactie