

Beter huren en verhuren in Rotterdam

Een position paper van de Vereniging Verhuurmakelaars Rotterdam – september 2025

De woningmarkt in Rotterdam staat onder grote druk. Naast het algemene tekort zien we een uitpondgolf die juist de betaalbare huur raakt. Dagelijks bereiken ons verhalen van woningzoekers die geen kant meer op kunnen.

Als Vereniging Verhuurmakelaars Rotterdam (VVR) – opgericht in 2024 en inmiddels vertegenwoordiger van meer dan twintig gecertificeerde makelaars en beheerders met samen circa 20.000 particuliere huurwoningen – zetten wij ons in voor professionalisering, eerlijke verhuurprocessen en samenwerking tussen markt en overheid. Daarmee zijn wij een directe schakel naar de vaak ongrijpbare groep particuliere verhuurders.

Met deze position paper doen wij concrete voorstellen om het gemeentelijk woonbeleid te versterken: gericht op meer betaalbare huurwoningen én betere bescherming van huurders. Wij nodigen de Gemeente Rotterdam en alle politieke partijen uit onze standpunten te overwegen en met ons het gesprek aan te gaan.

1. Verhuur via gecertificeerde professionals

Optimale naleving van de huurbescherming

De huurmarkt is complex en vraagt om professionele begeleiding. Door verhuur te verplichten via gecertificeerde professionals die zich aantoonbaar houden aan wet- en regelgeving, wordt de huurbescherming versterkt en worden misstanden effectief tegengegaan.

Gerichte en efficiënte handhaving

Wanneer verhuur via gecertificeerde professionals verplicht is, ontstaat een vorm van zelfregulering: de certificering borgt dat regels worden nageleefd. Hierdoor wordt handhaving eenvoudiger en effectiever. De beschikbare capaciteit kan zich volledig richten op de partijen die buiten de certificering opereren, terwijl goed functionerende verhuurpraktijken ongemoeid blijven.

2. Sterkere samenwerking Gemeente Rotterdam en marktpartijen

Structurele consultatie en participatie

Betrek marktpartijen in een vroeg stadium bij de ontwikkeling van nieuw beleid en wetgeving. De VVR kan hierbij een verbindende rol vervullen tussen huurders, bonafide particuliere verhuurders en de gemeente. Door al in de verkenningsfase het gesprek te voeren en de dialoog structureel voort te zetten, worden knelpunten beter zichtbaar en kunnen haalbare oplossingen sneller worden ontwikkeld.

Duidelijke en toegankelijke communicatie

Beleidswijzigingen bereiken verhuurders nu vaak te laat of helemaal niet. Zorg daarom voor actieve en tijdige informatievoorziening, bijvoorbeeld via een gemeentelijke mailinglijst waarop alle relevante wijzigingen direct worden gedeeld. Dit bevordert naleving, vergroot draagvlak en vermindert de druk op handhaving.

Gezamenlijke kennisopbouw en uitwisseling

Zowel handhaving als marktpartijen moeten beschikken over dezelfde actuele kennis van huurwetgeving. Door gezamenlijke workshops en kennisbijeenkomsten te organiseren – bijvoorbeeld over de toepassing van het woningwaarderingssysteem (WWS) – kunnen misverstanden worden voorkomen en de kennisopbouw worden versterkt.

3. Eerlijke huurprijzen

Verplichte puntentelling bij inschrijving

Vanaf 2025 zijn verhuurders verplicht een puntentelling te verstrekken, maar in de praktijk gebeurt dit vaak niet. Daardoor weten huurders vaak niet of zij een eerlijke huurprijs betalen. Maak het daarom verplicht om de puntentelling bij inschrijving van een huurwoning te uploaden. Zo ontstaat een laagdrempelige en controleerbare manier om huurders te beschermen, wordt naleving beter geborgd en kan de gemeente relevante data over de huurmarkt verzamelen – zonder een bewerkelijk huurregister op te zetten.

4. Minder onzekerheid en leegstand bij huisvestingsvergunning

Versnel de procedure

Het huidige systeem – waarin een huisvestingsvergunning pas tot vijf weken na het sluiten van de huurovereenkomst wordt verstrekt – veroorzaakt onzekerheid en onnodige leegstand. Onderzoek hoe de procedure kan worden versneld, bijvoorbeeld door vooraf vergunningen te verstrekken via een VOG-systeem. Dit bevordert doorstroming en verkort wachttijden.

5. Kamerverhuurregels verbeteren

Herstel mogelijkheid tot verhuur als gehele woning

De huidige verplichting om woningen met een kamerverhuurvergunning uitsluitend per kamer te verhuren, maakt het voor verhuurders onaantrekkelijk om woningen beschikbaar te stellen aan woningdelers.

Sta daarom toe dat woningen met een kamerverhuurvergunning óók als zelfstandige woonruimte in hun geheel worden verhuurd. De eerdere bezwaren tegen deze mogelijkheid – het risico dat de huurprijsbescherming zou worden omzeild – zijn achterhaald sinds de invoering van de Wet Betaalbare Huur en recente rechterlijke uitspraken over bewonerswissels.

Behoud vergunning bij vertrek van een bewoner

Voorkom dat een vergunning vervalt wanneer één bewoner vertrekt. Laat de vergunning in stand zolang ten minste één oorspronkelijke bewoner blijft.

Duidelijkheid over ‘duurzaam gemeenschappelijk huishouden’

Stem de gemeentelijke definitie af op die van de Huurcommissie en ontwikkel samen met andere gemeenten en het Huurteam een eenduidige richtlijn.

Verklein nulquotumgebieden

Beperk het nulquotum tot straatniveau, monitor meldingen actief en zorg dat bestaande woningvoorraad beter benut wordt door maatwerk toe te passen.

6. Obstakels parkeerbeleid verminderen

Versoepel parkeerbeleid

Starre autoparkeernormen en de eis om in pandig of op eigen terrein fietsenstallingen te realiseren vormen vaak een onhaalbare drempel. Dit veroorzaakt onzekerheid en langdurige maatwerktrajecten, en belemmert de toevoeging van woningen. Door deze normen waar mogelijk te versoepelen ontstaat meer ruimte om binnen de bestaande voorraad betaalbare woningen toe te voegen.

7. Geen opkoopbescherming, meer betaalbare huurwoningen

Schaf de opkoopbescherming af

Met de regulering van de middenhuur is het niet langer mogelijk goedkope woningen op te kopen en tegen te hoge huren te verhuren. Daarmee is de opkoopbescherming een overbodige regel geworden. Terwijl het aanbod van betaalbare huurwoningen sterk terugloopt, kan afschaffing juist zorgen voor een broodnodige uitbreiding van dit segment en bijdragen aan een betere balans op de woningmarkt.

8. Voorkom ondermijning bij nieuwe inschrijvingen GBA

Maak inschrijvingen controleerbaar

In het huidige systeem wordt bij een nieuwe inschrijving alleen het aantal nieuwe inschrijvingen medegedeeld aan verhuurder. Verhuurders hebben daardoor geen mogelijkheid om te controleren of het daadwerkelijk gaat om bekende en bonafide bewoners. Dit gebrek aan inzicht vergroot het risico op misbruik en ondermijning.

Overweeg bijvoorbeeld om bij de kennisgeving minimaal basisgegevens te vermelden, zoals voorletters en de eerste letter van de achternaam. Daarmee blijft de privacy gewaarborgd, maar krijgen verhuurders en beheerders wel voldoende informatie om ongewenste situaties te voorkomen.

9. Steenvlinder: meer dialoog, minder onnodige escalatie

Introduceer een transparant en constructief stappenplan

De huidige werkwijze van Steenvlinder – direct procedures aanspannen bij de Huurcommissie zonder voorafgaand overleg – leidt vaak tot onnodige escalatie. Stel daarom een transparant stappenplan verplicht, waarin eerst overleg plaatsvindt met verhuurder voordat een procedure kan worden gestart. Dit bevordert dialoog, voorkomt onnodige procedures en versterkt het vertrouwen tussen partijen



VERENIGING
VERHUURMAKELAARS
ROTTERDAM

Het gesprek aangaan?

Neem contact op met
Tobias Werner (Secretaris VVR)
tobias@vvrrotterdam.nl
06 12328466.