gemeente Rheden

Raadsinformatiebrief

Aan: gemeenteraad

Datum: 1 juni 2024

Onderwerp: Informatie over de Wet goed verhuurderschap

Geachte raadsleden,

Sinds 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap van kracht. De Wet geeft duidelijkheid aan verhuurders: wat mag en wat mag niet? En het biedt huurders bescherming. Komen huurder en verhuurder er samen niet uit? Dan kunnen huurders dit melden bij hun gemeente. De gemeente kan dan, als het nodig is, ingrijpen.

De zeven regels voor verhuurders en verhuurbemiddelaars gaan over:

- Borg: een verhuurder mag een maximale borg vragen van 2 maanden kale huur.
- Bemiddelingskosten: zijn voor de verhuurder als deze een bemiddelaar inschakelt, niet voor de huurder.
- Huurovereenkomst: deze moet schriftelijk vastgelegd worden, mondeling mag niet.
- Rechten en plichten huurder: de huurder ontvangt deze informatie op schrift.
- Servicekosten: alleen gemaakte kosten berekenen en jaarlijks overzicht sturen aan de huurder.
- Intimideren en discrimineren: voorkomen én tegengaan in alle fasen van het verhuurproces.
- Verhuur aan arbeidsmigranten: huur en arbeidsovereenkomst staan los van elkaar en huurders ontvangen hun rechten en plichten op schrift in een taal die zij begrijpen.

Als college hechten wij veel belang aan het handhaven van deze regels en het hebben van een meldpunt goed verhuurderschap. Bijgevoegd collegevoorstel gaat over het inrichten van dit meldpunt.

Algemene verhuurvergunning
Gemeenten hebben door de Wet goed verhuurderschap ook de mogelijkheid om een verhuurvergunning voor particuliere huurwoningen in te stellen. Net zoals er nu een vergunning nodig is voor een sociale huurwoning van woningcorporaties, kan dit ook voor goedkope of middeldure particuliere huurwoningen worden ingevoerd. Dit vergunningstelsel moet door de gemeente worden ingevoerd en kan alleen in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat. De gemeente is ook belast met de verwerking en beoordeling van de vergunningaanvragen. Het voordeel is dat je als gemeente kunt toetsen aan huurprijs- en inkomensgrenzen bij nieuwe verhuringen. Het nadeel is dat er een heel vergunningstelsel moet worden opgetuigd voor een relatief klein deel van de huurwoningvoorraad. Dit brengt substantiële kosten met zich mee (invoeren, uitvoeren, bezwaarprocedures etc.). Op dit moment zijn er geen aanwijzingen in onze gemeente dat het helpend is om deze vergunning in te voeren. Als er echter signalen naar voren komen via het meldpunt die de wenselijkheid aantonen, leggen we een voorstel voor het invoeren van een verhuurvergunning aan u voor. Dit aspect zal worden meegenomen in de jaarlijkse evaluatie van het meldpunt. Het is belangrijk op te merken dat slechts enkele grote gemeenten momenteel de huisvestingsvergunning voor de particuliere huursector hebben ingevoerd.

Momenteel kunnen we bij nieuwbouw en transformatie al sturen op huurprijzen en inkomensgrenzen door middel van de doelgroepenverordening voor sociale- en middeldure huurwoningen. Dit wordt vastgelegd in het omgevingsplan.

gemeente Rheden

Verhuurvergunning arbeidsmigranten
Dit is een verbod op het verhuren van verblijfsruimten/woningen aan arbeidsmigranten zonder verhuurvergunning. In de gemeente Rheden is het al verplicht om een exploitatievergunning aan te vragen als je meer dan 2 kamers wilt verhuren. Hierbij wordt ook een Bibob toets gedaan. Daarnaast hebben we voor de nieuwvestiging van huisvesting voor arbeidsmigranten uitgebreide beleidsregels opgesteld, gericht op de kwaliteit en het beheer van huisvestingslocaties. Eén van de regels is bijvoorbeeld een apart huur- en arbeidscontract als voorwaarde. Deze beleidsregels vallen onder het parapluplan huisvesting arbeidsmigranten en zorgcliënten. Een extra verhuurvergunning voor arbeidsmigranten is daarom niet nodig. Mocht uit de jaarlijkse evaluatie van het meldpunt blijken dat een verhuurvergunning wel helpend is om de positie van arbeidsmigranten te verbeteren, dan leggen we een voorstel voor het invoeren van deze vergunning aan u voor.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Bart Drewes,
secretaris.