

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Woonupdate 002
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Domein	-	Ruimte
Contactpersoon	-	Gerwin van Lohuizen
Contactgegevens	-	g.vanlohuizen@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

16 januari 2024
12 februari 2024

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van:

- De Woonupdate 002

Toelichting:

Voor u ligt de tweede Woonupdate. De vorige Woonupdate kunt u teruglezen via: [Link RIS Dalfsen](#).

Het onderwerp “Wonen” staat onverminderd hoog op de agenda, zowel landelijk als lokaal. In ons College Uitvoeringsprogramma 2023-2026 is “Wonen” een prominent thema.

Het doel van de periodieke Woonupdate is u te informeren over belangrijke ontwikkelingen op het gebied van de woningmarkt in brede zin. De Woonupdate verschijnt twee keer per jaar. Indien nodig of gewenst, kan deze frequentie verhoogd worden.

Inhoud:

- I. Starterslening
- II. Woningmarktontwikkelingen
- III. Versnelling woningbouw
- IV. Woonzorgvisie
- V. Update over de vijf uitbreidingslocaties
- VI. Woningbouwontwikkelingen per kern
- VII. Diversen volkshuisvesting

I. Starterslening

In het najaar van 2023 stelde u een extra budget van € 500.000,00 voor SVn Startersleningen beschikbaar. Eerder dat jaar verhoogde u de toegestane maximale koopsom al naar € 405.000,00. Met deze twee genomen besluiten kunnen de komende jaren veel extra starters in de gemeente Dalfsen geholpen worden.

Voor 2023 staat de teller op 21 verstrekte Startersleningen. In 2022 waren dat er veertien, in 2021 vier. In 2024 zijn al zeven Startersleningen in behandeling bij SVn.

De uitgebreide voorwaarden van de Dalfser Starterslening zijn bij lokale hypotheekadviseurs goed bekend, blijkt uit contacten met de lokale hypotheekadvieskantoren.

We blijven het beschikbare budget voor Startersleningen monitoren, zodat we aanvragen voor nieuwe Startersleningen kunnen blijven behandelen. Door aflossingen en de ontvangen rente op eerder verstrekte Startersleningen, ontstaat er doorlopend ruimte voor de verstrekking van nieuwe leningen. Het is een revolverend fonds wat telkens weer wordt aangevuld.

II. Woningmarktontwikkelingen

In de gemeente Dalfsen zie we de laatste maanden meer woningen te koop staan. Ook staan woningen iets langer te koop, met name in de hogere prijsklassen. Het aanbod van betaalbare eengezinswoningen blijft relatief beperkt. Als er eengezinswoningen beschikbaar komen, zijn ze relatief snel onder bod.

De verkoopprijzen van woningen in alle prijsklassen blijven op een hoog niveau. Woningen met een gunstig energielabel worden sneller én voor een hogere prijs verkocht, dan woningen met lagere labels. Slecht geïsoleerde woningen zijn minder in trek.

Met name voor koopstarters bleek het ook in 2023 lastig om een woning te kopen. Zij zijn afhankelijk van het aanbod van woningen in de goedkoopste segmenten. Door de hoge woningprijzen in combinatie met de toegenomen hypotheekrente (sinds 2022) is het zelfs voor tweeverdieners met een modaal inkomen moeilijk een woning te kopen. Onze Starterslening kan hierbij helpen.

Voor veel woningzoekenden blijven koopwoningen onbereikbaar, waardoor zij aangewezen zijn op de huursector. Voor sociale huur verdient men vaak te veel en huurwoningen in de vrijesector zijn schaars. Volgens woningmarktexperts blijft het toevoegen van (betaalbare) huur en koopwoningen het belangrijkste middel om de grootste problemen -schaarste en hoge prijzen- op de woningmarkt aan te pakken.

Voor 2024 willen wij nog enkele zaken benoemen die de woningmarkt raken:

- De hypotheekregels voor alleenstaanden verbeteren: zij mogen onder voorwaarden een extra bedrag lenen om een woning te kopen.
- Wie een woning met een groen energielabel koopt, kan een hogere hypotheek krijgen. Andersom blijven er ook financieringsmogelijkheden om woningen met een slecht energielabel te verbeteren.
- Voor starters blijft de vrijstelling voor overdrachtsbelasting gehandhaafd. Huizenkopers tussen 18 en 35 jaar betalen onder voorwaarden geen overdrachtsbelasting voor een woning van maximaal € 510.000,00. De besparing is 2%, bij een koopsom van € 350.000,00 scheelt dit € 7.000,00.
- Vanaf 2024 kijken hypotheekverstrekkers naar de werkelijke, resterende studielening en niet naar het startbedrag ooit van de studielening. Hierdoor kunnen starters doorgaans meer hypotheek krijgen.

In de verschillende provinciale Woondeals met het Rijk is afgesproken -meer dan voorheen- betaalbare woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Dat is door opgelopen bouwkosten in de afgelopen jaren op veel plaatsen in het land helaas vaak onmogelijk geworden. Meer betaalbare woningen heeft namelijk een negatief effect op de financiële exploitatie. Hierdoor vallen er in het land nog steeds te veel woningbouwprojecten stil.

Ook kunnen de recente salarisstijgingen in de verschillende Cao's voor de bouw- en installatiesector mogelijk een extra prijsopdrijvend effect hebben op de kosten van nieuwbouwwoningen.

De Rijksoverheid probeert met verschillende subsidies de nieuwbouw te ondersteunen. In het volgende hoofdstuk leest u hier meer over.

Op een aantal plaatsen in Nederland, hebben enkele woningbouwprojecten het probleem dat ze niet (of niet tijdig) aangesloten kunnen worden op het elektriciteitsnet. De reden hiervoor is overbelasting van het net (netcongestie). Op dit moment krijgen wij voor de verschillende uitbreidingslocaties in de gemeente Dalfsen geen signalen dat het aansluiten van particuliere woningen vertraging oploopt of niet kan worden aangesloten.

III. Versnelling woningbouw

Subsidies

Landelijk zijn er veel voorbeelden van grote woningbouwprojecten die zonder (Rijks)gelden niet tot realisatie kunnen komen. Om de vele stagnerende nieuwbouwprojecten (door oplopende bouwkosten en hypotheekrentes) in beweging te krijgen én te houden, zijn er diverse subsidies in het leven geroepen.

- *Startbouwimpuls (SBI)*.
De Startbouwimpuls is bedoeld voor projecten die planologisch ver genoeg zijn om uiterlijk in 2024/2025 te starten met bouwen, maar puur door de veranderde economische omstandigheden de businesscase financieel niet meer rond krijgen. Daardoor dreigen deze projecten te vertragen of on hold te worden gezet.
De gemeente Dalfsen heeft op deze subsidie ingetekend op een zogenaamde groslijst. Op basis van de groslijst werd door het Rijk onder andere gekeken naar de juridische hardheid (planologische status), snelheid, efficiëntie en optimalisaties die in de businesscase zijn doorgevoerd. Eén van de knockout-criteria was de juridische zekerheid over het moment van de start van de bouw. Zo moest er bijvoorbeeld sprake zijn van een onherroepelijk bestemmingsplan. Hierdoor kwam er geen Dalfser woningbouwproject in aanmerking voor de SBI.
- *Woningbouwimpuls (WBI)*
Aan het einde van 2023 kwam de laatste tranche (nr zes) beschikbaar. Uit een vooroverleg met het ondersteunende aanjaagteam, het Ministerie van BZK en provincie bleek dat Oosterdalfsen Noord en Waterinkweg Lemelerveld niet voldoen aan de voorwaarden die voor deze subsidie gelden.
Door de voorwaarde voor een minimale projectgrootte van 200 woningen, zijn er binnen de gemeente Dalfsen geen andere projecten die voor de WBI in aanmerking komen.
- *Flexpools versnellen woningbouw*
Deze subsidie is bedoeld voor activiteiten die bijdragen aan het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad door de inhuur van tijdelijk personeel of inhuur van deskundigen. De gemeente Dalfsen heeft het maximale subsidie bedrag van € 64.958,00 aangevraagd en toegewezen gekregen. Deze middelen zetten wij in voor extra inhuur van RO-collega's.

Realisatie

Voor het jaar 2023 verwachten we op basis van voorlopige cijfers uit te komen op circa 120 nieuwe woningen. In onze Woonvisie 2019-2024 is als doel opgenomen 120 woningen per jaar toe te voegen aan de woningvoorraad van de gemeente Dalfsen.

Dat doel is de afgelopen jaren ruimschoots behaald door vele nieuwbouwontwikkelingen en het eigen uitgiftetempo van bouwkavels te verhogen. Er zijn hierdoor gemiddeld 143 woningen per jaar (van 2019-2023) toegevoegd aan onze woningvoorraad.

De gerealiseerde groei van onze woningvoorraad met gemiddeld ca. 1,2% per jaar is in vergelijking met de omliggende Overijsselse plattelandsgemeenten bovengemiddeld hoog. Over toekomstige nieuwbouwplannen in de gemeente Dalfsen leest u meer onder punten V en VI

IV. Woonzorgvisie

De huidige woonzorgvisie 2019-2024 moet worden vernieuwd. Deze woonzorgvisie vormt de basis voor afspraken tussen gemeenten, corporaties, huurdersorganisaties en zorginstellingen op het gebied van wonen, leefbaarheid, welzijn en zorg. Het vaststellen van een Woonzorgvisie is sinds dit jaar een wettelijke verplichting voor iedere gemeente. In de praktijk betekent dit dat gemeenten een woonzorgvisie kunnen gebruiken als instrument om nieuwe of herontwikkeling van bestaande woonzorginitiatieven (bijvoorbeeld voor gebiedsontwikkeling) te beoordelen op wenselijkheid, haalbaarheid, toekomstbestendigheid en kwaliteit. Maar ook op bereikbaarheid en beschikbaarheid van zorg, voorzieningen en (sociale) woonruimte.

Samen met u, inwoners en diverse stakeholders willen we werken aan een nieuwe Woonzorgvisie voor de gemeente Dalfsen. Op dit moment wordt een bondige startnotitie opgesteld welke we in Q1 van 2024 opiniërend aan u voorleggen.

V. Update over de vijf uitbreidingslocaties

Hoonhorst, Lemelerveld, Dalfsen

De bestemmingsplannen voor de nieuwe uitbreidingslocaties De Koele II in Hoonhorst, Waterinkweg in Lemelerveld en Oosterdalfsen Noord in Dalfsen, zijn in december 2023 ter inzage gelegd. Afhankelijk van eventuele zienswijzen en de te lopen procedures, zal het bouwrijp maken zo spoedig mogelijk worden opgestart. De verwachting is dat er eind 2024 een begin kan worden gemaakt met het bouwrijp maken van de uitbreidingslocaties in Hoonhorst en Lemelerveld. Voor Oosterdalfsen Noord zal dat naar verwachting in Q1 2025 zijn.

Nieuwleusen en Oudleusen

Voor de uitbreidingen naast de kernen Nieuwleusen (Westerbouwlanden Noord, fase 2) en Oudleusen (Muldersweg II), geldt dat de bestemmingsplannen al eerder door u zijn vastgesteld. In Nieuwleusen wordt al volop gebouwd en in Oudleusen zal er dit jaar ook weer gestart worden met bouwen.

Zie hierna onder VI voor detailinformatie.

VI. Woningbouwontwikkelingen per kern

Hieronder leest u per kern de belangrijkste woningbouwontwikkelingen. Naast deze selectie van nieuwbouwplannen, zijn er uiteraard ook andere belangrijke toevoegingen in de kernen én in ons buitengebied. Denk bijvoorbeeld aan 'Sloop voor Kansen*' of woningsplitsing.

In vergelijking met omliggende gemeenten hebben wij in de gemeente Dalfsen verhoudingsgewijs veel harde woningbouwplannen van zowel particulieren als plannen van woningcorporaties. Daarnaast zijn de hierboven vermelde vijf relatief grote uitbreidingslocaties in ontwikkeling, één in iedere kern.

Nieuwleusen

Westerbouwlanden fase 2 (drie deelgebieden)

Deelgebied 1

Dit deel is gereed, alle woningen zijn inmiddels opgeleverd en bewoond.

Deelgebied 2 en 3

Hier wordt op dit moment volop gebouwd. In totaal is plek voor circa 180 woningen. Hiervan worden 47 sociale huurwoningen in 2024 opgeleverd.

In 2023 zijn in dit gebied elf koopwoningen opgeleverd in de vrije sector (tien rijwoningen en één vrijstaande woning).

De bouw van twaalf SMART-woningen (kleine rug-aan-rug woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens) is gestart. In Woonupdate 001 informeerden wij u nog over de verbreding van de doelgroep voor dit type kleine woning. De aanleiding hiervoor was dat er om verschillende redenen te weinig woningen verkocht werden aan de oorspronkelijke doelgroep om te kunnen starten met de bouw. Door de verbreding in doelgroep denken wij ook voor extra doorstroming in Nieuwleusen vanuit eengezinswoningen te zorgen.

De tweede CPO-groep (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) in Westerbouwlanden vroeg in december 2023 een omgevingsvergunning aan. De CPO hoopt in Q2 van 2024 te kunnen starten met de bouw van hun tien starterswoningen. Door gezamenlijk te bouwen met dezelfde aannemer, zelfwerkzaamheid en de sociale grondprijs, is het voor deze starters mogelijk om een tussenwoning voor circa € 232.000,00 en een hoekwoning voor circa € 271.000,00 te bouwen. Dat is inclusief grondaankoop, ontwikkelkosten, basis sanitair en een stelpost voor een keuken. Het is exclusief luxe opties als extra zonnepanelen, luxe sanitair, dakramen et cetera en werkzaamheden in eigen beheer.

In Westerbouwlanden zijn er -qua omvang- nog twee vergelijkbare CPO-projecten gepland. Deze worden in de komende jaren nog uitgegeven.

In deelgebied 2 en 3 komen nog circa 30 kavels voor vrijesectorwoningen beschikbaar (vrijstaande en 2[^]1-kap), welke in de komende jaren gedoseerd worden uitgegeven.

De Deel

Aan de Den Hulst 180 -op de locatie van Partycentrum De Deel- staat een hof gepland voor 20 levensloopgeschikte bungalows voor medioren en senioren. In uw vergadering van 24 oktober 2022 heeft u de stedenbouwkundige visie voor deze ontwikkeling vastgesteld. De ambitie van de ontwikkelaar is om eind 2024 van start te gaan met de bouw.

Dalfsen

Oosterdalfsen Zuid

De nieuwbouw van de 80 zorgeenheden voor Stichting Rosengaerde is inmiddels een paar maanden onderweg. De planning is dat de nieuwe bewoners in 2025 hun intrek kunnen nemen.

De vijf gemeentelijke woonwerkkavels die in de zomer van 2023 zijn aangeboden, zijn inmiddels allemaal verkocht. De kopers van deze vijf kavels komen allemaal uit de gemeente Dalfsen. Dit zijn de laatste kavels in het plangebied Oosterdalfsen Zuid.

Oudleusen

Muldersweg I

De tweede CPO-groep aan het Gersteland (vijf rijwoningen) hebben in december 2023 de benodigde omgevingsvergunning aangevraagd. Als alles volgens verwachting gaat, zal de bouw in mei 2024 kunnen starten. Door gezamenlijk te bouwen met dezelfde aannemer, zelfwerkzaamheid en de sociale grondprijs, is het voor deze starters mogelijk om een tussenwoning voor circa € 224.000,00 en een hoekwoning voor circa € 262.000,00 te bouwen. Ook deze prijzen zijn inclusief grondaankoop, ontwikkelkosten, basis sanitair en een stelpost voor een keuken. Het is exclusief luxe opties als extra zonnepanelen, luxe sanitair, dakramen et cetera en werkzaamheden in eigen beheer.

Muldersweg II

We hebben Plaatselijk Belang Oudleusen e.o. gevraagd een passende naam te bedenken voor de nieuwe straat. Zij stelden voor te kiezen voor: Maisland. Dit past goed bij de al bestaande straatnamen en is een mooie verwijzing naar het agrarisch gebruik van het omliggend gebied. Wij hebben besloten de voorgestelde straatnaam over te nemen.

Woningcorporatie VechtHorst is bezig met de vergunningsaanvraag voor het bouwen van zes sociale huurwoningen. Door te kiezen voor fabrieksmatige bouw, is de bouwtijd op locatie korter dan bij traditionele bouw. Het plan is dat de huurders kort na de zomer van 2024 hun intrek kunnen nemen in deze woningen.

Er zijn door ons in december 2023 drie gemeentelijke bouw kavels in de openbare verkoop gebracht. Er zijn ten tijde van opstellen van deze memo (d.d. 11-01-2024) veertien inschrijvingen binnengekomen: allemaal geïnteresseerden vanuit de gemeente Dalfsen zelf. De bouw kavels zullen zoals gebruikelijk door middel van een loting worden uitgegeven.

In totaal is in Mulderweg II (het Maisland) ruimte voor maximaal 24 woningen.

Lemelerveld

De Nieuwe Landen I en Nieuwe Landen II

In deze twee uitbreidingswijken zijn geen gemeentelijke bouw kavels meer beschikbaar. Alle kavels zijn uitgegeven en verkocht. In 2023 zijn de laatste woningen gebouwd (waaronder 22 CPO-woningen voor starters), in 2024 verwachten wij in deze wijken nog wel enkele opleveringen.

**Hoonhorst
Pastorietuin**

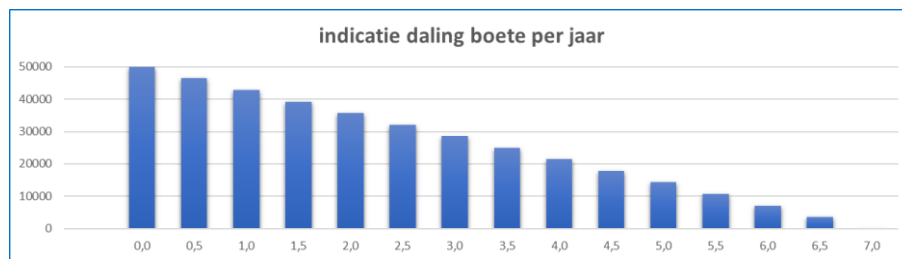
De bouw is in de zomer van 2023 gestart. Het gaat hier om negen levensloopbestendige appartementen met lift. Deze woningen vallen ruimschoots onder de noemer “betaalbare woningen” die zo belangrijk zijn in de landelijke Woondeals. Naar verwachting wordt dit project in het najaar van 2024 opgeleverd.

VII. Diversen volkshuisvesting

Besluit van het college inzake boete vervreemdingsbeperking

Op 7 november 2023 heeft het college in haar vergadering ingestemd met het naar rato te gaan berekenen van de boete bij overtreding van de vervreemdingsbeperking, zoals ook bij de zelfbewoningsverplichting van toepassing is.

Artikel 13 van ons model verkoopovereenkomst bouwkaavel verbiedt kopers de kavel gedurende een periode van zeven jaar geheel of gedeeltelijk te vervreemden (de vervreemdingsbeperking). Bij niet-nakoming hiervan is koper aan de gemeente een boete verschuldigd van € 50.000,00. Deze boete zal naar rato van de resterende termijn van de verplichting worden berekend en opgelegd, hetgeen inhoudt dat de boete jaarlijks met $(€ 50.000,00 : 7)$ circa € 7.143,00 daalt. Ter illustratie:



Bovenstaande informatie zullen wij ter verduidelijking ook opnemen in de brochures die wij bij uitgifte van bouwkaavels beschikbaar stellen.

Bij kleine woningen met een totale woonoppervlakte van maximaal 75 m² en één slaapkamer geldt overigens een aanvangsboete van € 25.000,00, die eveneens in zeven jaar naar nul daalt.

Besluit van het college van B&W inzake Waarborgfonds Sociale woningbouw

Op 28 november is in onze collegevergadering ingestemd met het aangaan van een nieuwe achtervangovereenkomst tussen de gemeente Dalfsen en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De nieuwe achtervangovereenkomst vervangt alle voorgaande overeenkomsten. Het WSW borgt leningen van woningcorporaties. Corporaties zijn hierdoor in staat om met gunstige financieringsmogelijkheden sociale huurwoningen te realiseren en in stand te houden. Wanneer een corporatie in financiële problemen raakt, zorgt het WSW dat rentebetalingen en aflossing van leningen doorgaan. Het WSW betaalt dit uit eigen kapitaal. Dat kapitaal kan worden aangevuld door obligo bij alle deelnemende corporaties op te halen. Pas wanneer dat onvoldoende is, komen het Rijk en gemeenten als achtervanger in beeld om renteloze leningen te verstrekken. Het risico voor de achtervangers is beperkt, tot nu toe heeft het WSW daar nooit een beroep op gedaan. Het WSW, het Rijk en alle gemeenten staan hier gezamenlijk garant voor.

Flexibiliteit binnen de bestemmingsplannen

Op basis van een verkavelingsplan, worden door ons gemeentelijke woningbouwkaavels uitgegeven. Meestal verspreid over enkele jaren. Marktomstandigheden kunnen in die periode wijzigen. Het kan daardoor voorkomen dat de vraag naar een bepaald type woning groter is dan het geplande aanbod. Of dat er juist onvoldoende vraag is naar geplande woningtypen. Het verkavelingsplan is een dynamisch plan. Het college heeft -binnen het bestemmingsplan- de mogelijkheid de verkaveling aan te passen, om zo te kunnen voldoen aan de actuele vraag. Aanpassing is mogelijk door te gaan herverkavelen in grootte van de kaavels en woningtype. Bijvoorbeeld door vrijstaande woningen te herverkavelen naar rijenwoningen. Een wijziging naar een woongebouw of andere bestemming kan niet. Het bestemmingsplan/omgevingsplan is altijd leidend.

Wij informeren (aspirant)kopers op verschillende momenten over het feit dat wij werken met flexibele bestemmingsplannen en dat de verkaveling binnen de bestemming in de loop der tijd kan wijzigen.

Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting, Urgentieverordening

Met het programma 'Een thuis voor iedereen' en de voorgenomen wijziging van de Huisvestingswet 2014 via de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (Regiewet) komen gemeenten voor een nieuwe opgave te staan. Het met voorrang huisvesten van een aantal door de wet gedefinieerde urgente groepen (categorieën) wordt waarschijnlijk verplicht gesteld. Dit betekent dan mogelijk dat gemeenten minimaal een zogenoemde 'urgentieverordening' dienen te hebben in 2025. Een urgentieverordening is een gedeeltelijke huisvestingsverordening waarin de gemeente stuurt op de urgentieregels geldend in de woonruimteverdeling. Voor een urgentieverordening is geen aantoonbare (schaarste-)onderbouwing nodig zoals dat op dit moment nog een voorwaarde is voor een Huisvestingsverordening.

Circa de helft van de Nederlandse gemeenten heeft op dit moment nog geen Huisvestingsverordening en zullen deze dan ook bij voorgenomen invoering van de Regiewet moeten vaststellen.

De gewijzigde Huisvestingswet geeft gemeenten mogelijk ook extra sturingsmogelijkheden om 50% van de beschikbare te verdelen woonruimten (bijvoorbeeld sociale huur of betaalbare koop) aan personen met maatschappelijke- en economische binding toe te wijzen. Bij de laatste uitgiftes van gemeentelijk bouw kavels (inclusief CPO-projecten voor starters) zien wij circa 80-90% van de beschikbare bouw kavels naar inwoners van de gemeente Dalfsen gaan.

De gemeente Dalfsen onderzoekt samen met enkele buurtgemeenten, onder leiding van de provincie Overijssel, in hoeverre er een regionale basis kan worden gelegd voor een eigen gemeentelijke huisvestingsverordening. Zodra hier meer duidelijk over is, zullen we u informeren.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Voor het centrum van Dalfsen is op het perceel van Woonzorgcentrum Rosengaerde (kadastraal bekend gemeente Dalfsen, sectie K, nummer 9076 en 9078) een Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd bij raadsbesluit van 15 december 2020. Tijdens de vestiging van het voorkeursrecht was de bestemming (en het gebruik) 'Zorgcentrum' en de toegedachte bestemming 'Wonen met intensiever gebruik'. Met de huidige eigenaar zijn gesprekken geweest of zij bereid waren tot verkoop. De eigenaar heeft er voor gekozen om deze locatie in eigen beheer te houden en zelf de betreffende locatie op termijn te herontwikkelen.

Binnen de periode van drie jaar, is er geen structuurvisie of bestemmingsplan vastgesteld. Hierdoor is dit voorkeursrecht per 16 december 2023 van rechtswege vervallen. Grondeigenaren zijn hierdoor vrij hun bezit te verkopen aan wie men wil. De eigenaar wordt per brief op de hoogte gesteld van het vervallen van het voorkeursrecht. Bij het kadaster wordt doorgegeven dat het voorkeursrecht doorgehaald kan worden.

Meldpunt Goed Verhuurderschap

Met ingang van 1 januari 2024 heeft de gemeente Dalfsen het Meldpunt Goed Verhuurderschap ingesteld. Bij dit meldpunt kunnen huurders, arbeidsmigranten, woningzoekenden of omwonenden terecht met klachten over ongewenst verhuurgedrag of voor vragen en informatie. Het meldpunt is in overleg en afstemming met enkele regionale gemeenten gemaakt. Het meldpunt is bereikbaar via [Dalfsen – Meldpunt Goed Verhuurderschap](#). Een melding bij het meldpunt is gratis. Meldingen kunnen ook anoniem worden gedaan.

Op 1 juli 2023 is de Wet Goed Verhuurderschap in werking getreden. Een voorwaarde van deze wet is het inrichten van een (anoniem) meldpunt. Met de invoering van deze wet krijgen gemeenten een rol bij het bevorderen van goed verhuurderschap. Aanleiding voor deze nieuwe wet is dat er bij de verhuur van woningen regelmatig misstanden optreden en dat de mogelijkheid om tegen een verhuurder op te treden op dit moment ontbreekt. De wet geeft gemeenten de bevoegdheid om handhavend op te treden tegen verhuurders (met uitzondering van woningcorporaties) op basis van de algemene regels voor goed verhuurderschap. Afhankelijk van de inhoud van melding kunnen wij informierend, adviserend, bemiddelend of handhavend optreden.

Bijlagen:

Geen

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris
H.J. van der Woude