

Eerste maand huur en administratiekosten

Het college van burgemeester en wethouders van Almere,

BESLUIT:

vast te stellen de navolgende beleidsregels 'Eerste maand huur en administratiekosten' onder intrekking van de richtlijn 'Eerste maand huur en administratiekosten'

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na hun bekendmaking.

Eerste maand huur

Bij dak en thuislozen en ex-gedetineerden komt het vaak voor dat men is aangewezen op het huren van een kamer. Het verkrijgen van een woning in Almere gaat gepaard met een aanzienlijke wachtlijst. Het verhuren van kamers wordt in Almere gedoogd als het aan de veiligheidseisen voldoet. Bij het huren van een kamer moet men net als bij een woning vaak de eerste maand of een deel daarvan vooruit betalen, om in het bezit van de sleutel te komen. We vergoeden de all-in kamerhuur (dus incl. energie, water, internet). Soms is ook borg verschuldigd. Aan het eind van die eerste maand moet de klant weer de huur voor de daaropvolgende maand voldoen.

Als er geen sprake is van tekortschietend besef van verantwoordelijkheid kan de eerste maand kamerhuur om niet worden verstrekt en de borg in de vorm van een lening, omdat de borg bij het opzeggen van de huur weer wordt terugbetaald aan de klant.

Dit geldt ook voor mensen die vanuit de Blijfgroep naar een zelfstandige woning gaan. Dat kan een woning in Almere, maar ook buiten Almere zijn. Ook dan moet een eerste maand huur worden betaald om de sleutels van de woning in handen te krijgen.

Voorbeeld:

Belanghebbende verblijft bij de Blijfgroep. Op 5 juni krijgt zij bericht dat zij per 15 juni een woning kan huren. De eerste maand huur over de periode 15 juni tot 15 juli ad € 425,00 dient zij voor die tijd te hebben overgemaakt anders kan de huurovereenkomst niet ingaan. Aan BB wordt vergoed € 425,00. Het recht op huurtoeslag per 1 juli wordt hier niet op in mindering gebracht en over de periode 15 juni tot 1 juli wordt dit bedrag niet verhoogd met een bedrag aan WKT voor een gebroken maand.

Verbod bemiddelingskosten

Bemiddelt een makelaar, bureau of een andere tussenpersoon voor een verhuurder? Of maakt de woning of kamer deel uit van zijn eigen woningaanbod? Dan mag hij geen kosten voor bemiddeling rekenen bij de huurder. Dit verbod geldt zowel bij bemiddeling voor zelfstandige huurwoningen (eengezinswoningen, appartementen, portiekwoningen) als bij kamerverhuur. Dit is bij wet geregeld.

Andere naam bemiddelingskosten

Het verbod op bemiddelingskosten geldt ook als de bemiddelaar de kosten onder een andere naam opvoert, zoals: administratiekosten, advieskosten, commissiekosten, contractkosten, eenmalige kosten huurder, makelaarskosten, marketingkosten en verhuurkosten.

Uitzondering: slechts in het geval dat de klant zelf een zoekopdracht aan een makelaar of bemiddelaar geeft, mag de makelaar daarvoor bemiddelingskosten vragen, maar dat zelden of nooit van toepassing zijn voor de doelgroep van Sociale zaken.

Dubbele huur kan deel uitmaken van de verhuiskosten binnen de gemeente. In principe kan er gedurende maximaal 1 maand dubbele huur worden vergoed. Een langere verhuisperiode is meestal niet noodzakelijk.

Uitgangspunt is, dat de door de dubbele huur veroorzaakte meerkosten voor vergoeding via de bijzondere bijstand in aanmerking komen. Onder deze kosten verstaan we de huurkosten die het gevolg zijn van de verhuizing. Dit zijn de huurkosten waar geen recht op huurtoeslag voor bestaat omdat slechts voor 1 woning huurtoeslag kan worden ontvangen. Deze bijzondere bijstand betreft dus geen woonkostentoeslag; dit zou niet mogelijk zijn vanwege het feit dat over diezelfde periode ook al huurtoeslag wordt ontvangen.

Voorbeeld

Een klant huurt per 7 mei een nieuwe goedkopere woning aan de Leidenstraat. Zijn huidige huur aan de Sesamstraat heeft hij dezelfde dag opgezegd en eindigt ivm de opzegtermijn per 7 juni. Over de maand mei is hij de woningbouwvereniging voor de huur van de Leidenstraat een bedrag ad € 400,00 verschuldigd en over de periode 1 tot 7 juni is hij de woningbouwvereniging voor de huur van de Sesamstraat een bedrag ad € 125,00 verschuldigd.

Mei	Juni
Sesamstraat geen extra kosten	Leidenstraat geen extra kosten

Extra kosten Leidenstraat:	Extra kosten Sesamstraat:
€ 400,00 (geen huurtoeslag)	€ 125 (geen huurtoeslag)
Dus de dubbele huur bedraagt totaal € 525,00	

"Dubbele huur" moet goed worden onderscheiden van het mislopen van huurtoeslag door de verhuizing vanwege een "gebroken maand". Hiervoor kan woonkostentoeslag worden verleend, ook in het geval van een niet-noodzakelijke verhuizing.

Aldus vastgesteld,
Almere, 4 december 2018

*Burgemeester en wethouders van Almere,
namens hen,
de afdelingsmanager Werk en Inkomen*

P. Benschop