



De Wet goed verhuurderschap

Alles wat de verhuurder of makelaar moet weten over de gevolgen van de Wet goed verhuurderschap voor de huurovereenkomst van woonruimte.

Inhoud

- I. Inleiding en doel Wet goed verhuurderschap
- II. Inhoud Wet goed verhuurderschap
- III. De algemene regels
- IV. Wanneer?
- V. Bevoegdheden gemeenten
- VI. Contactgegevens en meer informatie

I. Inleiding en doel Wet goed verhuurderschap

Op 1 juli 2023 treedt de Wet goed verhuurderschap in werking. Het doel van de wet is het aanpakken en tegengaan van ongewenst gedrag van verhuurders, makelaars en beheerders. Daarnaast tracht het wetsvoorstel woningzoekenden en huurders beter te beschermen.

De Wet goed verhuurderschap legt nieuwe regels en verplichtingen op aan verhuurders, makelaars en beheerders. In deze whitepaper staan we stil bij de praktische gevolgen van het wetsvoorstel voor voornoemde partijen.

II. Inhoud Wet goed verhuurderschap

Het wetsvoorstel formuleert landelijke algemene regels waaruit volgt wat “goed verhuurderschap” minimaal inhoudt. De algemene regels zijn afdwingbaar en handhaafbaar. Gemeenten kunnen dus controleren of de regels worden nageleefd en, als dat niet gebeurt, ingrijpen met bijvoorbeeld een waarschuwing of een boete.

Verder krijgen gemeenten een bevoegdheid om via een gebiedsgerichte verhuurvergunning strengere eisen te stellen aan verhuurders in dergelijke gebieden. Gemeenten krijgen ook de bevoegdheid om een gemeentelijke vergunning voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten in te stellen.

CONTACT



Köster Advocaten N.V.
www.kadv.nl
+31 23 51 25 025

III. De algemene regels

De Wet goed verhuurderschap bevat de volgende algemene regels die in alle fasen van het verhuurproces voor verhuurders en makelaars gelden:

- discriminatieverbod
- intimidatieverbod
- schriftelijkheidsvereiste
- informatieverstrekkingsplicht
- verbod dubbele bemiddelingskosten
- regels waarborgsom

Discriminatieverbod

Verhuurders en makelaars mogen (kandidaat)huurders niet discrimineren op grond van ras, geloofsovertuiging, politieke overtuiging, geslacht, nationaliteit, seksuele gerichtheid, burgerlijke staat, handicap of chronische ziekte.

Verhuurders en makelaars moeten bij de keuze van een huurder voor een woning:

1. een helder en transparant selectieproces hanteren;
2. waarbij ze verplicht gebruik maken van objectieve en niet-discriminerende selectiecriteria zoals duur van de inschrijftijd van de kandidaat-huurders;
3. de keuze voor de uiteindelijke kandidaat motiveren, en mededelen aan de afgewezen kandidaat-huurders.

Ter uitvoering van het discriminatieverbod moet elke verhuurder, makelaar en beheerder verder beschikken over een schriftelijke werkwijze ter voorkoming van woondiscriminatie. In die schriftelijke werkwijze dienen doeltreffende en schriftelijk vastgelegde maatregelen te staan, die worden uitgevoerd ter voorkoming van woondiscriminatie. Werknemers die betrokken zijn bij de totstandkoming van huurovereenkomsten dienen door de verhuurder te worden geïnformeerd over de voorkoming van woningdiscriminatie en de maatregelen. De werkwijze en de maatregelen dienen te worden aangepast als de daarmee opgedane ervaring daar aanleiding toe geeft.

Intimidatieverbod

Verhuurders en makelaars dienen zich te onthouden van iedere vorm van intimidatie. Dit houdt onder meer in dat zij op een juiste wijze en met respect voor de huurder dienen om te gaan met klachten, geen vormen van fysieke of seksuele bedreiging of intimidatie hanteren, geen voorzieningen saboteren waar de huurder recht op heeft en niet over gaan tot het chanteren van de huurder, bijvoorbeeld door te dreigen met het niet verlengen van een tijdelijk huurcontract of het opzeggen van de bestaande huurovereenkomst.

Schriftelijkheidsvereiste

De huurovereenkomst dient schriftelijk te worden aangegaan zodat duidelijk is welke afspraken er tussen de verhuurder en de huurder zijn gemaakt. Een mondelinge huurovereenkomst is nog wel rechtsgeldig en doet dus niets af aan de huurbescherming van de huurder. De gemeente kan dan echter wel handhaven ten opzichte van de verhuurder.

Bij de verhuur aan arbeidsmigranten moet de huurovereenkomst afzonderlijk van de arbeidsovereenkomst worden gesloten. Die twee overeenkomsten worden gescheiden. Zo eindigt de huurovereenkomst niet automatisch bij het eindigen van de arbeidsovereenkomst en is de arbeidsmigrant minder afhankelijk van de werkgever.



CONTACT



Informatieverstrekkingsplicht

De verhuurder of makelaar die namens de verhuurder optreedt dient de huurder schriftelijk (in de huurovereenkomst zelf, een bijlage of per brief) en duidelijk de volgende informatie te verstrekken:

- de rechten en plichten die de huurder heeft, voor zover deze rechten en plichten niet in de huurovereenkomst zijn opgenomen;
- de hoogte van de waarborgsom, de wijze waarop en de termijnen waarbinnen de waarborgsom bij beëindiging van de huurovereenkomst wordt terugbetaald of verrekend;
- contactgegevens van een contactpunt van verhuurder over zaken die het gehuurde betreffen;
- de contactgegevens van het gemeentelijke meldpunt;
- de betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot de servicekosten waarbij geldt dat jaarlijks een volledige kostenspecificatie aan de huurder dient te worden verstrekt.

Over de volgende rechten en plichten informeert de verhuurder de huurder schriftelijk voor zover ze niet in de huurovereenkomst staan:

- de bestemming van de woonruimte en de gevolgen als de woonruimte anders wordt gebruikt (bijvoorbeeld als de woning bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd en niet als woonruimte);
- het feit dat verhuurder alleen toegang heeft tot de woonruimte met toestemming van de huurder, tenzij:
 - dringende noodsituatie waarvoor direct ingrijpen noodzakelijk is;
 - uitvoeren dringende werkzaamheden;
 - renovatie waarmee de huurder heeft ingestemd of de rechter heeft geoordeeld dat de verhuurder een redelijk voorstel heeft gedaan;
 - de verhuurder moet toestaan dat de buurman gebruik maakt van het gehuurde in verband met werkzaamheden aan zijn eigen pand;
 - bezichtiging of andere verkoopgerelateerde activiteit, zoals een taxatie of bouwkundige keuring.
- de verschillende soorten huurovereenkomsten met de betreffende huur- en huurprijsbescherming, de mogelijkheden tot jaarlijkse huurverhoging en waar en hoe de huurder kan toetsen of de woning gereguleerd is, of een verwijzing naar een website waar een dergelijk overzicht geboden wordt;
- de mogelijkheid voor de huurder om zich te wenden tot de verhuurder in het geval van gebreken aan de woon- of verblijfsruimte, tenzij er sprake is van kleine herstellingen die de huurder zelf dient te herstellen alsmede een overzicht van wat onder kleine herstellingen kan worden verstaan of een verwijzing naar een website waar een dergelijk overzicht geboden wordt;
- een overzicht waarvoor de huurder zich kan wenden tot de Huurcommissie of tot de kantonrechter of een verwijzing naar een website waar een dergelijk overzicht geboden wordt.

Bij verwijzingen naar websites verdient het aanbeveling om de relevante webpagina's op Rijksoverheid.nl te gebruiken.

Verbod dubbele bemiddelingskosten

Het rekenen van dubbele bemiddelingskosten was al verboden, maar als onderdeel van de Wet goed verhuurderschap kan de gemeente nu handhaven als dit toch gebeurt.

Waarborgsom

De wet bevatte tot nu toe geen specifieke regels over de waarborgsom, maar dat verandert. De waarborgsom mag nog maximaal tweemaal de maandhuur bedragen. De waarborg dient daarnaast binnen 14 dagen na het einde van de huurovereenkomst aan de huurder te worden terugbetaald, tenzij er schade is of huurachterstand bestaat: in dat geval geldt een termijn van 30 dagen.

IV. Wanneer?

De inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap per 1 juli 2023 betekent het volgende voor lopende en nieuwe huurovereenkomsten:

- alle nieuwe huurovereenkomsten dienen per 1 juli 2023 schriftelijk te worden vastgelegd;
- bij nieuwe huurovereenkomsten dient per 1 juli 2023 de schriftelijke informatie direct te worden verstrekt;
- bij lopende huurovereenkomsten dient de schriftelijke informatie uiterlijk 1 jaar na inwerkingtreding van de wet te worden verstrekt.
- bij lopende huurovereenkomsten met arbeidsmigranten dient de schriftelijke informatie uiterlijk 3 maanden na inwerkingtreding van de wet te worden verstrekt.



CONTACT



Köster Advocaten N.V.
www.kadv.nl
+31 23 51 25 025

V. Bevoegdheden gemeenten

Gemeenten kunnen per 1 juli 2023 handhaven op de algemene regels van goed verhuurderschap. Dat kan door middel van alle bestuursrechtelijke instrumenten, van een waarschuwing en een boete tot een inbeheername.

Gemeenten krijgen daarnaast de bevoegdheid (en dus niet de plicht) om via een verhuurverordening een verhuurvergunning in te voeren. De vergunning is persoonsgebonden.

De gemeente weigert de vergunning als een andere benodigde vergunning ontbreekt (zoals een omgevingsvergunning) of als de verhuurder gedurende een tijdvak van 8 jaar daarvoor heeft gehandeld in strijd met de algemene regels of andere wetgeving. Verder kan de gemeente voorwaarden aan de vergunning stellen. Die voorwaarden hebben betrekking op:

- regels van het goed verhuurderschap;
- de huurprijs (tot inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur, dan wordt de huurprijs a.d.h.v. het woningwaarderingssysteem een algemene regel);
- het onderhoudsplan van de woning.

Voor bestaande situaties geldt een overgangstermijn van 6 maanden om de verhuurvergunning in orde te hebben. Deze termijn gaat in op het moment dat de verhuurverordening in werking is getreden.

VI. Contactgegevens en meer informatie

Neem voor vragen over de Wet goed verhuurderschap en de implementatie contact op met de huur- en bestuursrecht specialisten van Köster Advocaten



Claudia van Meurs - Janssens
vanmeurs@kadv.nl
06 8168 8285



Nicky Loekemeijer
loekemeijer@kadv.nl
06 8296 7804



Roos de Grave
degrave@kadv.nl
06 8206 4985

