



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



Verhuurt u een woonruimte?



*Dan gelden de regels uit
de Wet goed verhuurderschap.*

De meeste huurders zijn blij met hun verhuurder. Maar soms gaat het niet goed. De Wet goed verhuurderschap geeft duidelijkheid aan verhuurders en biedt huurders bescherming: wat mag en wat niet? Er zijn extra regels om arbeidsmigranten te beschermen tegen misstanden. Komen huurder en verhuurder er samen niet uit? Dan kunnen huurders dit ook melden bij hun gemeente. De gemeente kan dan, als het nodig is, bijvoorbeeld een boete aan de verhuurder opleggen.

Wat betekent de wet voor verhuurders?

De Wet goed verhuurderschap is ingegaan op 1 juli 2023. De wet geldt voor verhuurders én voor verhuurbemiddelaars. In de wet staan regels over financiële zaken, over het schriftelijk vastleggen en verstrekken van informatie en hoe een verhuurder en makelaar zich moeten gedragen. Voor arbeidsmigranten gelden extra regels.

Financiële zaken

In de wet staat dat een verhuurder maximaal 2 maanden kale huur als **borg** mag vragen. Dit geldt voor huurovereenkomsten die zijn gesloten na 1 juli 2023. Verder staat in de wet dat als de verhuurder een makelaar heeft ingeschakeld, de verhuurder zelf de **bemiddelingskosten** betaalt. Deze kosten mag een makelaar dus niet ook nog eens aan de huurder in rekening brengen. Als de verhuurder **servicekosten** bij een huurder in rekening brengt, geeft de verhuurder de huurder jaarlijks een afrekening van deze kosten. Servicekosten zijn kosten die bovenop de kale huur komen en te maken hebben met de verhuur van de woning. Deze kosten mogen alleen kostendekkend zijn. Denk aan schoonmaakkosten, kosten voor portiekverlichting of kosten voor tuinonderhoud.

Ik heb alleen een mondelinge huurovereenkomst met mijn huurder.

Mag dat?



**Nee,
dat mag niet**

Huurovereenkomsten afgesloten vanaf 1 juli 2023 moeten ook op schrift.



Belangrijke informatie op schrift

Voor huurovereenkomsten die zijn afgesloten na 1 juli 2023 geldt dat deze op schrift moeten staan. Alleen een mondelinge overeenkomst volstaat niet.

De verhuurder geeft de huurder ook schriftelijk andere **belangrijke informatie** die hoort bij het huren van de woning, zoals:

- dat de huurder de woning alleen mag gebruiken zoals met de verhuurder is afgesproken;
- dat de verhuurder de woning alleen met toestemming van de huurder mag betreden. Er zijn enkele uitzonderingen op deze regel. Bijvoorbeeld als er een dringende noodsituatie is;
- de verschillende soorten huurovereenkomsten met de bijbehorende huur- en huurprijsbescherming;
- wie iets moet repareren als iets stuk is, de verhuurder of de huurder;
- wanneer de huurder naar de Huurcommissie of naar de kantonrechter kan;
- informatie over de hoogte en terugbetaling van de borg, als de huurder die bij het aangaan van de huurovereenkomst heeft betaald;
- de contactgegevens van de verhuurder waar een huurder terecht kan met vragen over de gehuurde woning;
- de contactgegevens van het gemeentelijk meldpunt waar de huurder terecht kan als huurder en verhuurder er samen niet uitkomen;
- jaarlijks een overzicht van de servicekosten, als de verhuurder servicekosten in rekening brengt.

Is de huurovereenkomst ingegaan vóór 1 juli 2023, dan ontvangt de huurder deze informatie uiterlijk op 30 juni 2024.

Uitleg over selectie en omgang met huurder

Een verhuurder mag niet **discrimineren**. Ook niet op grond van een vervelende ervaring met iemand met bepaalde persoonskenmerken (zoals afkomst, geloof of seksuele gerichtheid). Om (onbewuste) discriminatie te voorkomen, leggen verhuurders vast hoe zij een huurder kiezen. Bij een (online) advertentie of aanbod vermeldt de verhuurder hoe de selectie van een huurder gaat. En gaat de woonruimte naar iemand anders, dan legt de verhuurder uit waarom voor die huurder is gekozen.

Een verhuurder mag niet **intimideren**. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het dreigen met het beëindigen van de huurovereenkomst, omdat een huurder veel klaagt. Ook het zomaar binnentreden van de woning zonder toestemming of het afsluiten van gas/water/licht mag niet. Probeer samen tot oplossingen te komen.

Extra regels bij verhuur aan arbeidsmigranten

In de Wet goed verhuurderschap staan extra regels over de verhuur aan arbeidsmigranten (mensen uit een ander Europees land die tijdelijk in Nederland komen werken). Een huurovereenkomsten afgesloten na 1 juli 2023 moet los staan van een arbeidsovereenkomst. Huurders ontvangen de informatie over het huren van woonruimte in een taal die zij begrijpen.

Als mijn huurders teveel klagen, zeg ik de huurovereenkomst op.

Mag dat?



Nee,
dat mag niet

Dat is intimidatie.

Ik vraag 2 maanden kale huur als borg.

Mag dat?



Ja

Verhuurders vragen vanaf 1 juli 2023 maximaal 2 maanden kale huur als borg.



De meeste huurders zijn blij met hun **verhuurder** Die van u ook?

De Wet goed verhuurderschap geeft duidelijkheid: wat mag, en wat niet?



De borg die u vraagt is maximaal twee maanden kale huur*



U rekent alleen gemaakte servicekosten en stuurt jaarlijks een afrekening



Werkt u met een verhuurbemiddelaar? De bemiddelingskosten zijn voor u, niet voor de huurder



De huurovereenkomst zet u ook op schrift*



U informeert de huurder schriftelijk over o.a. zijn rechten en plichten



Geldt er een verhuurvergunning? Vraag deze dan aan bij de gemeente



Bent u niet tevreden over uw huurder? Intimideren of discrimineren mag nooit



U heeft een duidelijke werkwijze om (onbewuste) discriminatie te voorkomen

Verhuurt u aan arbeidsmigranten, dan gelden er extra regels:



De huurovereenkomst staat los van de arbeidsovereenkomst*



U informeert de huurders schriftelijk over o.a. hun rechten en plichten in een taal die zij begrijpen

* Dit geldt alleen voor huurovereenkomsten afgesloten na 1 juli 2023

Wat als het **niet** goed gaat?

Sinds 1 januari 2024 heeft elke gemeente een meldpunt voor huurders met klachten of vragen over de regels uit de Wet goed verhuurderschap. Ook woningzoekenden kunnen hiervoor bij de gemeente terecht.

Na een melding kan de gemeente verder onderzoek doen en bijvoorbeeld in gesprek gaan met de verhuurder of makelaar. Bij overtreding van de wet kan de gemeente een officiële waarschuwing geven, zodat de verhuurder of makelaar de kans heeft om de situatie op te lossen. Ook kan de gemeente boetes opleggen of zelfs, in het uiterste geval, het beheer van een woning overnemen.

Vergunningsplicht voor **verhuurders**

De Wet goed verhuurderschap geeft gemeenten de mogelijkheid om een vergunningsplicht in te voeren voor verhuurders. Bijvoorbeeld als een gemeente ziet dat de leefbaarheid van een buurt of wijk onvoldoende is. Of als de gemeente eisen wil stellen aan de verblijfsruimte, zoals een ruimte op een erf, voor arbeidsmigranten. Geldt in een gemeente een vergunningsplicht? Dan vraagt de verhuurder een verhuurvergunning aan om de woning of verblijfsruimte te mogen verhuren.

Ik verhuur in het huis waar ik woon alleen kamers aan alleenstaanden.

Mag dat?



Ja

Als je er zelf woont mag dat. Verhuurders maken van tevoren duidelijk hoe zij selecteren. En leggen uit waarom een andere kandidaat is gekozen.

Als Bulgaren tijdelijk bij mij komen werken, regel ik huisvesting. Maar als er geen werk is, moeten ze eruit.

Mag dat?



**Nee,
dat mag niet**

Bij arbeidsmigranten hoort een huurovereenkomst sinds 1 juli 2023 los te staan van de arbeidsovereenkomst.

Check alle regels op goedeveerhuur.nl
Komen huurder en verhuurder er niet uit? Dan kunnen huurders nu ook terecht bij hun gemeente



Meer weten?

De Wet goed verhuurderschap geeft duidelijkheid aan verhuurders: wat mag, en wat niet? En biedt huurders bescherming.

Kijk voor meer informatie op
www.goedeverhuur.nl



Versie januari 2024

Deze brochure is een samenvatting van regels uit de Wet goed verhuurderschap. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze samenvatting.

