



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties



# Huur je woonruimte?



Dan gelden voor jouw verhuurder 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 biedt huurders bescherming en geeft duidelijkheid aan verhuurders: 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 mij als huurder, of woningzoekende?

De Wet goed verhuurderschap is ingegaan op 1 juli 2023. In de wet staan regels over financiële zaken, maximale huurprijzen, schriftelijke informatie die je van je verhuurder hoort te ontvangen en regels over hoe een verhuurder zich hoort te gedragen.

### Financiële zaken

In de wet staat dat een verhuurder maximaal 2 maanden kale huur als **borg** mag vragen. Dit geldt voor huurovereenkomsten die zijn afgesloten op of na 1 juli 2023. Verder staat in de wet dat als de verhuurder met een makelaar werkt, de verhuurder zelf de **bemiddelingskosten** betaalt. Deze kosten mag een makelaar dus niet ook nog eens aan jou in rekening brengen. Als de verhuurder **servicekosten** bij jou in rekening brengt, staat in wet ook dat de verhuurder jou jaarlijks een afrekening geeft 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 tuinonderhoud.

**Ik ben afgewezen voor een huurwoning, zonder uitleg.**

**Mag dat?**



**Nee, dat mag niet**

Een verhuurder legt bij de aanbieding van een woning uit hoe hij selecteert. En ook waarom iemand anders de woning krijgt.



### Maximale huurprijs

Huur je een zelfstandige woning met **186 punten of minder**? En is de huurovereenkomst op of na 1 juli 2024 getekend? Dan geldt een **maximale huurprijs** volgens het Woningwaarderingstelsel voor zelfstandige woonruimtes (WWS). Voor onzelfstandige woonruimtes (kamers) geldt altijd een maximale huurprijs volgens het WWS voor onzelfstandige woonruimtes (WWSO).

Je kunt het puntenaantal van een woning zelf berekenen via de [Huurprijcheck](#) van de Huurcommissie. Deze is beschikbaar in het Nederlands en het Engels.

Heb je een contract van vóór 1 juli 2024? Kijk dan op [www.ismijnhuurteduur.nl](http://www.ismijnhuurteduur.nl) of er ook voor jouw contract een maximale huurprijs geldt.

### Belangrijke informatie op schrift

Voor huurovereenkomsten die worden afgesloten op of na 1 juli 2023 geldt dat deze op schrift moeten staan. Alleen een mondelinge overeenkomst mag niet. Dat geeft jou als huurder niet voldoende zekerheid.

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

- dat je de woning alleen mag gebruiken zoals met de verhuurder is afgesproken;
- dat de verhuurder de woning alleen met toestemming van jou mag betreden. Er zijn enkele uitzonderingen op deze regel. Bijvoorbeeld als er een dringende noodsituatie is en iets meteen gerepareerd moet worden;
- de verschillende soorten huurovereenkomsten met de bijbehorende huur- en huurprijbsbescherming;
- wie iets moet repareren als iets stuk is, de verhuurder of jij als huurder;
- wanneer jij naar de Huurcommissie of naar de kantonrechter kan;
- informatie over de hoogte en terugbetaling van de borg, als de verhuurder die van jou vraagt;

- waar je terecht kunt met vragen over de woning die je huurt;
- de contactgegevens van het meldpunt van de gemeente, waar je terecht kunt als je er samen met je verhuurder niet uitkomt;
- jaarlijks een overzicht van de servicekosten, als de verhuurder die bij jou in rekening brengt.
- een overzicht van hoeveel punten jouw woning heeft. Dit geldt voor huurovereenkomsten afgesloten op of na 1 januari 2025.

#### **Niet discrimineren of intimideren**

Een verhuurder mag **niet discrimineren**. 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 woning naar iemand anders, dan legt de verhuurder uit waarom voor die huurder is gekozen.

Ook mag een verhuurder **niet intimideren**. De verhuurder mag bijvoorbeeld niet dreigen om je huurovereenkomst te beëindigen, omdat hij vindt dat jij te veel klaagt. Ook het zomaar binnentreden van de woning zonder toestemming of het afsluiten van het gas/water/licht mag niet.

#### **Ben je een arbeidsmigrant?**

##### **Dan gelden voor jouw verhuurder extra regels**

Voor verhuurders staan in de Wet goed verhuurderschap extra regels over de verhuur aan arbeidsmigranten. Voor arbeidsmigranten (mensen uit een ander Europees land die tijdelijk in Nederland komen werken) geldt sinds 1 juli 2023 dat een arbeidsovereenkomst en een huurovereenkomst los van elkaar staan. En dat de verhuurder de informatie over jouw rechten en plichten als huurder, communiceert in een taal die jij begrijpt.

**Ik heb alleen een mondelinge huurovereenkomst.**

**Mag dat?**



**Nee,  
dat mag niet**



Huurovereenkomsten afgesloten op of na 1 juli 2023 moeten ook op schrift staan.

**Ik moet 3 maanden kale huur als borg betalen.**

**Mag dat?**



**Nee,  
dat mag niet**

Een verhuurder vraagt vanaf 1 juli 2023 maximaal 2 maanden kale huur als borg.



# De meeste **huurders** zijn blij met hun verhuurder

## Jij ook? Of niet?

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



Je betaalt maximaal twee maanden kale huur als borg\*



Je betaalt alleen gemaakte servicekosten en ontvangt hiervoor jaarlijks een afrekening



Schakelt de verhuurder een makelaar in? Jij betaalt daar als woningzoekende geen bemiddelingskosten voor



Je huurovereenkomst staat ook op schrift\*



Je ontvangt schriftelijke informatie over je rechten en plichten als huurder



Je verhuurder mag jou niet intimideren of discrimineren



Je ontvangt bij een nieuwe huurovereenkomst een puntentelling van je woning\*\*



Je betaalt niet meer dan de maximale kale huurprijs voor woningen t/m 186 punten\*\*\*

**Ben je arbeidsmigrant, dan zijn er extra regels voor jouw verhuurder:**



Jouw huurovereenkomst staat los van jouw arbeidsovereenkomst\*



Je ontvangt schriftelijke informatie over je rechten en plichten als huurder in een taal die je begrijpt

\* Geldt alleen voor huurovereenkomsten afgesloten op of na 1 juli 2023

\*\* Geldt alleen voor huurovereenkomsten afgesloten op of na 1 januari 2025

\*\*\* Geldt alleen voor huurovereenkomsten afgesloten op of na 1 juli 2024.

Geldt voor bestaande huurovereenkomsten tot en met 143 punten direct of vanaf 1 juli 2025.

## 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 je doorverwijzen naar de bevoegde instantie of verder onderzoek doen en bijvoorbeeld in gesprek gaan met de verhuurder. Bij overtreding van de wet kan de gemeente een officiële waarschuwing geven, zodat de verhuurder 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.

## Huurcommissie

Als je verhuurder te veel huur vraagt, ga dan eerst in gesprek met je verhuurder. Kom je er samen niet uit? Stap dan naar de Huurcommissie. De Huurcommissie doet na onderzoek een uitspraak over de maximale huurprijs. Die uitspraak is bindend; je verhuurder moet zich daaraan houden.

Daarnaast kun je ook je servicekosten laten toetsen door de Huurcommissie als je denkt dat deze te hoog zijn. Dit geldt voor bestaande contracten in de sociale sector én voor alle sectoren voor contracten die op of na 1 juli 2024 zijn afgesloten.

**Mijn verhuurder vraagt meer dan de maximale huurprijs volgens het WWS en ik ben bereid dit te betalen.**

**Mag dat?**



**Nee,  
dat mag niet**

Als een woning gereguleerd is, mag dat niet. Een gemeente kan dan een boete opleggen. Ook als je hebt ingestemd met een te hoge huur.

**Ik kwam uit Polen om tijdelijk te werken en huurde een ruimte bij mijn baas. Maar nu is er geen werk en moet ik weg waar ik woon.**

**Mag dat?**



**Nee,  
dat mag niet**

Kom je uit een ander Europees land om tijdelijk te werken in Nederland? Dan krijg je een huurovereenkomst die los staat van je arbeidsovereenkomst.



## 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.goedehuur.nl](http://www.goedehuur.nl)  
en op [www.ismijnhuurteduur.nl](http://www.ismijnhuurteduur.nl)



### Versie juli 2024

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

