



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, maximale huurprijzen, over het schriftelijk vastleggen en verstrekken van informatie, en hoe een verhuurder en verhuurbemiddelaar (zoals een 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 vanaf 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.



Maximale huur

Verhuurt een verhuurder 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). Het puntenaantal kan berekend worden via de Huurprijscheck van de Huurcommissie. Is het contract voor 1 juli 2024 getekend? Controleer dan op www.ismijnhuurteduur.nl of ook voor dit contract een maximale huurprijs geldt.

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 bij het aangaan van de huurovereenkomst schriftelijk ook 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;
- een overzicht van hoeveel punten de woning heeft. Dit geldt voor alle huurovereenkomsten afgesloten vanaf 1 januari 2025. Verhuurders kunnen hiervoor de uitkomst van de Huurprijscheck van de Huurcommissie downloaden.

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 huurovereenkomst afgesloten vanaf 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 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.

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



U verstrekt de huurder een puntentelling van de woning bij een nieuwe huurovereenkomst**



U vraagt niet meer dan de maximale kale huurprijs voor woningen t/m 186 punten***

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

* 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 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.

Huurcommissie

Als een verhuurder te veel huur vraagt, kan een huurder naar de Huurcommissie stappen. De Huurcommissie doet na onderzoek een uitspraak over de maximale huurprijs. Die uitspraak is bindend; de verhuurder én huurder moeten zich daaraan houden.

Daarnaast kan zowel de huurder als de verhuurder de hoogte van de servicekosten laten toetsen door de Huurcommissie. Dit geldt voor bestaande contracten in de sociale sector én voor alle sectoren voor contracten die op of na 1 juli 2024 zijn afgesloten.

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 vraag meer dan de maximale huurprijs volgens het WWS en mijn huurder is bereid dit te betalen.

Mag dat?



**Nee,
dat mag niet**

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

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.goedehuur.nl
en op 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.

