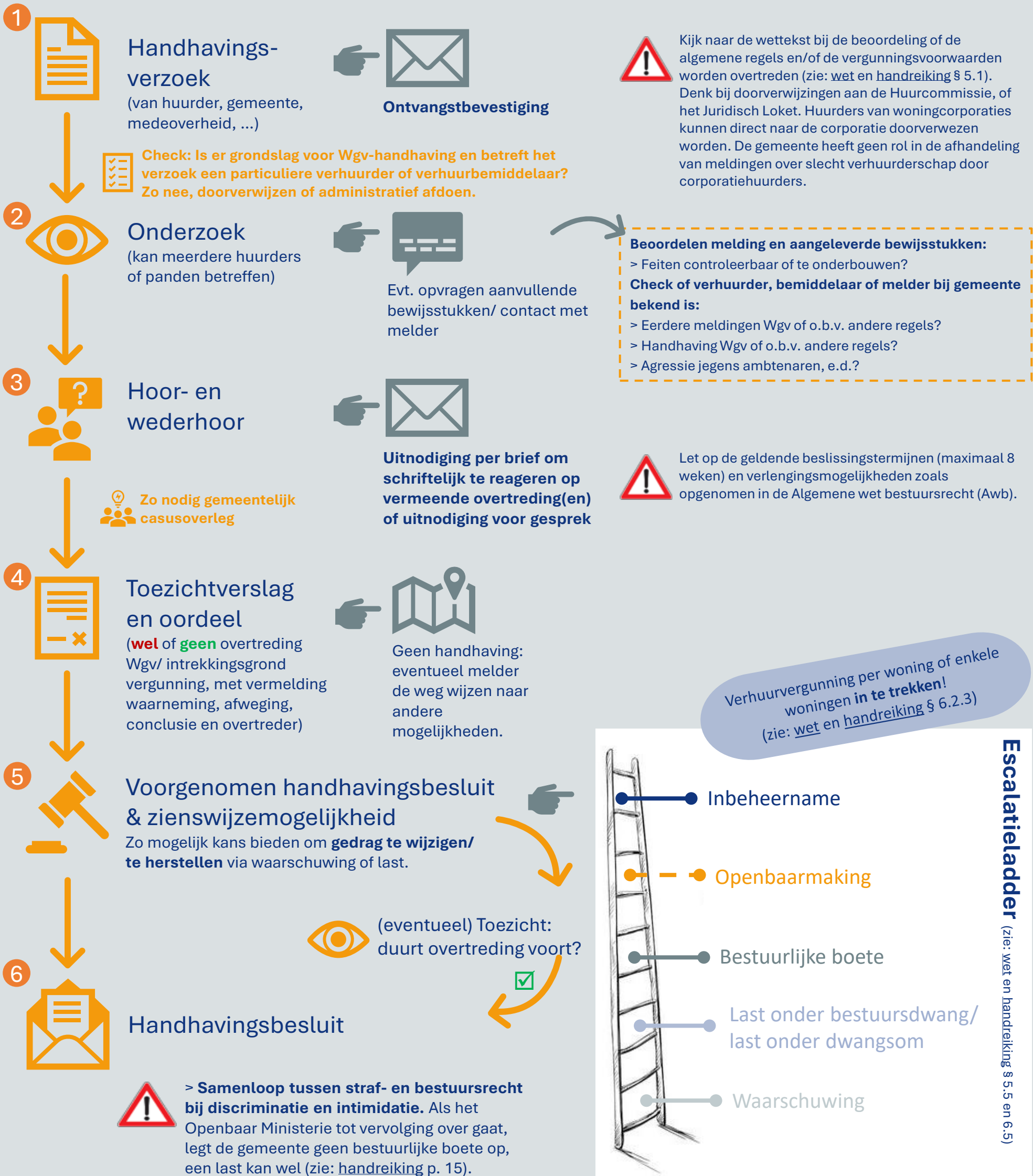


# Handhaving Wet goed verhuurderschap (Wgv)



Alg. regels Wgv	Normering	In de praktijk	Aandachtspunten
<b>1. Geen ongerechtvaardigd onderscheid maken (discriminatie)</b>	Het is verboden om onderscheid te maken op grond van ras, geloofsovertuiging, politieke overtuiging, geslacht, nationaliteit, seksuele gerichtheid, burgerlijke staat, handicap of chronische ziekte. De Wgv richt zich o.a. op het door de verhuurder of verhuurbemiddelaars <b>gehanteerde proces dat zorgt voor het voorkomen van discriminatie.</b>	Wgv gaat om: <ul style="list-style-type: none"> <li>• een heldere en transparante selectieprocedure hanteren;</li> <li>• objectieve selectiecriteria gebruiken en communiceren bij het openbaar aanbieden van de woon- of verblijfsruimte; en</li> <li>• de keuze voor de gekozen huurder aan de afgewezen kandidaat-huurders motiveren.</li> </ul> ⇒ Vanaf 1 januari 2024: <ul style="list-style-type: none"> <li>• over een (schriftelijk vastgelegde) werkwijze beschikken die gericht is op voorkoming van woondiscriminatie (en hier uitvoering aan geven);</li> <li>• de werkwijze en maatregelen wanneer nodig actualiseren;</li> <li>• ervoor te zorgen dat eenieder kennis kan nemen van de actuele werkwijze.</li> </ul>	Als er onterecht onderscheid wordt gemaakt zonder dat er een relatie is met de verhuur van woon- of verblijfsruimte, is de Wgv niet van toepassing. De gemeente kan de melder dan doorverwijzen naar de gemeentelijke Anti-discriminatievoorziening (ADV) of de strafrechtelijke weg (Politie - OM). Indien er wel een relatie is met de verhuur van woon- of verblijfsruimte doet de gemeente er verstandig aan de ADV om advies te vragen of de samenwerking op te zoeken.
<b>2. Niet intimideren</b>	De verhuurder dient zich te <b>onthouden van iedere vorm van intimidatie</b> : "iemand die door lichamelijk of psychisch geweld, bedreiging met geweld of een feitelijkheid wordt gedwongen om iets te doen, niet te doen of te dulden".	Vanuit de Wgv betekent dit dat verhuurders, verhuurbemiddelaars en beheerders: <ul style="list-style-type: none"> <li>• op een juiste wijze en met respect voor de huurder omgaan met klachten;</li> <li>• geen vormen van fysieke of seksuele bedreiging of intimidatie hanteren;</li> <li>• geen voorzieningen saboteren;</li> <li>• niet overgaan tot het chanteren van de huurder (o.a. dreigen met het niet verlengen van een tijdelijk huurcontract of het opzeggen van de bestaande huurovereenkomst).</li> </ul>	
<b>3. Maximering waarborgsom op tweemaal de huurprijs</b>	Een verhuurder mag geen waarborgsom rekenen die hoger is dan hetgeen daarover in het Burgerlijk Wetboek is bepaald.	Het Burgerlijk Wetboek heeft een nieuw artikel gekregen ( <a href="#">artikel 261b, tweede lid van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek</a> ), waarin de <b>hoogte van de waarborgsom wordt gemaximeerd op tweemaal de kale aanvangshuurprijs.</b>	Binnen de Wgv kan gehandhaafd worden op de hoogte van de waarborgsom en de informatieplicht over de betreffende waarborgsom. Het is <b>niet</b> mogelijk om te handhaven op het niet terugbetalen van de waarborgsom aan de voormalige huurder. In de nieuwe bepaling van het Burgerlijk Wetboek wordt ook vastgelegd dat de huurder de waarborgsom binnen veertien dagen na de beëindiging van de huurovereenkomst terugontvangt, en wordt duidelijk wat wél en wat níét mag worden verrekend met de waarborgsom. Ook hier kan de gemeente <b>niet</b> op handhaven.
<b>4. Schriftelijke huurovereenkomst</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De verhuurder of de verhuurbemiddelaar is verplicht de huurovereenkomst schriftelijk vast te leggen.</li> <li>• Bij de verhuur aan arbeidsmigranten dient de huurovereenkomst separaat van de overeenkomst tot het verrichten van arbeid te worden vastgelegd: hiermee ontstaat een scheiding van het huur- en arbeidscontract, en daarmee «baan en bed», en afhankelijkheid.</li> </ul> ⇒ <b>Dit geldt voor nieuwe overeenkomsten na 1 juli 2023.</b>	Om te beoordelen of er sprake is van een huurovereenkomst, dient gekeken te worden of er is voldaan aan de definitie van een huurovereenkomst in de wet. Deze definitie staat vermeld in <a href="#">artikel 201 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek</a> . Op grond van dit artikel is huur de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie. Van belang zijn dus in beginsel twee essentialia waaraan voldaan moet zijn om te spreken van een huurovereenkomst: <ul style="list-style-type: none"> <li>• het verschaffen van gebruik van een zaak door de verhuurder, en</li> <li>• het verrichten van een tegenprestatie door de huurder.</li> </ul>	De tegenprestatie bestaat bijna altijd uit betaling van een geldbedrag. Dit hoeft echter niet. De tegenprestatie kan er ook uit bestaan dat een huurder de verhuurder verzorgt (een tegenprestatie 'in natura'). De tegenprestatie dient echter wel voldoende bepaalbaar te zijn (bijv. onderhoudswerkzaamheden of huishoudelijke klussen), tegenover het gebruik te staan (bijv. de tegenprestatie moet wel in verhouding staan tot het gebruik van de zaak en niet slechts sporadisch gebeuren) en substantieel zijn (bijv. dus geen symbolische vergoeding).
<b>5. Schriftelijk informatie aan de huurder verstrekken</b>	De verhuurder of de verhuurbemiddelaar heeft de plicht om schriftelijk informatie aan de huurder te verstrekken. ⇒ <b>In het geval van reguliere verhuur geldt dit voor nieuwe overeenkomsten na 1 juli 2023. Voor overeenkomsten afgesloten voor de inwerkingtreding van de wet, verstrekt de verhuurder deze informatie uiterlijk per 1 juli 2024.</b>	De verhuurder dient de huurder te informeren over: <ul style="list-style-type: none"> <li>• De rechten en plichten van de huurder. Deze volgen uit de <a href="#">Regeling goed verhuurderschap</a>;</li> <li>• Contactgegevens waar de huurder vragen over de woning kan stellen.</li> <li>• Als een waarborgsom in rekening wordt gebracht: de hoogte van de waarborgsom, de termijnen waarbinnen de huurder de waarborgsom moet terugbetalen, en de manier waarop de huurder de waarborgsom moet terugbetalen.</li> <li>• Als de verhuurder servicekosten bij de huurder in rekening brengt: de hoogte van de servicekosten en een jaarlijkse volledige kostenspecificatie aan de huurder.</li> </ul> Vanaf <b>1 januari 2024</b> moet de huurder ook worden geïnformeerd over de contactgegevens van het gemeentelijk meldpunt.	In het geval van verhuur aan arbeidsmigranten dient de verhuurder of de verhuurbemiddelaar erin te voorzien dat de informatieverstrekking geschiedt in een taal waaraan de arbeidsmigrant de voorkeur geeft, tenzij er een andere taal gebruikt kan worden die hij begrijpt en waarin hij helder kan communiceren, hiervan moet de verhuurder zich vergewist hebben. De huurovereenkomst is van deze verplichting uitgezonderd, omdat de Nederlandse taal is in het bestuurlijk- en het rechtsverkeer. ⇒ <b>Dit geldt voor nieuwe overeenkomsten na 1 juli 2023. Voor overeenkomsten afgesloten voor de inwerkingtreding van de wet, geldt deze verplichting per 1 oktober 2024.</b>
<b>6. Servicekosten in rekening brengen conform Burgerlijk Wetboek</b>	Gemeenten kunnen handhaven op de wijze waarop de servicekosten daadwerkelijk in rekening worden gebracht. Dit moet plaatsvinden overeenkomstig de artikelen <a href="#">259</a> en <a href="#">261</a> van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek: de verhuurder brengt geen andere servicekosten in rekening dan opgenomen in de artikelen <a href="#">259</a> en <a href="#">261</a> van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.	In de wet is omschreven welke kosten onderdeel zijn van de kale huurprijs, welke kosten als servicekosten in rekening mogen worden gebracht. Daarnaast zijn er ook voorzieningen – en daarmee kosten – die hier buiten vallen. <b>Kale huurprijs</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het bedrag dat de huurder maandelijks betaalt voor het huren van de woning, samen met de kosten voor voorzieningen die onlosmakelijk verbonden zijn met de gehuurde woning (de onroerende aanhorigheden).</li> <li>• Sommige woonconcepten kennen gemeenschappelijke ruimten, zoals een studie- of hobbyruimte, waar huurders exclusief toegang toe hebben, zitten in de kale huur. Denk ook aan de collectieve cv-installatie, het trappenhuis, gemeenschappelijke tuin.</li> </ul> <b>Servicekosten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Servicekosten zijn kosten voor geleverde zaken en diensten die bovenop de kale huur komen en die te maken hebben met wonen. De huurder betaalt hier maandelijks een bedrag voor. De verhuurder geeft elk jaar, voor 1 juli, inzage in de in rekening gebrachte servicekosten en opbouw hiervan.</li> <li>• Het gaat om werkelijk gemaakte en redelijke kosten. De verhuurder mag geen winst maken. Voorbeelden zijn: werkzaamheden van de huismeester/ schoonmaak en kleine herstellingen/ gebruik van meubels/ gas, water en licht zonder eigen meter.</li> </ul> <b>Overige kosten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betaalt de verhuurder de gemeentebelastingen (het gebruikersdeel van de rioolheffing en de afvalstoffenheffing), dan stuurt hij hiervoor een aparte rekening aan de huurder. Deze kosten mogen niet via de kale huur of de servicekosten doorberekend worden.</li> <li>• Voor aanvullende zaken en diensten (o.a. fitness, zorg, maaltijdservice) kunnen huurder en verhuurder een apart contract afsluiten.</li> </ul>	In de wet is geregeld dat bij het aangaan van een huurovereenkomst de huurder schriftelijk geïnformeerd wordt over de servicekosten en de jaarlijkse afrekening ervan, zie onder 5). Op die manier kunnen gemeenten via de informatieplicht ook de informatievoorziening van verhuurders aan de huurder over de servicekosten handhaven.
<b>7. Verhuurbemiddelaars brengen geen dubbele bemiddelingskosten in rekening</b>	Voor verhuurbemiddelaars geldt dat zij geen dubbele bemiddelingskosten in rekening mogen brengen. Dit is bepaald in <a href="#">artikel 417, vierde lid van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek</a> . Er geldt een verbod op het dienen van twee heren bij koop of huur van onroerende zaken.	Deze bepaling verbiedt het in rekening brengen van bemiddelingskosten (ook wel loon) bij de huurder als de lasthebber/tussenpersoon (de bemiddelaar/ makelaar) in opdracht van beide partijen bemiddelt inzake de (ver)huur van (een gedeelte van) een onroerende zaak en een van de partijen een particulier is. In dat geval heeft de lasthebber/tussenpersoon geen recht op loon van de huurder. De wet biedt geen volledige duidelijkheid over wat wel en wat niet onder het begrip 'loon' valt. Over het algemeen wordt er van uitgegaan dat alle kosten die bij de bemiddeling zijn gemaakt in het proces van het zoeken naar een huurwoning en het sluiten van een huurovereenkomst loon zijn.	Wanneer er een <b>andere naam</b> dan loon aan wordt gegeven geldt het verbod ook. Enkele voorbeelden: bemiddelings-, contract-, marketing-, verhuur-, administratie-, commissie-, advies- of makelaarskosten, courtage, sleutelgeld, inschrijfgeld, eenmalige kosten huurder enzovoort.