

Wet goed verhuurderschap





Wet goed verhuurderschap

In deze brochure informeren wij u graag over de Wet goed verhuurderschap.

Met de inwerkingtreding hiervan is een landelijke norm met bijbehorende regels ingesteld.

Hierdoor worden huurders beter beschermd. Gemeenten hebben een belangrijke rol in het handhaven hiervan.

De wet heeft betrekking op zowel verhuurders als verhuurbemiddelaars en gaat in op:

- Het voorkomen en tegengaan van discriminatie en intimidatie;
- Het voorkomen van een te hoge waarborgsom en onredelijke servicekosten;
- De plicht om de huurovereenkomst op schrift te stellen;
- Een verbod op het vragen van dubbele bemiddelingskosten.

Wet goed verhuurderschap

De wet heeft betrekking op zowel verhuurders als verhuurbemiddelaars en gaat in op:

Woondiscriminatie
en intimidatie

Arbeidsmigranten

Algemene rechten
en plichten

Servicekosten

Waarborgsom

Gemeentelijk
meldpunt

Verhuurvergunning

Woondiscriminatie

Newomij heeft de plicht om discriminatie op basis van ras, religie, politieke mening, geslacht, nationaliteit, seksuele oriëntatie, burgerlijke staat, handicap of chronische ziekte te voorkomen tijdens het selectieproces voor huurders. Om woondiscriminatie tegen te gaan, zal Newomij:

- Een heldere en transparante selectieprocedure gebruiken en bekendmaken ([website Newomij](#));
- Gebruikmaken van niet-discriminerende selectiecriteria;
- De keuze voor de gekozen huurder aan de afgewezen kandidaat-huurders motiveren (bijvoorbeeld dat dit de eerste kandidaat was die zich heeft aangemeld voor deze woning, zijn/haar stukken compleet had aangeleverd en aan de gestelde eisen voldeed).

Intimidatie

Newomij mag een huurder niet intimideren. Het gaat hierbij zowel om lichamelijk of psychisch geweld als bedreiging met geweld of een feitelijkheid (denk bijvoorbeeld aan dreigen om de huurovereenkomst te beëindigen of de elektriciteit af te sluiten). Newomij heeft de verplichting om respectvol om te gaan met klachten en geen vorm van intimidatie of chantage te gebruiken.



Arbeidsmigranten

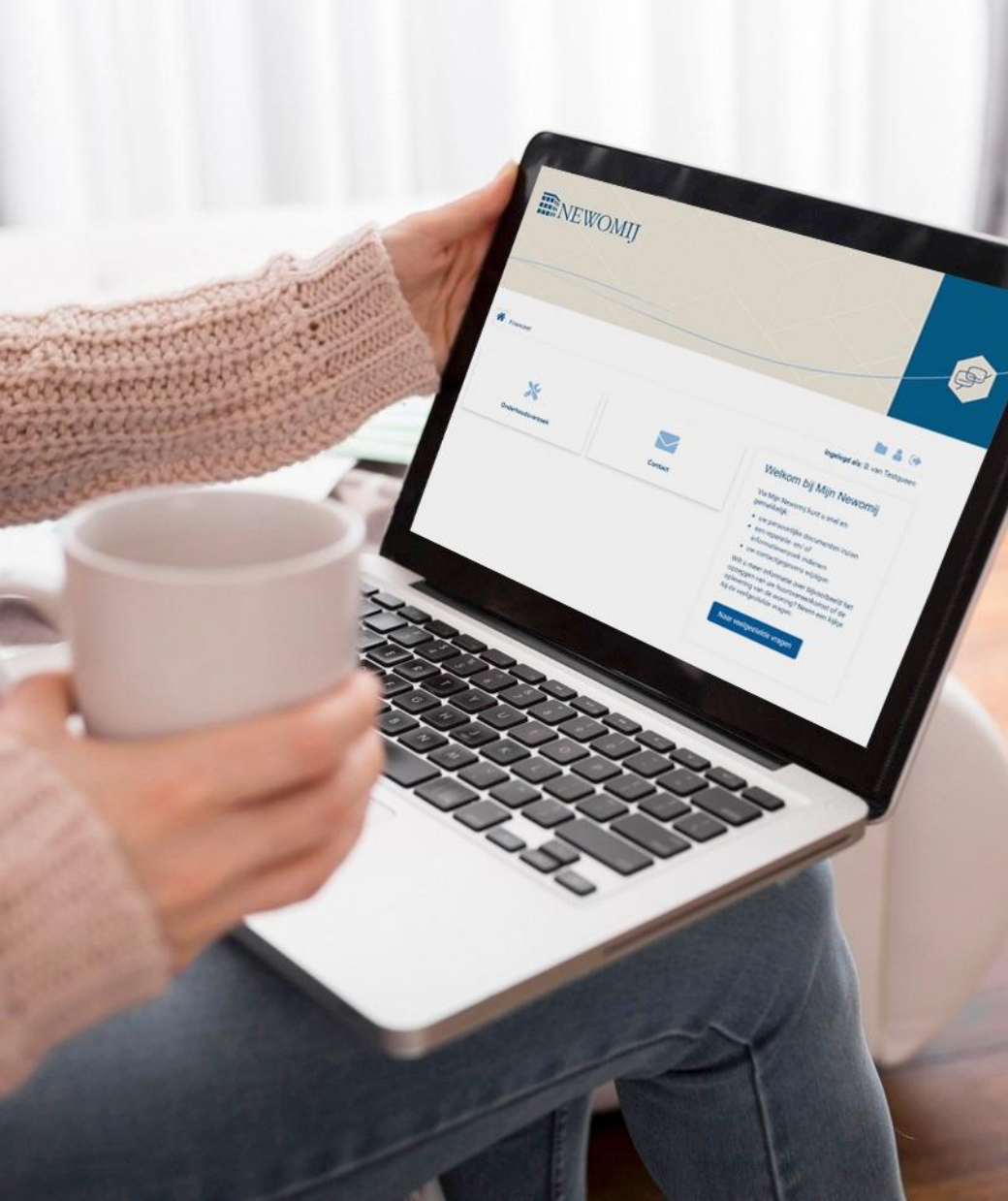
De Wet goed verhuurderschap geeft een eigen definitie van het begrip ‘**arbeidsmigrant**’, waarbij geldt dat dit beperkt is tot een onderdaan van een **andere lidstaat van de EU** die zijn hoofdverblijf niet in Nederland heeft en in Nederland verblijft om tijdelijke werkzaamheden te verrichten.



De gemeenteraad heeft de mogelijkheid om een vergunningplicht in te voeren. Dit gebeurt door vaststelling van de verhuurverordening. In de verhuurverordening bepaalt de gemeenteraad voor welke categorieën van woon- of verblijfsruimte de vergunningplicht geldt. De gemeente kan ervoor kiezen om een vergunningplicht voor arbeidsmigranten (voor verblijfsruimte) in te stellen.

Als de woning door Newomij aan een arbeidsmigrant wordt verhuurd, dan gelden de volgende extra regels:

- De huurovereenkomst moet los van de arbeidsovereenkomst worden vastgelegd;
- De informatie over de algemene rechten en plichten van de huurder moet worden aangeboden in een taal die de arbeidsmigrant begrijpt of waar hij de voorkeur aan geeft. De huurovereenkomst zelf is van deze verplichting uitgezonderd, omdat de Nederlandse taal de taal is in het bestuurlijk- en het rechtsverkeer.



Algemene rechten en plichten

Newomij moet de huurder bij het sluiten van de huurovereenkomst schriftelijk informeren over de volgende punten:

- De huurder mag de woning alleen gebruiken zoals met Newomij is afgesproken in de huurovereenkomst;
- Newomij mag de woning alleen met toestemming van de huurder betreden. Er zijn enkele uitzonderingen voor deze regel. Bijvoorbeeld als er een dringende noodsituatie is;
- De verschillende [soorten huurovereenkomsten](#) met de bijbehorende huur- en [huurprijbsbescherming](#);
- Wat de huurder kan doen als de woning [gebreken](#) heeft;
- Een overzicht van onderwerpen waarvoor de huurder naar de [Huurcommissie of kantonrechter](#) kan;
- Contactgegevens waar de huurder vragen over de woning kan stellen;
- Contactgegevens van het gemeentelijk meldpunt.



Servicekosten

Er mogen servicekosten in rekening gebracht worden.

Servicekosten zijn kosten die bovenop de kale huur van een woning komen. Bijvoorbeeld voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, verlichting van de algemene ruimten en werkzaamheden van de huismeester.

Newomij mag geen onredelijke servicekosten aan de huurder vragen. In het [Beleidsboek Servicekosten](#) van de Huurcommissie vindt u een overzicht van de toegestane servicekosten.

Als er servicekosten bij de huurder in rekening worden gebracht, moet Newomij de huurder informeren over:

- De hoogte van de servicekosten;
- De jaarlijkse afrekening van de servicekosten met een volledige kostenspecificatie.

Waarborgsom

Als Newomij een waarborgsom in rekening brengt, moet de huurder worden geïnformeerd over:

- De hoogte van de waarborgsom;
- De termijnen waarbinnen Newomij de waarborgsom moet terugbetalen;
- De manier waarop Newomij de waarborgsom moet terugbetalen.



De hoogte van de waarborgsom

De waarborgsom mag bij huurovereenkomsten ingaand vanaf 1 juli 2023 maximaal twee maanden kale huur zijn. Voor huurovereenkomsten afgesloten voor 1 juli 2023 mag dit maximaal drie maanden kale huur zijn.

Terugbetalen en verrekenen

De waarborgsom moet door Newomij binnen 14 dagen na beëindiging van de huurovereenkomst teruggestort worden. Indien er sprake is van schade, achterstallige huur of als er nog verrekend moet worden met openstaande servicekosten, moet binnen 30 dagen het eventuele restant van de waarborgsom door Newomij aan de huurder terugbetaald worden. Andere kosten zoals administratiekosten mogen niet verrekend worden met de waarborgsom.

De manier waarop Newomij de waarborgsom moet terugbetalen

Newomij is verplicht de huurder schriftelijk te informeren over een verrekening op de waarborgsom. Dit gebeurt middels de eindafrekening, met een volledige kostenspecificatie.



Gemeentelijk meldpunt

Bij vragen of klachten verzoeken wij u met Newomij contact op te nemen. Mochten wij er samen niet uitkomen of heeft u behoefte aan extra informatie dan kunt u terecht bij het gemeentelijk meldpunt.

Bij dit meldpunt kunnen huurders, woningzoekenden en anderen (al dan niet anoniem) terecht met signalen en meldingen over ongewenst verhuurgedrag. Ook kan bij het meldpunt om advies gevraagd worden, bijvoorbeeld over de gang naar de Huurcommissie.

Op basis van de binnengekomen meldingen kunnen gemeenten nader onderzoek doen en daar waar nodig overgaan tot handhaving. Uiteraard kan de gemeente ook op basis van eigen waarneming en analyses toezicht houden op de naleving van de regels. Bij de inrichting van het meldpunt kunnen gemeenten ervoor kiezen om dit samen met andere gemeenten te organiseren.

Samen met de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeente) wordt gewerkt aan een overzicht van alle meldpunten in Nederland. Gemeenten moeten dit meldpunt uiterlijk 1 januari 2024 ingericht hebben.

Verhuurvergunning

De gemeenteraad heeft de mogelijkheid om een vergunningplicht in te voeren. Dit gebeurt door vaststelling van de verhuurverordening.

In de verhuurverordening bepaalt de gemeenteraad voor welke categorieën van woon- of verblijfsruimte de vergunningplicht geldt. De gemeente kan ervoor kiezen om een algemene verhuurvergunning (voor woonruimte) en/of een vergunningplicht voor arbeidsmigranten (voor verblijfsruimte) in te stellen.

Newomij kan bij de gemeente (waarin de woon- of verblijfsruimte ligt) informeren of voor de verhuur een vergunning nodig is, en aan welke voorwaarden moet worden voldaan.





COMMITMENT IN REAL ESTATE

Kon. Wilhelminalaan 31, 1411 EL Naarden

verhuur@newomij.nl

newomij.nl

[Mijn Newomij](#)

