

Verplichtingen bij verhuur van woonruimte als gevolg van Wet Goed Verhuurderschap

Op 1 juli 2023 treedt de Wet goed verhuurderschap (WGV) in werking. De WGV bevat verplichtingen voor álle verhuurders van álle woonruimte¹. Kort samengevat, gaat het om de volgende verplichtingen:

1. Informatie over selectie- en anti-discriminatiebeleid

De verhuurder moet bij het aanbieden van woonruimte voortaan de criteria kenbaar maken die hij hanteert bij de selectie van de huurder (voor woningcorporaties geldt dit niet). De criteria moeten duidelijk en objectief zijn en moeten woondiscriminatie tegen gaan. De keuze voor de huurder moet richting de afgewezen huurders gemotiveerd worden. Dit staat in artikel 2 lid 2 onder a en in artikel 3 lid 1 WGV. Bij overtreding kan (het college van) de gemeente een bestuurlijke boete opleggen en/of, in bepaalde gevallen, het gehuurde in beheer nemen. Dat staat in artikel 17 e.v. respectievelijk artikel 11 e.v. WGV.

Artikel 3 WGV treedt pas op 1 januari 2024 in werking (Stb. 2023, 227). De ROZ gaat er vanuit dat dit impliceert dat ook artikel 2 lid 2 onder a WGV pas op 1 januari 2024 in werking treedt. De ROZ zal vóór 1 januari 2024 met een beleid komen dat de verhuurder kan implementeren om aan deze verplichtingen te voldoen.

2. Informatie over rechten en plichten

De verhuurder moet de huurder voortaan informeren over zijn rechten en plichten. De ROZ gaat er vanuit dat het gaat om de rechten en plichten die genoemd worden in de Regeling goed verhuurderschap en daarnaast om de rechten en plichten die in artikel 2 lid 2 onder e van de WGV genoemd worden. Ook de nieuwe regels die op grond van artikel 7:261b BW voortaan gelden bij het vragen van een waarborgsom vallen daaronder. Bij overtreding kan (het college van) de gemeente weer een bestuurlijke boete opleggen of tot in beheername overgaan (zie hiervoor onder 1).

Voor verhuurders die ná 30 juni 2023 een huurovereenkomst aangaan, geldt deze

¹ NB Voor de verhuur aan arbeidsmigrantengelden extra verplichtingen. Die blijven hier en in de aangepaste handleiding buiten beschouwing.

verplichting om de huurder te informeren direct. Verhuurders die daarvoor een huurovereenkomst zijn aangegaan, krijgen tot 1 juli 2024 de tijd om aan deze verplichting te voldoen. De ROZ heeft de handleiding bij de model-huurovereenkomst voor woonruimte uit 2017 in verband met deze verplichting aangepast. Alle aspecten waarover de verhuurder de huurder moet informeren, staan daar in of in de model-huurovereenkomst uit 2017 zelf of in de algemene bepalingen daarbij. Dat geldt alleen niet voor het informeren over het meldpunt van de gemeente, want die verplichting treedt pas op 1 januari 2024 in werking (Stb. 2023, 227). Zie daarover hierna onder 3. De ROZ adviseert verhuurders om de huurder voortaan te informeren door de gewijzigde handleiding aan de huurder toe te sturen (of een link daarnaar). Ter voorkoming van discussie moeten verhuurders er uiteraard voor zorgen dat zij in staat zijn te bewijzen dat zij dat (tijdig) hebben gedaan.

3. Meldpunt

De (colleges van de) gemeenten moeten een meldpunt instellen voor klachten over verhuurders. Dat staat in artikel 4 van de WGV. Verhuurders moeten de huurder over het meldpunt informeren (zie hiervoor onder 2). De verplichting voor de gemeenten om een meldpunt in te stellen, treedt pas op 1 januari 2024 in werking (Stb. 2023, 227). Bijgevolg treedt ook de verplichting om de huurder daar over te informeren pas op 1 januari 2024 in werking.

4. Verhuurvergunning

De gemeenteraad kan met ingang van 1 juli 2023 een verhuurverordening vaststellen. Dat staat in artikel 5 e.v. WGV. Daarin kan bepaald worden dat verhuur van woonruimte in bepaalde gebieden niet meer mogelijk is zonder een verhuurvergunning. Voorwaarde is wel dat in die gebieden de leefbaarheid onder druk staat. De verhuurvergunning kan (onder andere) geweigerd worden aan verhuurders aan wie eerder een bestuurlijke boete is opgelegd vanwege handelen in strijd met artikel 2 WGV (zie hiervoor onder 1 en 2). De ROZ adviseert verhuurders vóór het aangaan van een huurovereenkomst na te gaan of een verhuurvergunning vereist is.

5. Tot slot

De WGV kent naast de hiervoor beschreven verplichtingen nog een aantal andere verplichtingen. Zoals de verplichting om de huurovereenkomst op papier te zetten en de verplichting voor verhuurders om zich te onthouden van intimidatie. Het is niet nodig de model-huurovereenkomst en/of de algemene bepalingen uit 2017 daarvoor aan te passen. Verhuurders kunnen die gewoon blijven gebruiken. Om aan de andere voorwaarden van de WGV te voldoen, kunnen zij de huurder de aangepaste handleiding toesturen.