

# Wet goed verhuurderschap

Selectieprocedure nieuwe huurders:

1. Iedere huurder met interesse in de woning ontvangt het verzoek een inschrijfformulier in te vullen;
2. Op basis van volgorde van ontvangst inschrijfformulier gaat het proces verder;
3. Selectie uit aanmeldingen door verhuurder op basis van geschiktheid/conformiteit;
4. Geselecteerde kandidaten worden uitgenodigd voor een bezichtiging;
5. Kandidaat meldt of hij/zij de woning wil huren;
6. Verhuurder loot uit de kandidaten die aan alle criteria voldoen;
7. Financiële check;
8. Verhuurder gaat door met eerste kandidaat of, bij onvoldoende financiële draagkracht, gaat de verhuurder verder met een volgende kandidaat, etc.;
9. Opstellen huurovereenkomst;
10. Informeren afgewezen kandidaten.

Op grond van Wet goed verhuurderschap dient huurder geïnformeerd te worden over het volgende:

Afspraken tussen huurder en verhuurder:

- Huurder dient het gehuurde te gebruiken conform hetgeen hierover is afgesproken in de huurovereenkomst, **met niet meer personen dan het aantal dat de huurovereenkomst heeft ondertekend (inwonende kinderen tot 23 jaar uitgezonderd).**
- **Alleen in noodgevallen zoals brand, lekkages, etc. of bij een vermoedelijke overtreding van de Opiumwet** mag de verhuurder de woon- of verblijfsruimte zonder toestemming van huurder betreden;
- Bij gebreken aan de woning dient de huurder deze gebreken **op de korts mogelijke termijn (doch uiterlijk binnen 2 werkdagen)** te melden bij de verhuurder. **Ook als deze gebreken door huurder zelf zijn veroorzaakt en de gebreken niet door huurder binnen 2 werkdagen kunnen worden hersteld.**
- Huurder kan zich wenden tot de Huurcommissie of de kantonrechter; **indien eventuele (en relevante) geschillen met de verhuurder niet binnen een redelijke termijn worden opgelost.**

## Inleiding

Per 1 juli 2023 is de Wet Goed Verhuurderschap in werking getreden en is de verhuurder van woonruimte verplicht om de huurder over een aantal onderwerpen te informeren. Zie hiervoor deze link van de Rijksoverheid waarop alle informatie voor de huurder is samengevat: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/nieuwe-regels-voor-verhuurders-en-verhuurbemiddelaars-1-juli-2023> en <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord>.

Via dit document wordt informatie verstrekt en wordt u als huurder geïnformeerd over de rechten en verplichtingen van de huurder. Kort gezegd staat in dit document onder meer uitgewerkt:

- dat de huurder de woning alleen mag gebruiken zoals met verhuurder is afgesproken;
- dat de verhuurder de woning alleen met toestemming van de huurder mag betreden, tenzij er sprake is van een wettelijk uitzondering;
- dat er verschillende soorten huurovereenkomsten bestaan en dat een huurder soms bij vragen naar de huurcommissie of de kantonrechter kan;
- dat de waarborgsom niet meer dan tweemaal de maandhuur mag bedragen en welke regels er zijn over terugstorten van de waarborgsom bij het einde van de huur;
- via welke contactgegevens de huurder vragen over de woning kan stellen of klachten kan melden;
- hoe de servicekosten worden berekend en dat jaarlijkse volledige kostenspecificatie aan de huurder moet worden verstrekt.

### **Hierbij verstrekt Verhuurder [naam] aan Huurder [naam] schriftelijk informatie over:**

1. *De verplichting van de huurder om de woon- of verblijfsruimte te gebruiken conform hetgeen hierover is afgesproken in de huurovereenkomst en over wat de mogelijke gevolgen zijn indien de woon- of verblijfsruimte voor andere doelen wordt gebruikt: **Hiervoor verwijst verhuurder de huurder naar artikel 1 van de Huurovereenkomst en artikel 1 van de Algemene Bepalingen***
2. *het feit dat de verhuurder gedurende de periode van de huurovereenkomst uitsluitend met toestemming van de huurder de woon- of verblijfsruimte mag betreden, tenzij:*
  - 1°. *er sprake is van een dringende noodsituatie waarvoor direct ingrijpen noodzakelijk is;*
  - 2°. *aan de woon- of verblijfsruimte dringende werkzaamheden als bedoeld in artikel 220, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, moeten worden uitgevoerd;*
  - 3°. *de verhuurder met voortzetting van de huurovereenkomst wil overgaan tot renovatie als bedoeld in artikel 220, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, waarmee de huurder heeft ingestemd of waarvan de rechter heeft geoordeeld dat de verhuurder daartoe een redelijk voorstel heeft gedaan;*
  - 4°. *de verhuurder krachtens artikel 56 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf;*
  - 5°. *het betreden van de woon- of verblijfsruimte plaatsvindt ten behoeve van een bezichtiging voor verkoop of nieuwe verhuur als bedoeld in artikel 223 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;*

**Hiervoor verwijst verhuurder de huurder naar artikel 12 van de Algemene Bepalingen**

3. de verschillende soorten huurovereenkomsten met de betreffende huur- en huurprijsbescherming, de mogelijkheden tot jaarlijkse huurverhoging en de wijze waarop de huurder de huurprijs op basis van het woningwaarderingssysteem kan berekenen; **Hiervoor verwijst verhuurder de huurder naar het betreffende overzicht op de website van Rijksoverheid.nl**

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/verschillende-soorten-huurcontracten-voor-een-woning>

4. de verplichting voor de huurder om zich te wenden tot de verhuurder bij gebreken aan de woon- of verblijfsruimte, tenzij er sprake is van kleine herstellingen die de huurder zelf dient te herstellen alsmede een overzicht van wat onder kleine herstellingen kan worden verstaan of een verwijzing naar een website waar een dergelijk overzicht geboden wordt; **Hiervoor verwijst verhuurder de huurder naar artikel 11 en 13 van de Algemene Bepalingen en/of het betreffende overzicht op de website van Rijksoverheid.nl**

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/welke-kosten-zijn-voor-de-huurder-en-welke-voor-de-verhuurder?>

5. een overzicht van de onderwerpen, waaronder huurprijs, huurbescherming en onderhoud, waarvoor de huurder zich kan wenden tot de Huurcommissie of tot de kantonrechter of een verwijzing naar een website waar een dergelijk overzicht geboden wordt.

**Hiervoor verwijst verhuurder de huurder naar het betreffende overzicht op de website van Rijksoverheid.nl**

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/wanneer-kan-ik-terecht-bij-de-huurcommissie-en-wanneer-bij-de-kantonrechter>

6. de hoogte van de van toepassing zijnde waarborgsom en de wijze waarop en de termijnen waarbinnen bij beëindiging van de huurovereenkomst de vordering van de huurder op de verhuurder ten aanzien van de waarborgsom wordt vastgesteld;

**Hoogte waarborgsom: maximaal 2 x de maandhuur = € ....**

**Afspraken over terugbetaling bij beëindiging huurovereenkomst: ....**

**óf**

**Hiervoor verwijst verhuurder de huurder naar artikel 10 van de Huurovereenkomst en artikel 21 van de Algemene Bepalingen. Verhuurder voegt daar aan toe dat de waarborgsom binnen twee weken na het einde van de huurovereenkomst terugbetaald moet worden, tenzij sprake is van een betalingsachterstand en/of van opleverschade. De verhuurder mag de achterstand en/of de kosten van herstel dan op de waarborgsom in mindering brengen. Het restant moet hij binnen dertig dagen na het einde van de huurovereenkomst terugbetalen. Daarbij moet een kostenspecificatie verstrekt worden.**

7. de betalingsverplichting van de huurder betreffende de van toepassing zijnde servicekosten waarover verhuurder jaarlijks een volledige kostenspecificatie aan de huurder zal verstrekken;

***Hiervoor verwijst verhuurder de huurder naar artikel 4, 6 en 7 van de Huurovereenkomst en naar artikel 17 van de algemene bepalingen.***

8. *De contactgegevens van de verhuurder of de beheerder waar de huurder terecht kan bij zaken die het gehuurde betreffen*

***Hiervoor verwijst verhuurder de huurder naar de aanhef en artikel 9 van de Huurovereenkomst.***

9. *de contactgegevens van het Gemeentelijk Meldpunt, bedoeld in artikel 4 van de Wet Goed Verhuurderschap, van de gemeente waarin het gehuurde is gelegen;*

***De gegevens van het Gemeentelijk Meldpunt zijn (indien bekend): [...].<sup>1</sup>***

---

<sup>1</sup> Veel (kleinere) gemeenten zullen voor 1 juli 2023 nog geen goed functionerend meldpunt hebben ingericht. Zij krijgen hiervoor de tijd tot 1 januari 2024. Daarom wordt de verplichting om de contactgegevens van het gemeentelijke meldpunt te verstrekken ook pas per 1 januari 2024 van kracht middels een inwerkingtredingsbesluit.