

Meldpunt Huurders

Rijk van Nijmegen



Informatiegids

Meldpunt Wet goed
verhuurderschap

Inhoudsopgave

Inleiding	2
Basisnormen voor goed verhuurderschap	3
Verbod op discriminatie.....	3
Verbod op intimidatie	3
Hoogte en retourneren borgsom.....	3
Oneigenlijk gebruik van de servicekosten	3
Schriftelijkheidsvereiste huurovereenkomst	4
Informatieverstrekkingsplicht	4
Handhavingsbevoegdheden van de gemeente	5
Meldpunt Huurders Nijmegen	6
Ik wil een melding maken.....	6

Inleiding

Op 1 juli 2023 treedt de Wet goed verhuurderschap in werking. Met deze wet wil de regering ongewenste verhuurpraktijken voorkomen en tegengaan om huurders (inclusief arbeidsmigranten) te beschermen. Deze wet introduceert onder andere een basisnorm voor goed verhuurderschap en geeft gemeenten de bevoegdheid om handhavend op te treden tegen ongewenst verhuurgedrag. Daarnaast moet in iedere gemeente een meldpunt komen waar huurders ongewenst verhuurgedrag kunnen melden. Binnen de gemeente Nijmegen wordt het meldpunt voor huurders gerealiseerd door Meldpunt Huurders Nijmegen. Het meldpunt zorgt ervoor dat meldingen worden aangenomen, verwerkt en doorgestuurd aan de gemeente Nijmegen. Ook adviseert zij melders over de vervolgstappen die zij kunnen nemen. De contactgegevens van het meldpunt zijn te vinden op de voorpagina van deze informatiegids.

In deze informatiegids wordt toegelicht wat de nieuwe basisnormen voor goed verhuurderschap worden, welke mogelijkheden gemeenten hebben om te handhaven, wat het Meldpunt Huurders Nijmegen gaat doen en wat huurders kunnen doen in het geval zijn of haar verhuurder zich niet aan de nieuwe regels houdt.

Basisnormen voor goed verhuurderschap

Vanaf 1 juli 2023 zijn verhuurders en personen die namens een verhuurder optreden verplicht om zich als goed verhuurder te gedragen. In artikel 2 Wet goed verhuurderschap is geregeld wat wordt verstaan onder goed verhuurderschap. De basisnormen voor goed verhuurderschap zien onder andere op discriminatie, intimidatie, de borgsom, de servicekosten en het schriftelijk vastleggen van bepaalde informatie. Deze basisnormen gelden vanaf 1 juli 2023 voor alle verhuurders in Nederland. Uitgezonderd hiervan geldt dat de informatieverstrekkingplicht pas vanaf 1 januari 2024 van toepassing is op alle huurovereenkomsten.

Verbod op discriminatie

Een goed verhuurder onthoudt zich van iedere vorm van ongerechtvaardigd onderscheid. Dit doet hij door het hanteren van een helder en transparant selectieproces waarbij zij verplicht gebruik maken van objectieve en niet-discriminerende selectiecriteria en de keuze voor de uiteindelijke huurder motiveren en mededelen aan de afgewezen kandidaat-huurders. Daarnaast zijn verhuurders verplicht om een werkwijze te hebben die gericht is op de voorkoming van woondiscriminatie.

Verbod op intimidatie

Een goed verhuurder onthoudt zich van iedere vorm van intimidatie. In de praktijk zal dit inhouden dat verhuurders klachten op een gepaste manier in behandeling nemen, zij geen vormen van fysieke of seksuele bedreiging of intimidatie hanteren, geen faciliteiten saboteren waar de huurder recht op heeft en niet over gaan tot het chanteren van de huurder, bijvoorbeeld door het dreigen met het niet verlengen van een tijdelijke huurovereenkomst of het opzeggen van een bestaande huurovereenkomst.

Hoogte en retourneren borgsom

De borgsom mag niet hoger zijn dan tweemaal de kale huurprijs (zoals bepaald in artikel 7:261b, lid 2, BW). Na het eindigen van de huurovereenkomst moet de borgsom binnen 14 dagen aan de huurder worden terugbetaald, tenzij er schade aan de woning is en de verhuurder voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat deze schade is veroorzaakt door de huurder. Ook mag de verhuurder de nog verschuldigde huurprijs of servicekosten inhouden op de waarborgsom. In dat geval moet de borgsom binnen 30 dagen na verrekening met de schade of de nog verschuldigde huurpenningen worden terugbetaald. Bij verrekening moet de verhuurder dit schriftelijk mededelen aan de huurder, onderbouwd met een volledige kostenspecificatie.

Oneigenlijk gebruik van de servicekosten

Een verhuurder mag geen servicekosten in rekening brengen anders dan in overeenstemming met de artikelen 7:259 en 7:261 BW. In de servicekosten kan onder andere een vergoeding voor het gebruik van gas, water, elektriciteit en internet, een schoonmaakservice, huismeesterkosten, gebruiksvergoedingen of tuinonderhoud worden opgenomen. Om aan te tonen dat een verhuurder alleen de werkelijk gemaakte kosten in rekening brengt, moet hij jaarlijks een eindafrekening van de servicekosten verstrekken aan zijn huurders. Daarbij moet hij een volledige kostenspecificatie verstrekken en deze moet hij kunnen onderbouwen met onderliggende facturen.

Schriftelijkheidsvereiste huurovereenkomst

Een verhuurder is verplicht om een schriftelijke huurovereenkomst te verstrekken aan zijn huurders. Toch blijven mondeling aangegane huurovereenkomsten op basis van het Burgerlijk Wetboek rechtsgeldig. Voor huurders zonder schriftelijke huurovereenkomsten blijft de mondeling aangegane huurovereenkomst dus bestaan. Het is de verantwoordelijkheid van een verhuurder om een schriftelijke huurovereenkomst te verstrekken. Doet hij dit niet? Dan riskeert hij bijvoorbeeld een boete.

Informatieverstrekkingsplicht

Een verhuurder is verplicht om zijn huurders te informeren over onder andere hun rechten en plichten. Verhuurders moeten hun huurders schriftelijk en op een begrijpelijke wijze informeren over:

1. de wettelijke rechten en plichten van de huurder ten aanzien van het gehuurde, voor zover deze rechten en plichten niet in de huurovereenkomst zijn opgenomen, en;
2. indien een waarborgsom is overeengekomen, de hoogte van de waarborgsom, 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, en;
3. de contactgegevens van een contactpunt waar de huurder terecht kan bij zaken die het gehuurde betreffen, en;
4. de contactgegevens van het meldpunt voor ongewenste verhuurpraktijken van de gemeente waarin het gehuurde is gelegen. Binnen de gemeente Nijmegen is het meldpunt dus te vinden onder de naam: Meldpunt Huurders Nijmegen.

In de regeling goed verhuurderschap wordt later vastgelegd over welke exacte rechten en plichten verhuurders hun huurders moeten informeren.

Handhavingsbevoegdheden van de gemeente

Op basis van de Wet goed verhuurderschap krijgen gemeenten de bevoegdheid om te handhaven naar de algemene basisnormen voor goed verhuurderschap. Hiervoor moet de gemeente de overtreding eerst concreet vastleggen. Dit kan bijvoorbeeld naar aanleiding van een melding die binnenkomt bij het Meldpunt Huurders. Het Meldpunt Huurders neemt meldingen aan, zorgt voor dossieropbouw, adviseert de melder en communiceert hierna (na toestemming van de melder) aan de gemeente Nijmegen waar zij toezicht en handhaving moet uitvoeren. De gemeente Nijmegen onderzoekt en beslist vervolgens of handhaving nodig is en welke vorm van handhaving wordt toegepast.

Om ervoor te zorgen dat verhuurders de regels voor goed verhuurderschap naleven en om dit afdwingbaar te maken, mag de gemeente verhuurders dwingen een overtreding ongedaan te maken. Wanneer een overtreding niet stopt of zeer ernstig is, kan zij een bestuurlijke boete van maximaal € 22.500,- opleggen. Voor veelplegers kan deze boete oplopen tot € 90.000,-. Als een verhuurder na een boete nog steeds de regels overtreedt, kunnen zijn persoonsgegevens openbaar gemaakt worden. Als laatste redmiddel hebben gemeenten ook de bevoegdheid om het beheer van de betreffende huurwoning over te nemen. Wanneer dat het geval is, wordt een externe partij aangesteld als beheerder voor de woonruimte. Daarbij wordt bijvoorbeeld de huurprijs opnieuw vastgesteld, worden gebreken verholpen op kosten van de verhuurder en worden de huurpenningen geïnd door de gemeente.

Meldpunt Huurders Nijmegen

Op basis van de Wet goed verhuurderschap is iedere gemeente verplicht een meldpunt in te stellen waar ongewenst verhuurgedrag kan worden gemeld. Binnen de gemeente Nijmegen is dit meldpunt te vinden onder de naam: Meldpunt Huurders Nijmegen. Bij dit meldpunt kunnen huurders, arbeidsmigranten, woningzoekenden en andere betrokkenen terecht met signalen en klachten over ongewenst gedrag van verhuurders.

Het Meldpunt Huurders Nijmegen is enkel verantwoordelijk voor het aannemen, verwerken en doorsturen van de meldingen aan de gemeente Nijmegen. De gemeente Nijmegen besluit vervolgens of en hoe zij gaat handhaven. Het Meldpunt Huurders Nijmegen adviseert melder over de mogelijkheden die zij hebben en welk proces wordt doorlopen. Wanneer handhaving niet mogelijk is naar aanleiding van een melding, verwijst het meldpunt de melder door naar de juiste instantie waar hij of zij wel verder geholpen kan worden.

Ik wil een melding maken

Als uw verhuurder één of meerdere van de basisnormen voor goed verhuurderschap overtreedt, u binnen de gemeente Nijmegen woont én het incident heeft plaatsgevonden na 1 juli 2023, kunt u een melding maken bij het Meldpunt Huurders Nijmegen. Het maken van een melding kan ook anoniem en is altijd geheel gratis. Ook neemt het meldpunt alleen actie naar aanleiding van een melding met toestemming van de melder. Het Meldpunt Huurders Nijmegen is te bereiken via:

- de website: www.meldpunthuurlers-nijmegen.nl
- het mailadres: info@meldpunthuurlers-nijmegen.nl
- telefonisch bereikbaar van maandag tot en met vrijdag van 09.00 tot 16.30 uur via telefoonnummer: 06 18 11 50 40