

## LEGAL UPDATE

### Wetsvoorstel goed verhuurderschap aangenomen

Datum: 24 maart 2023

Op 21 maart 2023 heeft de Eerste Kamer het [wetsvoorstel goed verhuurderschap](#) aangenomen. Met deze wet wil de regering ongewenste verhuurpraktijken voorkomen en woningzoekenden, huurders en arbeidsmigranten beschermen. De verwachting is dat de wet per 1 juli 2023 in werking treedt. In deze Legal Update bespreken wij drie belangrijke onderdelen van de nieuwe wet.

#### Basisnorm voor goed verhuurderschap

In de wet is een basisnorm geformuleerd voor 'goed verhuurderschap' door middel van algemene regels die landelijk gelden. Deze regels houden onder andere de verplichting in dat verhuurders een heldere, transparante en objectieve selectieprocedure hanteren bij het selecteren van huurders, dat huurovereenkomsten schriftelijk opgesteld worden en dat huurders deugdelijk geïnformeerd worden over hun rechten en plichten ten aanzien van het gehuurde.

Een onderdeel van de basisnorm voor 'goed verhuurderschap' is de regeling dat verhuurders bij de afrekening van servicekosten een volledige kostenspecificatie aan huurders moeten verstrekken en dat zij zich moeten onthouden van het in rekening brengen van servicekosten anders dan geregeld in de wet. Deze regeling maakt een einde aan de mogelijkheid om de (inmiddels sterk gereguleerde) huurprijzen (indirect) te kunnen verhogen door middel van het in rekening brengen van bepaalde servicekosten.

#### Verhuurvergunning

Daarnaast introduceert de wet verschillende mogelijkheden voor gemeenten om strengere eisen te stellen aan verhuurders, waaronder de bevoegdheid om een zogenoemde 'gebiedsgerichte verhuurvergunning' in te stellen. De regering heeft geconstateerd dat er bepaalde gebieden zijn waar ongewenst verhuurdersgedrag in het bijzonder voorkomt, vaak ten nadele van sociaaleconomisch kwetsbare huurders. Ter voorkoming van ongewenst verhuurdersgedrag kunnen gemeenten eisen stellen aan verhuurders binnen bepaalde gebieden en kunnen zij een vergunning bij slecht verhuurdersgedrag weer intrekken.

Gemeenten krijgen de mogelijkheid om een werkwijze voor te schrijven aan verhuurders over de manier waarop zij om moeten gaan met hun huurders. Daarnaast zijn gemeenten verplicht om een meldpunt te realiseren waar anoniem en kosteloos meldingen kunnen worden gedaan van ongewenst verhuurdersgedrag.

Ook voor de verhuur aan arbeidsmigranten kunnen gemeenten een verhuurvergunning instellen. Gemeenten kunnen voorwaarden aan de vergunning verbinden ten aanzien van onder andere het maximumaantal personen aan wie de woning verhuurd mag worden, voorzieningen voor hygiëne en voorzieningen voor voedselveiligheid.

#### Handhaving

De wettekst voorziet in een aantal handhavingsmogelijkheden, waaronder een bestuurlijke boete bij het niet naleven van vergunningsvoorschriften, de werkwijzeverplichting en de verhuur zonder verhuurdvergunning. Deze boete kan oplopen tot € 21.750,- (en bij herhaalde overtreding tot € 87.000,-). Een andere (ingrijpende) handhavingsmaatregel is de 'inbeheername' van het gehuurde door de gemeente. De gemeente neemt dan het beheer van de verhuur van de woon- of verblijfruimte

# VAN BENTHEM & KEULEN

ADVOCATEN | NOTARIAAT

over en is bevoegd om alle handelingen te verrichten die volgens de wet tot de rechten en plichten van een verhuurder behoren.

Heeft u vragen naar aanleiding van het wetsvoorstel goed verhuurderschap? Neemt u dan gerust contact op met een van onze specialisten van het team Huurrecht.

Dit is een Legal Update van Linde Bastiaansen.

Voor meer informatie:

Linde Bastiaansen

+31 30 25 95 572

[lindebastiaansen@vbk.nl](mailto:lindebastiaansen@vbk.nl)