Wet goed verhuurderschap (Wgv)

Wet goed verhuurderschap (Wgv)

Vanaf 1 juli 2023 geldt de Wet goed verhuurderschap (Wgv). Deze wet geeft gemeenten meer mogelijkheden om huurders te beschermen tegen ongewenst verhuurgedrag. De regels van de Wgv gelden alleen voor huurovereenkomsten die na 1 juli 2023 zijn aangegaan. Voor eerdere overeenkomsten gaat de regel in vanaf 1 oktober 2024.

Uitzondering hierop is de informatieplicht. Hier moet uw verhuurder bij een bestaand huurcontract vóór 1 juli 2024 aan voldoen.

Ongewenst verhuurgedrag melden

De wet is gericht op het bevorderen van een gezonde relatie tussen verhuurders en huurders, en draagt bij aan meer transparantie en eerlijkheid op de huurmarkt. Met de wet worden wanpraktijken, zoals onredelijke huurverhogingen, slecht onderhoud en het negeren van rechten van huurders, verminderd. Huurders die te maken krijgen met slecht verhuurderschap kunnen dit melden.

Huurt u een woning in de gemeente Oostzaan? Of bent u op zoek naar een huurwoning? Heeft u een klacht over een verhuurder of bemiddelaar? Dan kunt u bij Stichting !WOON, het meldpunt van de gemeente, melding maken van ongewenst verhuurgedrag. Bijvoorbeeld bij discriminatie bij toewijzen van een woning, onredelijke servicekosten of een te hoge borgsom.

Regels

Door de Wet Goed Verhuurderschap moeten verhuurders en verhuurbemiddelaars zich aan nieuwe regels houden bij de verhuur van woon- en verblijfsruimten. Zo worden huurders beter beschermd. Ook kunnen huurders klachten melden bij de gemeente.

Waar gaan de nieuwe regels voor verhuur over?

- Het voorkomen en tegengaan van discriminatie en intimidatie.
- Verhuurders mogen maximaal 2 maanden kale huur aan borg vragen.
- Het schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst.
- Het schriftelijk informeren van huurders over rechten en plichten voor de woning.
- Het voorkomen van onredelijke servicekosten.
- Verhuurbemiddelaars mogen geen dubbele bemiddelingskosten vragen.
- Een aparte huurovereenkomst in de juiste taal voor arbeidsmigranten (buitenlandse werknemers uit een land binnen de Europese Unie).

Lees meer over de Wet Goed Verhuurderschap op de website van de Rijksoverheid.

Er bestaat ook een uitlegvideo. Deze video is ook beschikbaar met ondertiteling in andere talen: Engels (English), Spaans (Español), Pools (Polski), Roemeens (Română) en Bulgaars (български).

Voor wie?

U kunt ongewenst verhuurgedrag bij !WOON melden als:

- u een woning huurt van een particuliere verhuurder of verhuurbemiddelaar (die huurders in contact brengt met particuliere verhuurders);
- u een particuliere huurwoning zoekt;
- u als buitenlandse werknemer (uit een land binnen de Europese Unie) tijdelijk voor uw werk in Nederland woont (ook wel arbeidsmigrant genoemd).

Huurt u van een woningcorporatie?

Dan kunt u een melding doen bij de corporatie die de woning verhuurt. De woningcorporatie handelt de klacht dan af.

Wat kunt u als huurder melden?

- Discriminatie. Een verhuurder wijst u af door uw ras, godsdienst, politieke voorkeur, geslacht, nationaliteit, seksuele geaardheid, burgerlijke staat,

handicap of chronische ziekte.
- Intimidatie. Een verhuurder bedreigt u of maakt u bang.
- De verhuurder vraagt meer dan 2 maanden kale huur als borg.
- De verhuurder maakt geen schriftelijke huurovereenkomst.
- De verhuurder geeft geen duidelijke informatie over*:
    - uw rechten en plichten;
    - afspraken over een mogelijke borg;
    - de servicekosten;
    - de contactgegevens van de beheerder/verhuurder;
    - de contactgegevens van het meldpunt van de gemeente (vanaf 1 januari 2024).
- De servicekosten zijn oneerlijk en/of onredelijk. Of de verhuurder geeft hiervan geen jaarlijks overzicht.
- De verhuurbemiddelaar vraagt dubbele bemiddelingskosten.

Lees hier meer over op de website van de Rijksoverheid.

Wat kunt u als arbeidsmigrant melden?

- De huurovereenkomst is gekoppeld aan de arbeidsovereenkomst.
- De verhuurder gebruikt een taal die u als arbeidsmigrant niet of goed genoeg begrijpt.

Melding doen

Het melden van ongewenst verhuurgedrag is gratis en kan anoniem bij Stichting !WOON. Zij gaan met de klacht aan de slag en treden op als woonconsulent. Bij een anonieme melding vullen huurders hun persoonsgegevens niet in. Dat kan het onderzoek wel lastig of onmogelijk maken. Als u namens een ander melding doet, geef dit dan aan. Dan voegt u ook een bewijs van machtiging toe.

Stuur een mail naar noord@wooninfo.nl met in de onderwerpregel: **melding ongewenst verhuurgedrag**

Vermeld daarbij de volgende gegevens:

- Naam (of anoniem) en hoe wij u kunnen bereiken. Bijvoorbeeld een e-mailadres of telefoonnummer.

- Adres van de klacht: postcode, huisnummer en toevoeging, straat en woonplaats
- Wie is de verhuurder? Indien van toepassing: Wie is de bemiddelaar, makelaar of tussenpersoon?
- Waar gaat de klacht over en hoe lang speelt het al? Zie hierboven wat u kunt melden.
- Verdere toelichting die u noodzakelijk vindt.

Let op! Vul geen persoonlijke en gevoelige gegevens in wanneer dit niet van u gevraagd wordt.

U kunt !WOON ook telefonisch bereiken op nummer **020 523 01 30**

Mensen die toch liever naar een spreekuur van !WOON willen komen zijn welkom op:

- Maandagochtenden tussen 10.00u en 11.00u op het kantoor op de J. Drijverweg 5 (Nieuwendam) in Amsterdam Noord.
- Woensdagochtenden tussen 10.00u en 11.00u in Huis van de Wijk “De Meeuw” op de Motorwal 300 in Amsterdam Noord.
- Daarnaast is het mogelijk om een afspraak te maken en langs te komen op het kantoor.

Huurt u van een woningcorporatie?

Dan kunt u een melding doen bij de corporatie die de woning verhuurt.

Na uw melding

Stichting !WOON kijkt welke acties voor uw melding nodig zijn. U kunt bijvoorbeeld worden doorverwezen naar het antidiscriminatiebureau. Houden verhuurders of verhuurbemiddelaars zich niet aan de regels? Dan kan de gemeente met een waarschuwing, boete of andere maatregel komen.

!WOON kan niet alle meldingen controleren en/of oplossen. Het kan ook tijd kosten om een dossier te maken. Hoe meer informatie u geeft, hoe sneller !WOON uw melding kan behandelen. Meldingen van ernstige situaties hebben voorrang.

Bent u verhuurder of verhuurbemiddelaar?

Lees dan meer informatie over de regels voor verhuur op de webpagina over de Wet goed verhuurderschap van de Rijksoverheid.