

**GRATIS E-BOOK**



# **DO'S EN DONT'S VOOR VERHUUR VAN EEN HUURWONING**

voor verhuurders en  
info voor gemeentes

by Verhuurderscoach.nl



# INLEIDING

**IN DE WERELD VAN HUURWONINGEN DRAAIT ALLES OM BALANS. VOOR ZOWEL HUURDERS ALS VERHUURDERS IS HET ESSENTIEEL OM TE WETEN WAAR ZE STAAN, WELKE RECHTEN ZE HEBBEN EN WELKE VERPLICHTINGEN ZE MOETEN NAKOMEN. VOOR DE GEMEENTE MOET DAT OOK INZICHTELIJK ZIJN.**

**DIT IS WAAR DE WET GOED VERHUURDERSCHAP ZIJN INTREDE DOET, ALS EEN LEIDRAAD VOOR HARMONIEUS EN RESPECTVOL SAMENLEVEN IN HUURWONINGEN VOOR BEPAALDE- EN ONBEPAALEDE TIJD.**

**AANLEIDING VAN BOVENSTAANDE WET, ZIJN DE MALAFIDE VERHUURDERS DIE ZICH AL TE VAAK NIET HOUDEN AAN DE REGELS EN VAN MENING ZIJN DAT DE WONING ZIJN EIGENDOM IS EN ALLEEN HIJ/ZIJ HET VOOR HET ZEGGEN HEEFT. DIT IS EEN MISVATTING, HUURDERS HEBBEN RECHTEN MAAR OOK PLICHTEN.**

**ALS VERHUURDER ZIJN ER EEN AANTAL DO'S DIE JE VOORAL MOET REGELEN EN EEN AANTAL DON'TS DIE JE MOET VOORKOMEN. IN DE KOMENDE HOOFDSTUKKEN LEES JE HIER MEER OVER.**





# INHOUDSOPGAVE

## DO'S EN DONT'S

### DO 'S!

- 1. INFORMATIEBLAD
- 2. INBALANS

### DONT 'S!

- 3. DISCRIMINATIE
- 4. INTIMIDATIE
- 5. MISVATTINGEN



COMPLEX/CONCLUSIE/  
CONTACTINFORMATIE





# #1 INFORMATIEBLAD "DO'S"

Een sleutelstuk in het streven naar transparantie en eerlijkheid is het informatieblad. De insteek is dat het informatieblad de verhuurder en de huurder duidelijkheid verschaft over rechten en plichten. Je kunt deze als checklist gebruiken.

Dit document, als bijlage op de huurovereenkomst, legt de rechten en plichten van zowel huurders als verhuurders vast. Het biedt helderheid en voorkomt misverstanden, waardoor de relatie tussen beide partijen wordt versterkt.



*Waar moet je bijvoorbeeld aan denken? Een aantal belangrijke punten die je kunt aangeven in het informatieblad zijn:*

- 1) De netto huurprijs, gebaseerd op de puntentelling. Deze huurprijs mag niet te hoog zijn.
- 2) Zijn er gebreken aan de woning die voor mijn rekening zijn? De criteria waarbij de gebreken door de verhuurder of door de huurder moeten worden opgelost.
- 3) Is de aangeboden huurovereenkomst de juiste en begrijpt de huurder wat er vermeldt staat? Uitleg over de huurovereenkomst.
- 4) Zijn de jaarlijkse jaarafrekening servicekosten op de juiste manier gepresenteerd? Het leveren van een correcte jaarafrekening van servicekosten.
- 5) Mag ik een redelijke huurverhoging aanzeggen? De criteria van het al dan niet verhogen van de huur conform redelijke aanzegging huurverhoging.
- 6) Waar kan ik terecht als ik het oneens ben met de eigenaar van het pand? Waar kan de huurder terecht bij eventuele misstanden. Het informatieblad is tevens een bewijs voor de gemeente dat u duidelijke afspraken heeft gemaakt.



## **#2 IN BALANS "DO'S"**

**Het Streven naar evenwicht is de kern van de Wet Goed Verhuurderschap, hierin ligt het streven naar evenwicht tussen de belangen van de huurder en verhuurder. Hoe bereik je dat?**

**Door bij de start van de huurperiode duidelijke richtlijnen en voorschriften te bieden, streeft deze wet naar een harmonieuze samenwerkingsverband waarin zowel huurders als verhuurders hun rechten en plichten kennen en respecteren.**

**Dit begint al bij de eerste communicatie met elkaar. Als er al in het begin van de onderhandelingen onderwerpen zijn waar veel vraagtekens zijn, is dit geen goed teken. Vraag om duidelijkheid vice versa.**

**De Verhuurderscoach kan u hiermee assisteren, wanneer blijkt dat communicatie stroef verloopt, zowel in het begin van het traject als tijdens de huurperiode.**



## #3 DISCRIMINATIE "DONT'S"

Beleid tegen Woondiscriminatie. Een van de fundamenteën van een rechtvaardige samenleving is gelijke behandeling voor iedereen.

Verhuurders dienen schriftelijk en openbaar beleid op te stellen om woondiscriminatie te voorkomen.

Dit draagt bij aan een inclusieve en diverse leefomgeving waarin iedereen gelijke kansen krijgt. In het verleden waren hier geen regels voor.

Elke verhuurder kan op zijn eigen manier zoeken naar een huurder, waarbij discriminatie (soms onbedoeld) op kan treden.

Per 1 juli 2023 is dit dus niet meer het geval. Je moet dit hebben vastgelegd en je moet het kunnen onderbouwen.



## #4 INTIMIDATIE "DONT'S"



Geen Intimidatie. Een veilige en respectvolle woonomgeving is cruciaal voor het welzijn van huurders.

De Wet Goed Verhuurderschap verbiedt intimidatie door verhuurders. Het waarborgt een sfeer van vertrouwen en respect, wat essentieel is voor een gezonde relatie tussen huurder en verhuurder.

De grote groep huurders kiest overwegend niet voor een "Short stay" verblijf, maar voor een langere tijdsperiode. Een goede verstandhouding met elkaar bevordert het woongenot.

Het zonder toestemming binnentreden van een reeds verhuurd gedeelte van een woning is een grote vorm van intimidatie. Al ben je de eigenaar van het pand, dit is niet toegestaan.

# #5 MISVATTINGEN "DONT'S"

EEN AANTAL MOGELIJKE MISVATTINGEN VAN EEN  
VERHUURDER OP EEN RIJ:



01

## MISVATTING 1

Als een huurder eenmaal verhuisd is, dan heeft hij of zij geen rechten meer om gelden terug te claimen; dit is niet juist

## MISVATTING 2

Het binnentreden van een gehuurde woning, zonder toestemming van huurder; dit is niet toegestaan



02

## MISVATTING 3



03

Het niet leveren van een jaarafrekening servicekosten; deze ben je verplicht aan te leveren

## **MISVATTING 4**

**Het vragen naar hoge bemiddelingskosten; dit is niet toegestaan**



## **MISVATTING 5**

**Het vragen van hoge waarborgsommen; dit is niet toegestaan**

## **MISVATTING 6**

**Alleen een huurovereenkomst aan te bieden en voor de rest geen regels en afspraken maken met de huurder; dit is niet toegestaan, zie ook het hoofdstuk informatieblad**



## **MISVATTING 7**

**Eenmaal een kale huurprijs bij start aanbieden en een contract laten ondertekenen, ervan uitgaande dat er geen enkel procedure meer mogelijk is; niet juist (onder voorwaarden)**



## MISVATTING 8

Onderhoudsgebreken hebben totaal geen invloed op de hoogte van de kale huurprijs, mocht er een procedure zijn opgestart; dit is onjuist



08



## MISVATTING 9

De regels die de gemeente opleggen op basis van de Wet goed Verhuurderschap zijn er niet zo veel; dat is niet het geval

## MISVATTING 10

Alleen door de huurder kan de gemeente worden ingeschakeld bij misstanden; is onjuist



10



## MISVATTING 11

Als ik geen huurovereenkomst maakt, dan heeft de huurder geen rechten; dit is niet juist



## COMPLEX

Uit al de voorgaande misvattingen, blijkt wel dat het verhuren van een woning niet zo simpel is dan dat men denkt. Het is niet raar dat een verhuurder door alle regels en verplichtingen door de bomen het bos niet meer ziet.

Naast de opgesomde misvattingen zijn er natuurlijk meerdere aannames die niet zijn meegenomen.

Wellicht zijn er nog vragen van de bewoners, waar u geen goed antwoord op kan geven.

## CONCLUSIE

De Wet Goed Verhuurderschap is niet alleen een nieuwe wet maar ook een richtlijn waaraan men zich moet houden; het is een kompas voor een rechtvaardige en respectvolle samenwerkingsverband in huurwoningen.



# KLAAR OM JE TE COACHEN

wees voorbereid, neem geen afwachtende houding !

Door het bevorderen van transparantie, gelijkheid en respect legt deze wet de basis voor een veilige en harmonieuze woonomgeving voor iedereen.

Daarnaast voorkom je dat de huurder serieuze stappen onderneem om zich te melden bij de gemeente, Huurcommissie, rechtbank of een andere instantie.

Mocht er toch een zaak opgestart worden bij de laatstgenoemde instanties, dan kan de Verhuurderscoach je begeleiden en adviseren om tot een overeenkomst tussen beide partijen te komen. Dit zodat de procedures dan gestopt kunnen worden.







# BOEK EEN AFSPAAK

Wacht niet te lang en regel alvast een adviesgesprek, hiervoor kunt u een formulier invullen via website [www.verhuurderscoach.nl/informatie](http://www.verhuurderscoach.nl/informatie) (pakket 1)

Uiteraard kunnen ook verhuurders, die al lang een huis verhuren, zich aanmelden (pakket 2 en 3).

De gemeentes zijn uiteindelijk de instantie, die de Wet moet uitvoeren, dat wil zeggen toezicht houden en eventueel handhaven.

Wilt u als gemeente meer inzicht krijgen, naar aanleiding van bovenstaand, dan kunt u ook terecht bij de Verhuurderscoach (pakket 4).



Zijn de pakketten niet de vorm waar naar u zoekt, stuur dan een mail naar [info@verhuurderscoach.nl](mailto:info@verhuurderscoach.nl) of neem telefonisch contact op via nummer 06 11 17 69 84.

Alle rechten voorbehouden. Niets van dit E-book mag worden opgeslagen in een automatisch gegevensbestand, verveelvoudigd of openbaar worden gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij mechanisch, door opnamen of enige andere manier, zonde voorafgaande toestemming van de Verhuurderscoach.nl