

Reactie Woonbond Regeling wet goed verhuurderschap

In de wet goed verhuurderschap worden enkele eisen gesteld aan de informatie die een verhuurder of huurbemiddelaar moet verstrekken aan een (aspirant)huurder. In de wet is geregeld dat de huurder geïnformeerd moet worden over het contactpunt waar de huurder terecht kan bij problemen aan het gehuurde, het gemeentelijke meldpunt en de hoogte van de servicekosten. Bovendien moet de informatie bij arbeidsmigranten in een voor de persoon in kwestie begrijpelijke taal zijn opgesteld.

De wet stelt tevens dat de informatie die de verhuurder of bemiddelaar moet verstrekken over de rechten en plichten van de huurder via een regeling verder vormgegeven kan worden. Deze regeling ligt nu ter consultatie. De Woonbond ziet enkele verbeterpunten in deze regeling waarmee huurders beter geïnformeerd worden over hun rechten bij verhuur en/of huurbemiddeling.

De overeenkomsten en huurprijsbeleid

In de voorgestelde regeling staat dat de huurder informatie ontvangt over alle huurovereenkomsten en huurprijsbeleid. Volgens de Woonbond is het vooral belangrijk om voor te lichten over de regels omtrent de betreffende woning en huurcontract, en informatie te leveren waarmee de huurder kan controleren of dit klopt. Zoals het energielabel, de laatst bekende WOZ-waarde en het puntentotaal van de woning. Met deze informatie kan de huurder voor de specifieke woning controleren of de huurprijs aan alle regels voldoet.

Toets aanvangshuur

Daarnaast is een expliciete uitleg van en verwijzing naar de mogelijkheid van de toets aanvangshuur bij de huurcommissie daarbij van bijzonder belang. In het huidige WWS is er immers maar tot een half jaar na ingaan van het contract de mogelijkheid dit te toetsen. Ook in plannen voor een nieuw WWS is het van belang dat huurders tijdig weten van de mogelijkheid van de toets aanvangshuur.

Huurdersorganisatie en huurdersinformatie

Als er een actieve huurdersorganisatie of bewonerscommissie is, zou de verhuurder hier melding van moeten maken. Ook het bestaan van woonbond.nl als plek waar huurders terecht kunnen voor informatie over hun rechten, is een goede aanvulling. Hetzelfde geldt voor gemeentelijke huurteams.

Courtage bij bemiddelaars

Het verbod op het in rekening brengen van courtage bij de huurder, wanneer er in dienst van de verhuurder wordt opgetreden door de huurmakelaar dient onderdeel van de informatie te zijn die huurbemiddelaars verstrekken. Net als de juridische mogelijkheid dit onverschuldigde bedrag terug te vorderen.

Precieze verwijzing

Op enkele punten wordt aangegeven dat de verhuurder kan volstaan met verwijzen naar een website zoals de Rijksoverheid website. Daar waar dit gebeurt moet dit naar actieve

en precieze webpagina's zijn, zodat verhuurders niet weggelaten met een te algemene verwijzing naar rijksoverheid.nl.

Als Woonbond doen we de volgende aanbevelingen:

- Neem het vermelden van de WOZ-waarde, energielabel en het puntentotaal op in de regeling
- Neem expliciete vermelding van de toets aanvangshuur op in de regeling
- Laat verhuurders niet weggelaten met een simpele vermelding van de website van de Rijksoverheid maar op zijn minst laten verwijzen naar specifieke en actieve webpagina's.
- Een vermelding van woonbond.nl als op huurdersgerichte voorlichting strekt tot de aanbeveling
- Vermeld bestaan en contactinformatie van een actieve huurdersorganisatie bewonerscommissie of huurteam.
- Informeer huurders over hun rechten bij huurbemiddeling en courtage