

# Handhaving Wet goed verhuurderschap (Wgv)

Actualisering Wet betaalbare huur, juli 2024

## 1 Start Handhaving

(op basis van melding/  
signaal huurder, gemeente,  
medeoverheid, ...)

**Check: Is er grondslag voor Wgv-handhaving: inhoudelijk én gezien het moment waarop de huurovereenkomst is gesloten? Zo nee, doorverwijzen of administratief afdoen.**

## 2 Onderzoek

(kan meerdere huurders  
of panden betreffen)

Evt. opvragen aanvullende  
bewijsstukken/ contact met  
melder. Huurcommissie kan  
verklaring puntentelling  
aanleveren.

## 3 Hoor- en wederhoor

**Zo nodig gemeentelijk casusoverleg**

Uitnodiging per brief om  
schriftelijk te reageren op  
vermeende overtreding(en)  
of uitnodiging voor gesprek

## 4 Toezichtverslag en oordeel

(wel of geen overtreding  
Wgv/ intrekingsgrond  
vergunning, met vermelding  
waarneming, afweging,  
conclusie en overtreder)

Geen handhaving:  
eventueel melder  
de weg wijzen naar  
andere  
mogelijkheden.

## 5 Voorgenomen handhavingsbesluit & zienswijzemoogelijkheid

Zo mogelijk kans bieden om **gedrag te wijzigen/ te herstellen** via waarschuwing of last.

(eventueel) Toezicht:  
duurt overtreding voort?

## 6 Handhavingsbesluit

> **Samenloop tussen straf- en bestuursrecht bij discriminatie en intimidatie.** Als het Openbaar Ministerie tot vervolging over gaat, legt de gemeente geen bestuurlijke boete op, een last kan wel (zie: [handreiking](#) p. 1).

! Kijk naar de wettekst bij de beoordeling of de algemene regels en/of de vergunningsvoorwaarden worden overtreden (zie: [wet](#) en [handreiking](#)). Wijs huurders bij klachten over huurprijs(verhoging), servicekosten en foutief energielabel door naar de Huurcommissie. Denk bij doorverwijzingen verder aan de antidiscriminatievoorziening, Huurteam of het Juridisch Loket. Gemeenten kunnen huurders van woningcorporaties enkel met klachten over de huurprijs(verhoging) ondersteunen.

### Beoordelen melding en aangeleverde bewijsstukken:

> Feiten controleerbaar of te onderbouwen?

### Check of verhuurder, bemiddelaar of melder bij gemeente bekend is:

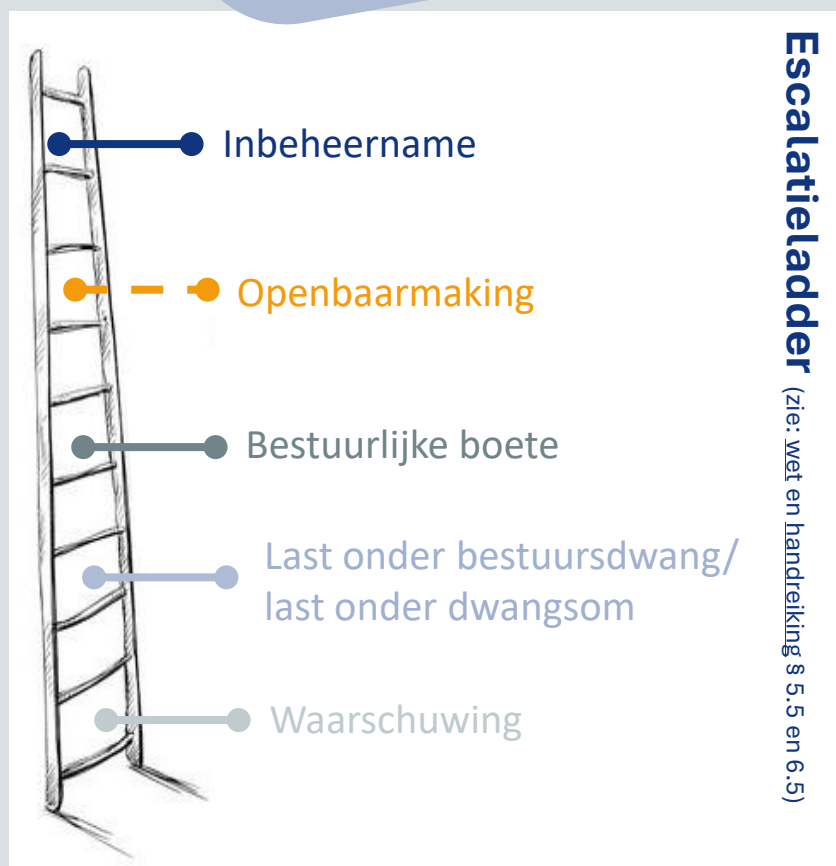
> Eerdere meldingen Wgv of o.b.v. andere regels?

> Handhaving Wgv of o.b.v. andere regels?

> Agressie jegens ambtenaren, e.d.?

! Let op de geldende beslissingstermijnen (maximaal 8 weken) en verlengingsmogelijkheden zoals opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Verhuurvergunning per woning of enkele woningen **in te trekken!**  
(zie: [wet](#) en [handreiking](#) § 6.2.4)



Alg. regels Wgv	Normering	In de praktijk	Aandachtspunten
<b>1. Geen ongerechtvaardigd onderscheid maken (discriminatie)</b>	Het is verboden om onderscheid te maken op grond van ras, geloofsovertuiging, politieke overtuiging, geslacht, nationaliteit, seksuele gerichtheid, burgerlijke staat, handicap of chronische ziekte. De Wgv richt zich o.a. op het door de verhuurder of verhuurbemiddelaars <b>gehanteerde proces dat zorgt voor het voorkomen van discriminatie.</b>	Verhuurders laten dit blijken door: <ul style="list-style-type: none"> <li>• een heldere en transparante selectieprocedure hanteren;</li> <li>• objectieve selectiecriteria gebruiken en communiceren bij het openbaar aanbieden van de woon- of verblijfsruimte; en</li> <li>• de keuze voor de gekozen huurder aan de afgewezen kandidaat motiveren.</li> </ul> over een (schriftelijk vastgelegde) werkwijze beschikken die gericht is op voorkoming van woondiscriminatie (en hier uitvoering aan geven); <ul style="list-style-type: none"> <li>• de werkwijze en maatregelen wanneer nodig actualiseren;</li> <li>• ervoor zorgen dat eenieder kennis kan nemen van de actuele werkwijze.</li> </ul>	Als er onterecht onderscheid wordt gemaakt zonder dat er een relatie is met de verhuur van woon- of verblijfsruimte, is de Wgv niet van toepassing. De gemeente kan de melder dan doorverwijzen naar de gemeentelijke Anti-discriminatievoorziening (ADV) of de strafrechtelijke weg (Politie - OM). Indien er wel een relatie is met de verhuur van woon- of verblijfsruimte doet de gemeente er verstandig aan de ADV om advies te vragen of de samenwerking op te zoeken.
<b>2. Niet intimideren</b>	De verhuurder dient zich te <b>onthouden van iedere vorm van intimidatie:</b> "iemand die door lichamelijk of psychisch geweld, bedreiging met geweld of een feitelijkheid wordt gedwongen om iets te doen, niet te doen of te dulden".	Vanuit de Wgv betekent dit dat verhuurders, verhuurbemiddelaars en beheerders: <ul style="list-style-type: none"> <li>• op een juiste wijze en met respect voor de huurder omgaan met klachten;</li> <li>• geen vormen van fysieke of seksuele bedreiging of intimidatie hanteren;</li> <li>• geen voorzieningen saboteren;</li> <li>• niet overgaan tot het chanteren van de huurder (o.a. dreigen met het opzeggen van de bestaande huurovereenkomst om daarmee iets te bewerkstelligen wat niet mag).</li> </ul>	
<b>3. Maximering waarborgsom op tweemaal de huurprijs</b>	Een verhuurder mag geen waarborgsom rekenen die hoger is dan hetgeen daarover in het Burgerlijk Wetboek is bepaald. ⇒ <b>Dit geldt voor nieuwe overeenkomsten na 1 juli 2023.</b>	Het Burgerlijk Wetboek heeft een nieuw artikel gekregen ( <a href="#">artikel 261b, tweede lid van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek</a> ), waarin de hoogte van de waarborgsom wordt gemaximeerd op tweemaal de kale aanvangshuurprijs.	Binnen de Wgv kan gehandhaafd worden op de hoogte van de waarborgsom en de informatieplicht over de betreffende waarborgsom. Het is <b>niet</b> mogelijk om te handhaven op het niet (correct) terugbetalen van de waarborgsom aan de voormalige huurder.
<b>4. Schriftelijke huurovereenkomst</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De verhuurder of de verhuurbemiddelaar is verplicht de huurovereenkomst schriftelijk vast te leggen.</li> <li>• Bij de verhuur aan arbeidsmigranten dient de huurovereenkomst separaat van de overeenkomst tot het verrichten van arbeid te worden vastgelegd: hiermee ontstaat een scheiding van het huur- en arbeidscontract.</li> </ul> ⇒ <b>Dit geldt voor nieuwe overeenkomsten na 1 juli 2023.</b>	Om te beoordelen of er sprake is van een huurovereenkomst, dient gekeken te worden of er is voldaan aan de definitie van een huurovereenkomst in de wet. Deze definitie staat vermeld in <a href="#">artikel 201 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek</a> . Op grond van dit artikel is huur de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie. Van belang zijn dus in beginsel twee essentialia waaraan voldaan moet zijn om te spreken van een huurovereenkomst: <ul style="list-style-type: none"> <li>• het verschaffen van gebruik van een zaak door de verhuurder; en</li> <li>• het verrichten van een tegenprestatie door de huurder.</li> </ul>	De tegenprestatie bestaat bijna altijd uit betaling van een geldbedrag. De tegenprestatie kan er echter ook uit bestaan dat een huurder de verhuurder verzorgt (een tegenprestatie 'in natura'). De tegenprestatie dient echter wel voldoende bepaalbaar te zijn (bijv. onderhoudswerkzaamheden of huishoudelijke klussen), tegenover het gebruik te staan (bijv. de tegenprestatie moet wel in verhouding staan tot het gebruik van de zaak en niet slechts sporadisch gebeuren) en substantieel zijn (bijv. dus geen symbolische vergoeding).
<b>5. Schriftelijk informatie aan de huurder verstrekken</b>	De verhuurder of de verhuurbemiddelaar heeft de plicht om schriftelijk informatie aan de huurder te verstrekken.	De verhuurder dient de huurder te informeren over: <ul style="list-style-type: none"> <li>• De rechten en plichten van de huurder. Deze volgen uit de <a href="#">Regeling goed verhuurderschap</a>;</li> <li>• Contactgegevens waar de huurder vragen over de woning kan stellen.</li> <li>• Als een waarborgsom in rekening wordt gebracht: de hoogte van de waarborgsom, de termijnen waarbinnen de huurder de waarborgsom moet terugbetalen, en de manier waarop de huurder de waarborgsom moet terugbetalen.</li> <li>• Als de verhuurder servicekosten bij de huurder in rekening brengt: de hoogte van de servicekosten en een jaarlijkse volledige kostenspecificatie aan de huurder.</li> <li>• De contactgegevens van het gemeentelijk meldpunt.</li> <li>• Een specificatie van de WWS(O)-puntentelling voor huurovereenkomsten afgesloten na 1 juli 2024.</li> </ul>	In het geval van verhuur aan arbeidsmigranten dient de verhuurder of de verhuurbemiddelaar erin te voorzien dat de informatieverstrekking geschiedt in een taal waaraan de arbeidsmigrant de voorkeur geeft, tenzij er een andere taal gebruikt kan worden die hij begrijpt en waarin hij helder kan communiceren, hiervan moet de verhuurder zich vergewist hebben. De huurovereenkomst is van deze verplichting uitgezonderd, omdat de Nederlandse taal de taal is in het bestuurlijk- en het rechtsverkeer.
<b>6. Servicekosten in rekening brengen conform Burgerlijk Wetboek</b>	Gemeenten kunnen handhaven op de wijze waarop de servicekosten daadwerkelijk in rekening worden gebracht. Dit moet plaatsvinden vinden overeenkomstig de artikelen <a href="#">259</a> en <a href="#">261</a> van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek: de verhuurder brengt geen andere servicekosten in rekening dan opgenomen in de artikelen 259 en 261 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In het <a href="#">Besluit servicekosten</a> wordt in een limitatieve lijst omschreven welke kosten als servicekosten in rekening mogen worden gebracht.</li> <li>• Servicekosten zijn kosten voor geleverde zaken en diensten die bovenop de kale huur komen en die te maken hebben met wonen. De huurder betaalt hier maandelijks een bedrag voor.</li> <li>• Een eindafrekening van de in rekening gebrachte servicekosten en de opbouw ervan dienen, voor 1 juli van het volgende jaar, verstrekt te worden.</li> <li>• Het gaat om werkelijk gemaakte en redelijke kosten. De verhuurder mag geen winst maken.</li> <li>• Voor aanvullende zaken en diensten (o.a. fitness en zorg,) kunnen huurder en verhuurder een apart contract afsluiten, maar dit zijn geen servicekosten. Huurders zijn erbij gebaat om naar de Huurcommissie doorverwezen te worden, zij kunnen ervoor zorgen dat huurders eventueel teveel betaalde servicekosten terugkrijgen.</li> </ul>	In de wet is geregeld dat bij het aangaan van een huurovereenkomst de huurder schriftelijk geïnformeerd wordt over de servicekosten en de jaarlijkse afrekening ervan, zie onder 5).  Indien de eindafrekening ontbreekt, of het apert is dat de servicekosten niet kloppen, kan de gemeente handhaven zonder een 'bonnetjes' onderzoek. Enkel het ontbreken, of het overduidelijk niet kloppend zijn van de kosten is hiervoor voldoende.
<b>7. Verhuurbemiddelaars brengen geen dubbele bemiddelingskosten in rekening</b>	Voor verhuurbemiddelaars geldt dat zij geen dubbele bemiddelingskosten in rekening mogen brengen. Dit is bepaald in <a href="#">artikel 417, vierde lid van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek</a> . Er geldt een verbod op het dienen van twee heren bij koop of huur van onroerende zaken.	Deze bepaling verbiedt het in rekening brengen van bemiddelingskosten (ook wel loon) bij de huurder als de lasthebber/tussenpersoon (de bemiddelaar/makelaar) in opdracht van beide partijen bemiddelt inzake de (ver)huur van (een gedeelte van) een onroerende zaak en een van de partijen een particulier is. In dat geval heeft de lasthebber/tussenpersoon geen recht op loon van de huurder. De wet biedt geen volledige duidelijkheid over wat wel en wat niet onder het begrip 'loon' valt. Over het algemeen wordt er van uitgegaan dat alle kosten die bij de bemiddeling zijn gemaakt in het proces van het zoeken naar een huurwoning en het sluiten van een huurovereenkomst loon zijn.	Wanneer er een <b>andere naam</b> dan loon aan wordt gegeven geldt het verbod ook. Enkele voorbeelden: bemiddelings-, contract-, marketing-, verhuur-, administratie-, commissie-, advies- of makelaarskosten, courtage, sleutelgeld, inschrijfgeld, eenmalige kosten huurder enzovoort.
<b>8. Het WWS(O) wordt dwingend voor de sociale en middenhuur segment</b>	Het is verboden een gereguleerde woonruimte (tot en met 186 WWS-punten- (€ 1.157,95, prijspeil juli 2024) te verhuren met een huurprijs die hoger is dan het WWS(O) toestaat.	Het gereguleerde segment betreft ook de middenhuur (143 tot en met 186 punten). Gemeenten kunnen handhaven (sanctioneren) indien verhuurders te hoge huurkosten in rekening brengen, gemeenten kunnen er echter niet voor zorgen dat huurders te veel betaalde huur terugkrijgen, dat kan enkel de Huurcommissie. Het is daarom aan te bevelen dat het huurders duidelijk wordt gemaakt dat zij zich hiervoor bij de Huurcommissie melden. Gemeenten krijgen inzicht in lopende zaken bij de Huurcommissie en de uitspraken die zij doet, en kunnen de door hen opgestelde puntentelling gebruiken in de handhaving.  Indien er geen zaak bij de Huurcommissie loopt, kunnen gemeenten zelf een WWS-puntentelling uitvoeren of, tegen een vergoeding van € 500, een verklaring van de puntentelling aan de Huurcommissie vragen.	Het WWS is voor zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimten gemoderniseerd. ⇒ De huurprijs maximalisatie geldt <b>direct</b> voor woningen die qua WWS-punten en feitelijke huurprijs onder de sociale huurgrens vallen. ⇒ Voor woningen die voor inwerkingtreding van de wet volgens het WWS al gereguleerd zouden moeten zijn, maar een feitelijke huurprijs hebben boven de sociale huurgrens, geldt dat de huurprijswijziging 1 juli 2025 doorgevoerd dient te zijn. ⇒ Bij huurovereenkomsten die voor 1 juli 2024 een huurprijs en puntentelling hadden die hoger is dan het sociale segment, geldt dat de huurprijs maximalisatie pas dwingend wordt bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst.
<b>9. Maximaliseren huurprijsverhoging</b>	Met ingang van de Wet betaalbare huur is het verhuurders, toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen verboden een huurverhoging toe te passen die het maximaal toegestane huurverhogingspercentage overschrijft.	De maximale huurverhoging is vastgelegd in een ministeriële regeling bij of krachtens artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en geldt voor het gereguleerde segment.  Per woningsegment geldt een ander percentage waarbij de huurprijs verhoogd kan worden. Zie voor de actuele percentages de website van de Rijksoverheid, voor 2024 is dat <a href="#">hier te vinden</a> .	De jaarlijkse huurprijsstijging in het gereguleerde segment kan er niet toe leiden dat de huurprijs hoger wordt dan de maximale huurprijs die volgt uit het WWS(O).