

Wet goed verhuurderschap

Werkwijze tegengaan woondiscriminatie

Waarom deze werkwijze?

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. Het doel van de wet is ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan en woningzoekenden, huurders en arbeidsmigranten te beschermen.

Iedereen in Nederland verdient een eerlijke kans op een woning. Wonen is een voorwaarde voor het opbouwen van een goed bestaan. Afkomst, seksuele gerichtheid, geloof of andere persoonlijke kenmerken mogen geen invloed hebben op de keuze voor een huurder of koper. Is dat wel het geval, dan kan er sprake zijn van discriminatie.

Omdat bij TRIXXO Housing dagdagelijks huisvesting voorzien is het van belang dat alle collega's binnen TRIXXO rekening houden met onderstaande werkwijze. **DIT OMDAT TRIXXO OP GEEN ENKELE WIJZE WIL BIJDRAGEN AAN ENIGE VORM VAN DISCRIMINATIE.**

In onderstaande werkwijze zetten wij een aantal vuistregels uiteen, waarmee bij iedere verhuur rekening mee gehouden dient te worden. Om dit tegen te gaan is het van belang dat alle collega's van TRIXXO hier bewust mee bezig zijn, dus durf je collega's ook op een nette wijze aan te spreken en durf dit te melden bij jouw direct leidinggevende!

Mocht een collega van TRIXXO (willens en wetens) discrimineren, dan kan dit gevolgen hebben voor zijn of haar dienstverband.

1. Discrimineer niet

Maak geen ongerechtvaardigd onderscheid tussen kandidaat-huurders bij de selectieprocedure. Hoe moet je dat doen?

- ✓ Wees duidelijk en transparant in je selectieprocedure.
- ✓ Gebruik en communiceer objectieve selectiecriteria als je woonruimte aanbiedt.



Relevante informatie voor verhuurder

- Naam (voor- en achternaam)
- Adres
- Telefoonnummer
- E-mailadres
- Samenstelling gezin: alleenwonend, samenwonend, met of zonder kinderen
- Hoogte van totaal maandelijks netto-inkomen
- Inkomensbewijzen
- Bedrag van huidige huur en/of een verhuurdersverklaring



Niet relevante informatie voor verhuurder

- Etnische of culturele achtergrond
- Religieuze identiteit
- Politieke voorkeur
- Seksuele gerichtheid
- Lichamelijke of geestelijke gezondheid

Iedereen verdient een eerlijke kans op een woning.
Ongeacht afkomst, seksuele gerichtheid of geloof.
Wijs **discriminatie** de deur.

- ✓ Motiveer op een nette en beleefde manier je keuze aan afgewezen kandidaat-huurders.

Zorg als verhuurder, verhuurbemiddelaar of beheerder dat je werkwijze duidelijk en toegankelijk is voor iedereen en erop gericht is woondiscriminatie te voorkomen. Zie erop toe dat je werknemers de regels in de praktijk naleven.

Wanneer is sprake van discriminatie?

Wanneer sprake is van discriminatie is niet altijd voor iedereen duidelijk. In de brochure Discriminatie op de woningmarkt, lees je wat de rechten zijn van woningzoekenden en aan welke regels verhuurders en makelaar zich moeten houden.

Eventueel extra informatie vind je op onderstaande link;

[https://radar.nl/wp-content/uploads/dlm_uploads/2022/11/Brochure-Discriminatie op de woningmarkt.pdf](https://radar.nl/wp-content/uploads/dlm_uploads/2022/11/Brochure-Discriminatie_op_de_woningmarkt.pdf)

2. Intimideer niet

Intimideer de huurder op geen enkele wijze. Voorbeelden van intimidatie zijn het gebruik van verbaal geweld, het dreigen met het opzeggen van de huur, het rekenen van oneerlijke kosten, het ongevraagd binnenkomen in de huurwoning en het stalken van de huurder.

3. Sluit een schriftelijke huurovereenkomst

- ✓ Sluit altijd een schriftelijke huurovereenkomst. Een mondelinge afspraak is niet toegestaan.

4. Informeer de huurder goed

Informeer de huurder over:

- zijn rechten en plichten, voor zover deze niet in de huurovereenkomst zijn opgenomen;
- de wijze waarop en de termijn waarbinnen de waarborgsom wordt teruggestort;
- de contactgegevens van de beheerder;
- de contactgegevens van het meldpunt in de gemeente waar een huurder klachten over ongewenst verhuurgedrag kan melden.;
- de servicekosten die hij moet betalen. Verstrek hiervan indien hierna gevraagd wordt jaarlijks een volledige kostenspecificatie.

Bij nieuwe huurovereenkomsten neem je deze informatie direct op in de huurovereenkomst.

5. Houd je aan de regels voor servicekosten

TRIXXO houdt zich aan de wettelijke regels voor het in rekening brengen van servicekosten. Dit betekent onder meer dat TRIXXO alleen servicekosten in rekening brengt die in het wettelijke handboek staan, en dat TRIXXO indien hierna gevraagd wordt jaarlijks een servicekostenoverzicht toestuurt en dat TRIXXO niet zomaar het servicekostenvoorschot wijzigt (zie artikel 7:261 BW).

Wat regelt de Wet goed verhuurderschap nog meer?

Naast de hiervoor genoemde punten regelt de Wet goed verhuurderschap het volgende;

- ✓ Verhuur aan arbeidsmigranten:
- ✓ De huurovereenkomst moet afzonderlijk van de arbeidsovereenkomst worden vastgelegd.
- ✓ Stel de huurovereenkomst en de informatieverplichtingen op in een voor de arbeidsmigrant begrijpelijke taal.
- ✓ De gemeente stelt een meldpunt in waar huurders en woningzoekenden terecht kunnen als een verhuurder zich niet houdt aan de hiervoor genoemde verplichtingen.
- ✓ De gemeenteraad kan in een verhuurverordening een verhuurvergunningplicht opnemen voor een bepaald gebied of een bepaalde categorie van verblijfsruimte. Houd dus in de gaten of de gemeente een verhuurverordening vaststelt voor het gebied waar jouw pand(en) ligt.

Wat is de sanctie als je je hier niet aan houdt?

Handelt TRIXXO of jij als werknemer in strijd met de hiervoor genoemde verplichtingen, dan kan de gemeente:

1. een bestuurlijke boete opleggen van maximaal € 16.750,- bij een eerste overtreding. De gemeente maakt bovendien openbaar dat zij jou een bestuurlijke boete heeft opgelegd.
2. een bestuurlijke boete opleggen van maximaal € 67.000,- bij een tweede overtreding.
3. het pand in beheer nemen nadat zij tweemaal een bestuurlijke boete heeft opgelegd of wanneer de verhuurder de woonruimte toch blijft verhuren, terwijl zijn vergunningaanvraag is afgewezen. Als de gemeente het pand in beheer neemt, dan gaat zij de woonruimte verhuren/beheren op kosten van de verhuurder, int zij de huur en andere vergoedingen en verricht zij alle andere verhuurdershandelingen. Moet er onderhoud gepleegd worden, dan laat zij dit doen op kosten van de verhuurder.



Iedereen
verdient
een **eerlijke**
kans op
een woning.

Wijs discriminatie de deur.

Iedereen verdient een eerlijke kans op een woning.
Ongeacht afkomst, seksuele gerichtheid of geloof.

Wijs **discriminatie** de deur.