

Afdeling	: VTH - Juridische zaken	B&W-voorstel: DJ-2278926
Naam opsteller voorstel	: Frits van der Wiel f.vander.wiel@weert.nl, 06-30308765	Zaaknummer: 2278911
Portefeuillehouder	: mr. R.J.H. (Raymond) Vlecken CBM	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Wet goed verhuurderschap.

Voorstel

1. Het meldpunt goed verhuurderschap in te stellen..
2. De toezichhouders Afdeling VTH en medewerkers van Legitiem B.V. te Duiven aan te wijzen, en te belasten met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens de Wet goed verhuurderschap.

Inleiding

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. Met de invoering van deze wet krijgen gemeenten een belangrijke rol bij het bevorderen van goed verhuurderschap. De Wet goed verhuurderschap (Wgv) is een reactie op problemen die zich landelijk voordoen op de huurmarkt zoals discriminatie, intimidatie en bedreiging, excessief hoge huren, hoge servicekosten en onrechtmatige huurcontracten. Het rijk komt met deze wet tegemoet aan de wens van veel gemeenten om op te kunnen treden bij misstanden op de lokale huurmarkt.

De Wet goed verhuurderschap is er om ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan en zo woningzoekenden, huurders en arbeidsmigranten en de leefbaarheid te beschermen. Om dat te bereiken richt de wet zich op verhuurders van reguliere woonruimte (inclusief woningcorporaties), verhuurders van verblijfsruimte voor arbeidsmigranten en verhuurbemiddelaars.

De wet introduceert verschillende instrumenten, deels verplicht en deels optioneel in te voeren. De verplichte instrumenten zijn handhaving van wettelijk vastgelegde algemene regels en het instellen van een meldpunt. Optioneel is het inrichten van een vergunningstelsel voor verhuur van woningen en/of huisvesting van arbeidsmigranten.

In de afbeelding hieronder zijn de hoofdlijnen van de nieuwe wet weergegeven.

Weert, 21 november 2023	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH		SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

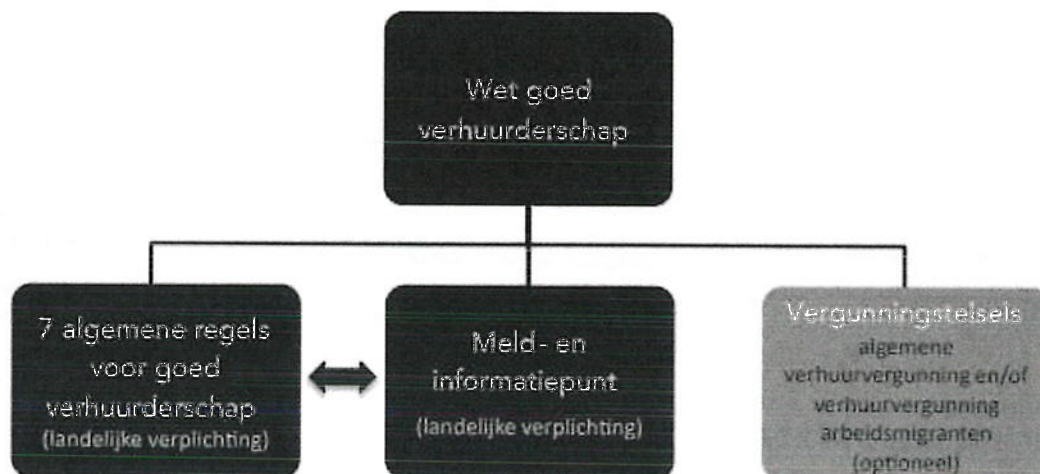
In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 19 december 2023

Nummer: 11

De secretaris,



In dit voorstel doen we voorstellen tot implementatie van de Wet goed verhuurderschap in onze gemeente (verplichtingen).

Doel(en)

Het doel van de wet is het voorkomen en tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken bij alle groepen huurders, waaronder arbeidsmigranten. Daarbij stelt de wet het gedrag van de verhuurder centraal. Hieronder vallen verhuurders van reguliere woonruimte (inclusief woningcorporaties), verhuurders van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten en verhuurbemiddelaars. Deze normering van verhuurgedrag is nieuw. Gemeenten krijgen een rol bij het handhaven van deze normen.

Resultaten

Implementatie van de verplichte onderdelen van de Wet goed verhuurderschap. Er zijn binnen de gemeentelijke organisatie nog geen betrouwbare data beschikbaar die inzicht geven in ongewenste verhuurpraktijken in onze gemeente. Komend jaar (2024) dient ervaring opgedaan te worden met de uitvoering van deze Wet en dient daarnaast inzicht te worden verkregen in de huidige praktijk. Op basis van dit te verkrijgen inzicht kunnen dan mogelijk concrete doelen en beoogde resultaten worden gesteld.

Activiteiten

- Interne afstemming met de betrokken afdelingen/teams.
- Inrichten meldpunt met e-formulier op gemeentelijke website
- Borging meldingsproces in de gemeentelijke organisatie

Argumenten

1.1 Meldpunt goed verhuurderschap - verplicht.

Het college van burgemeester en wethouders is op grond van artikel 4 van de Wet goed verhuurderschap verplicht een meldpunt in te stellen waar meldingen en klachten over ongewenst verhuurgedrag kunnen worden gemeld.

Dit meldpunt moet uiterlijk 1 januari 2024 zijn ingesteld. Hier kunnen meldingen en verzoeken tot handhaving worden gedaan. Ook kan via het meldpunt in concrete situaties hulp worden geboden en woningzoekenden/huurders zo nodig naar andere bevoegde instanties worden doorverwezen.

Per 1 januari 2024 komt een (tijdelijk) meldpunt beschikbaar op onze website dat verder begin 2024 wordt om- en uitgebouwd tot een digitaal meldpunt met e-formulier.

2.1 Toezicht en Handhaving Wet goed verhuurderschap - verplicht

In artikel 17 van de Wet goed verhuurderschap is bepaald, dat Burgemeester en wethouders zorgdragen voor de bestuurlijke handhaving van het bij of krachtens deze wet bepaalde.

Gelet op artikel 18, eerste lid van de Wet goed verhuurderschap is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om toezichthouders aan te wijzen.

De gemeente moet handhaven op de wettelijk vastgelegde algemene regels voor goed verhuurderschap. De algemene regels (artikel 2 en 3) hebben betrekking op alle fases van het verhuurproces (werving, beoordeling, bezichtiging, selectie en de uiteindelijke verhuur). Zij richten zich inhoudelijk op het voorkomen en tegengaan van discriminatie en intimidatie. Verder maakt een begrenzing van de waarborgsom, een schriftelijkheidsvereiste, een informatie(verstrekking)plicht, het tegengaan van oneigenlijk gebruik van servicekosten, en een verbod op het vragen van dubbele bemiddelingskosten door verhuurbemiddelaars deel uit van de algemene regels. De gemeente moet deze algemene regels voor goed verhuurderschap handhaven ten aanzien van private verhuurders.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Opvolging meldingen - maatwerk

Momenteel vindt er geen specifieke registratie plaats van meldingen en klachten (data) met betrekking tot de diverse huisvestingsknelpunten, zoals genoemd in de Wet goed verhuurderschap. Uit navraag bij verschillende afdelingen/teams en raadpleging Djuma blijkt, dat er in het verleden incidenteel meldingen of klachten over huisvesting van arbeidsmigranten of kamerverhuur zijn ontvangen.

Mogelijk dat in de toekomst na instelling van een meldpunt en een specifieke registratie het aantal meldingen/klachten zal toenemen.

De vereiste opvolging van de meldingen en klachten kan uiteenlopend van aard zijn (discriminatie, intimidatie en bedreiging, excessief hoge huren, hoge servicekosten en onrechtmatige huurcontracten etc.). Omdat op voorhand moeilijk in te schatten is hoeveel meldingen er binnenkomen, werken we op voorhand daarom niet alle scenario's uit in protocollen. Vooralsnog worden alle meldingen als maatwerk integraal behandeld binnen het Juristen en Beleidsteam van afdeling VTH en hanteren we hierbij de door de VNG opgestelde factsheet "Handhaving Wet goed verhuurderschap" (Zie bijlage 1). Afhankelijk van de melding/klacht worden andere afdelingen/teams betrokken en ingeschakeld.

De gemeenteraad heeft de mogelijkheid om op grond van de Wet goed verhuurderschap een vergunningplicht in te voeren voor de verhuur van woon- of verblijfsruimten. Daarbij moet onderbouwd worden waarom de vergunningplicht voor de verhuur van woonruimte in de aangewezen gebieden noodzakelijk en geschikt is voor het behoud van de leefbaarheid. Binnen onze gemeente zijn geen locaties of gebieden bekend waarbij de leefbaarheid als gevolg van verhuur woon- of verblijfsruimten onder druk staat. De meeste huurwoningen worden verhuurd door een wettelijk toegelaten instelling (woningcorporatie).

In onze gemeente zijn beleidsregels vastgesteld waarin is bepaald in welke gevallen medewerking wordt verleend aan het afwijken van het bestemmingsplan (o.a. bij kamerverhuur). Voorwaarden die betrekking hebben op de locatie en leefbaarheid maken onderdeel uit van deze beleidsregels, die bij een omgevingsvergunning worden getoetst en vastgelegd.

Ook zijn er landelijke ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting met o.a. de toekomstige invoering van de Wet regie op de Volkshuisvesting en regeling "middenhuur". Daarnaast dient de invoering van een vergunningstelsel op grond van de Wet goed verhuurderschap in regionaal verband te worden afgestemd. Dit wordt overigens het komend jaar in regionaal verband opgepakt.

De invoering van een vergunningstelsel op grond van deze Wet (optioneel) voor de verhuur van woon- en verblijfsruimten wordt in onze gemeente daarom nu nog niet noodzakelijk geacht.

In de jaarlijkse monitoring van het VTH-beleid gaan wij aandacht besteden aan de gevolgen van de wet en de gemaakte keuzes. We gaan daarbij gebruik maken van de gegevens die we ophalen uit het meldpunt en vanuit toezicht en handhaving.

Komend jaar (2024) zal ervaring opgedaan worden met de uitvoering van deze Wet en dient daarnaast meer inzicht te worden verkregen in de huidige praktijk. Op basis van dit inzicht en wanneer er ontwikkelingen voordoen die nadelig zijn voor de leefbaarheid, zal opnieuw een voorstel worden gedaan voor het al dan niet instellen van een vergunningstelsel voor de verhuur van woonruimten.

2.1 Aanpassing prioriteit Toezicht- en handhavingsbeleid – nog niet nodig

Hoe wordt omgegaan met toezicht en handhaving is vastgelegd in de op 24 januari 2023 door het College vastgestelde Uitvoerings- en handhavingsstrategie Gemeente Weert 2023-2026.

Toezicht op activiteiten/onderwerpen, waar goed verhuurderschap op aansluit, zoals illegale bewoning, permanente bewoning van recreatiewoningen, melding brandveilig gebruik, huisvesting internationale werknemers, Basisregistratie Personen (BRP) en ondermijning, heeft een gemiddelde, hoge tot zeer hoge prioriteit. Momenteel zijn er weinig signalen over problemen m.b.t. de leefbaarheid als gevolg van huurwoningen. Daarom is er geen aanleiding de prioriteit voor het houden van toezicht en handhaving op dit onderwerp nu te herzien. Mocht uit monitoring blijken, dat de prioritering dient te worden bijgesteld, dan wordt hiertoe t.z.t. een voorstel gedaan.

2.2 Interne capaciteit toezichthouders van team Toezicht en Handhaving - ongewijzigd

De toezichthouders van Team Toezicht en Handhaving voeren onze publiekrechtelijke handhavingstaken uit, voor zover het betreft het houden van toezicht.

De juridische handhaving en opvolging wordt georganiseerd door medewerkers van het Juristen en beleidsteam van afdeling VTH. De invoering van deze nieuwe Wet zal mogelijk de al aanwezige hoge werkdruk binnen VTH nog meer verhogen.

Door inschakeling van medewerkers van Legitiem BV te Duiven wordt al een aantal jaren ook toezicht gehouden op de bestaande woningvoorraad, inclusief de huisvesting van arbeidsmigranten. Zij leggen in opdracht van de gemeente Weert huisbezoeken af in het kader van adresonderzoeken Landelijke Aanpak Adreskwaliteit (LAA) en de controles met betrekking tot de Basisregistratie Personen (BRP) en zijn hiertoe als toezichthouders aangewezen. Door inschakeling van Legitiem voor toezichttaken verwachten wij het toezicht en handhaving in 2024 op een adequate wijze te kunnen uitvoeren

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen

Het Rijk heeft structurele bijdragen voor de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap aan de gemeenten toebedeeld.

	2023	2024	2025	2026
Regelomschrijving	D	D	D	D
AU dec.circ.2022	36.705	38.980	40.800	39.650
Wet Goed verhuurderschap				

Met deze decentralisatiegelden dient de nieuwe wet te worden uitgevoerd.

De wijze waarop – dat mag de gemeente zelf bepalen mits het Meldpunt vanaf 1 januari 2024 online is en de gemeente handhaaft op meldingen aangaande overtredingen op de wetgeving (verplicht). De door het Rijk beschikbaar gestelde gelden zijn voornamelijk met de inzet van de huidige interne beschikbare capaciteit binnen VTH en extra inzet van Legitiem voor toezichtstaken voldoende. Echter wanneer het in de toekomst noodzakelijk blijkt een vergunningstelsel in te voeren en een proactieve rol in te nemen, dan zullen deze structurele middelen zeker niet afdoende zijn. Dit signaal is door meerdere gemeenten ook reeds gecommuniceerd richting het Rijk.

Personele gevolgen

Het toezicht en het handhaven op de nieuwe Wet goed verhuurderschap is complex en vereist specialistische juridische kennis over meerdere rechtsgebieden (waaronder maar niet gelimiteerd tot: Bestuursrecht, privaatrecht en huurrecht). Reden waarom er voor dit moment voor gekozen wordt, om de melding/klacht via het meldpunt bij Juristen en beleidsteam van afdeling VTH te laten binnenkomen en coördineren. Zoals hierboven werd aangegeven, verwachten wij met de huidige beschikbare personele capaciteit binnen VTH en met de inschakeling van Legitiem BV voor toezichttaken het toezicht en handhaving in 2024 op een adequate wijze uit te voeren.

Het handhaven op deze nieuwe wet kan in de praktijk veel tijd gaan vergen. Dit gaan we in 2024 ervaren. Naast dat huurders een melding kunnen doen, kan er ook proactief worden gehandhaafd op de nieuwe wetgeving. Gelet op de beperkte beschikbare capaciteit/middelen is hier nog niet voor gekozen. Mogelijk dat na het verkrijgen van inzicht in de problematiek rondom de verhuurpraktijk in Weert hiertoe in de toekomst wel besloten dient te worden met de daarbij behorende personele gevolgen.

Juridische gevolgen

- Aanwijzingsbesluiten toezichthouders Afdeling VTH en medewerkers (met name genoemd) van Legitiem B.V. te Duiven, en deze te belasten met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens de Wet goed verhuurderschap.
- Opdracht Legitiem BV te Duiven aanpassen met uitvoeren adresbezoeken in het kader van de Wet goed verhuurderschap.

Overleg gevoerd met

Intern:

Afdeling VTH: Alwin Snijders (Teamleider) – Juul Boonen (Beleidsmedewerker)

Afdeling RE: Jeroen Veraa (Beleidsadviseur – Marian Arts (Beleidsadviseur)

Afdeling OCSW : Cheryll Verhoeven (regisseur Leefbaarheid – Paul van Wersch (Bibob-coördinator)

Afdeling Informatie: Manon Krauth (Informatiemanager) – Coby Beckers (Digi Consultant)

Afdeling Concernstaf: Arjan Kessels (Beheerder / adviseur online media)

Afdeling Dienstverlening: Suzanne de Jong (Applicatie- en informatiebeheer) – Rian

Doggen (Afdelingshoofd – interim)

Extern

Legitiem BV te Duiven: [REDACTED]

Participatie

Niet van toepassing.

Communicatie

Na instelling van het meldpunt met het e-formulier op de website zal het meldpunt onder de aandacht worden gebracht via sociale media (februari 2024).

De gemeenteraad wordt geïnformeerd via de TILS-lijst.

Planning

Na besluitvorming wordt de implementatie afgerond (vóór 1 januari 2024).

Inrichten tijdelijk meldpunt per 1 januari 2024 op de website.

Ombouwen digitaal meldpunt met e-formulier per 1 februari 2024.

In de jaarlijkse monitoring van het VTH-uitvoeringsprogramma wordt aandacht besteed aan de gevolgen van de wet en de gemaakte keuzes (begin 2025).

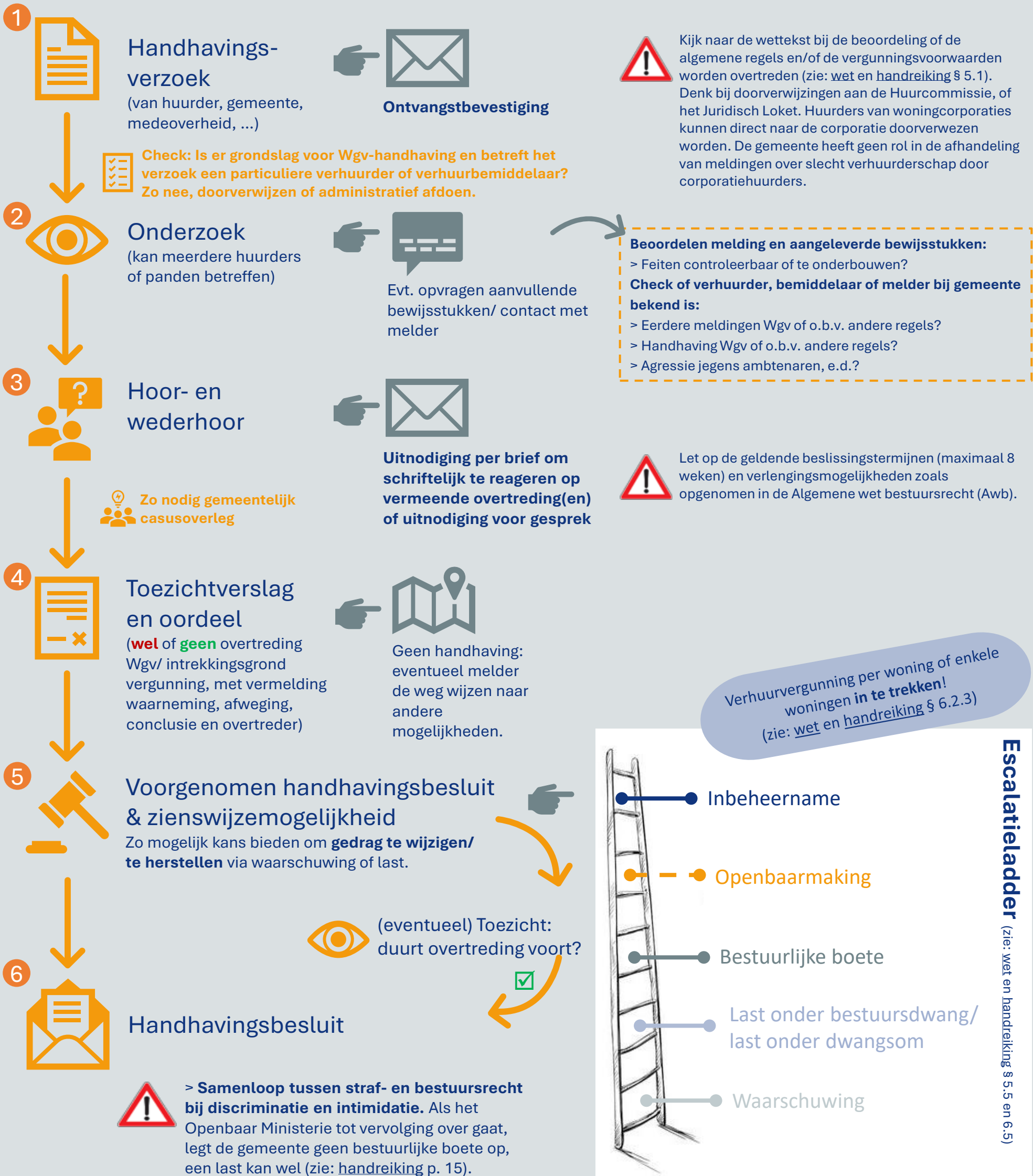
Evaluatie

Eind 2024 wordt het Uitvoeringsprogramma VTH 2025 opgesteld mede aan de hand van een tussenevaluatie. Begin 2025 wordt een evaluatie opgenomen in het jaarlijks door het College vast te stellen Jaarverslag VTH 2024.

Bijlage(n)

1: Factsheet VNG: Handhaving Wet goed verhuurderschap

Handhaving Wet goed verhuurderschap (Wgv)



Alg. regels Wgv	Normering	In de praktijk	Aandachtspunten
1. Geen ongerechtvaardigd onderscheid maken (discriminatie)	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 gehanteerde proces dat zorgt voor het voorkomen van discriminatie.	Wgv gaat om: <ul style="list-style-type: none"> • een heldere en transparante selectieprocedure hanteren; • objectieve selectiecriteria gebruiken en communiceren bij het openbaar aanbieden van de woon- of verblijfsruimte; en • de keuze voor de gekozen huurder aan de afgewezen kandidaat-huurders motiveren. ⇒ Vanaf 1 januari 2024: <ul style="list-style-type: none"> • over een (schriftelijk vastgelegde) werkwijze beschikken die gericht is op voorkoming van woondiscriminatie (en hier uitvoering aan geven); • de werkwijze en maatregelen wanneer nodig actualiseren; • ervoor te zorgen dat eenieder kennis kan nemen van de actuele werkwijze. 	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.
2. Niet intimideren	De verhuurder dient zich te onthouden van iedere vorm van intimidatie : "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"> • op een juiste wijze en met respect voor de huurder omgaan met klachten; • geen vormen van fysieke of seksuele bedreiging of intimidatie hanteren; • geen voorzieningen saboteren; • niet overgaan tot het chanteren van de huurder (o.a. dreigen met het niet verlengen van een tijdelijk huurcontract of het opzeggen van de bestaande huurovereenkomst). 	
3. Maximering waarborgsom op tweemaal de huurprijs	Een verhuurder mag geen waarborgsom rekenen die hoger is dan hetgeen daarover in het Burgerlijk Wetboek is bepaald.	Het Burgerlijk Wetboek heeft een nieuw artikel gekregen (artikel 261b, tweede lid van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek), 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 niet mogelijk om te handhaven op het niet terugbetalen van de waarborgsom aan de voormalige huurder. In de nieuwe bepaling van het Burgerlijk Wetboek wordt ook vastgelegd dat de huurder de waarborgsom binnen veertien dagen na de beëindiging van de huurovereenkomst terugontvangt, en wordt duidelijk wat wél en wat níét mag worden verrekend met de waarborgsom. Ook hier kan de gemeente niet op handhaven.
4. Schriftelijke huurovereenkomst	<ul style="list-style-type: none"> • De verhuurder of de verhuurbemiddelaar is verplicht de huurovereenkomst schriftelijk vast te leggen. • 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, en daarmee «baan en bed», en afhankelijkheid. ⇒ Dit geldt voor nieuwe overeenkomsten na 1 juli 2023.	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 artikel 201 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek . 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"> • het verschaffen van gebruik van een zaak door de verhuurder, en • het verrichten van een tegenprestatie door de huurder. 	De tegenprestatie bestaat bijna altijd uit betaling van een geldbedrag. Dit hoeft echter niet. De tegenprestatie kan er 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).
5. Schriftelijk informatie aan de huurder verstrekken	De verhuurder of de verhuurbemiddelaar heeft de plicht om schriftelijk informatie aan de huurder te verstrekken. ⇒ In het geval van reguliere verhuur geldt dit voor nieuwe overeenkomsten na 1 juli 2023. Voor overeenkomsten afgesloten voor de inwerkingtreding van de wet, verstrekt de verhuurder deze informatie uiterlijk per 1 juli 2024.	De verhuurder dient de huurder te informeren over: <ul style="list-style-type: none"> • De rechten en plichten van de huurder. Deze volgen uit de Regeling goed verhuurderschap; • Contactgegevens waar de huurder vragen over de woning kan stellen. • 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. • Als de verhuurder servicekosten bij de huurder in rekening brengt: de hoogte van de servicekosten en een jaarlijkse volledige kostenspecificatie aan de huurder. Vanaf 1 januari 2024 moet de huurder ook worden geïnformeerd over de contactgegevens van het gemeentelijk meldpunt.	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 is in het bestuurlijk- en het rechtsverkeer. ⇒ Dit geldt voor nieuwe overeenkomsten na 1 juli 2023. Voor overeenkomsten afgesloten voor de inwerkingtreding van de wet, geldt deze verplichting per 1 oktober 2024.
6. Servicekosten in rekening brengen conform Burgerlijk Wetboek	Gemeenten kunnen handhaven op de wijze waarop de servicekosten daadwerkelijk in rekening worden gebracht. Dit moet plaatsvinden overeenkomstig de artikelen 259 en 261 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.	In de wet is omschreven welke kosten onderdeel zijn van de kale huurprijs, welke kosten als servicekosten in rekening mogen worden gebracht. Daarnaast zijn er ook voorzieningen – en daarmee kosten – die hier buiten vallen. Kale huurprijs <ul style="list-style-type: none"> • Het bedrag dat de huurder maandelijks betaalt voor het huren van de woning, samen met de kosten voor voorzieningen die onlosmakelijk verbonden zijn met de gehuurde woning (de onroerende aanhorigheden). • Sommige woonconcepten kennen gemeenschappelijke ruimten, zoals een studie- of hobbyruimte, waar huurders exclusief toegang toe hebben, zitten in de kale huur. Denk ook aan de collectieve cv-installatie, het trappenhuis, gemeenschappelijke tuin. Servicekosten <ul style="list-style-type: none"> • 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. De verhuurder geeft elk jaar, voor 1 juli, inzage in de in rekening gebrachte servicekosten en opbouw hiervan. • Het gaat om werkelijk gemaakte en redelijke kosten. De verhuurder mag geen winst maken. Voorbeelden zijn: werkzaamheden van de huismeester/ schoonmaak en kleine herstellingen/ gebruik van meubels/ gas, water en licht zonder eigen meter. Overige kosten <ul style="list-style-type: none"> • Betaalt de verhuurder de gemeentebelastingen (het gebruikersdeel van de rioolheffing en de afvalstoffenheffing), dan stuurt hij hiervoor een aparte rekening aan de huurder. Deze kosten mogen niet via de kale huur of de servicekosten doorberekend worden. • Voor aanvullende zaken en diensten (o.a. fitness, zorg, maaltijdservice) kunnen huurder en verhuurder een apart contract afsluiten. 	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). Op die manier kunnen gemeenten via de informatieplicht ook de informatievoorziening van verhuurders aan de huurder over de servicekosten handhaven.
7. Verhuurbemiddelaars brengen geen dubbele bemiddelingskosten in rekening	Voor verhuurbemiddelaars geldt dat zij geen dubbele bemiddelingskosten in rekening mogen brengen. Dit is bepaald in artikel 417, vierde lid van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek . 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 andere naam 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.