

Convenant
Transparantie aanvangshuurprijzen
woningen vrije huursector

oktober 2022

Het convenant transparantie aanvangshuurprijzen is tot stand gekomen vanuit het gezamenlijk initiatief van de overheid, branche- en belangenorganisaties in de huursector.

Het convenant wordt ondertekend door Aedes (brancheverenigingvoor woningcorporaties in Nederland), IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed) Vastgoed Belang (Vereniging van particuliere verhuurders in vastgoed) en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

De aanleiding voor dit convenant

Huurwoningen worden verhuurd door woningbouwcorporaties, institutionele beleggers en particuliere beleggers. De vrije huursector vervult hierbij een belangrijke rol: ze biedt mogelijkheden voor huishoudens die te veel verdienen voor een sociale huurwoning maar niet voldoende verdienen voor het verkrijgen van een hypotheek voor een koopwoning, of die geen voorkeur aan een koopwoning geven.

Door de krapte op de woningmarkt en de groei van de bevolking is er een stevig groeiende vraag naar vrije sector huurwoningen. Op dit moment is de vrije sector huurmarkt met ca. 638.000 woningen groeiende, maar op de totale woningvoorraad van bijna 8 miljoen koop- en huurwoningen nog een te gering aandeel van de totale woningvoorraad (WoOn 2021). Hierdoor komen, zeker in de populaire woningmarktregio's, de huurprijzen van deze woningen onder druk te staan. Daarom is het belangrijk dat potentiële huurders een weloverwogen keuze kunnen maken op basis van zowel de huurprijs als de ligging, voorzieningen en kwaliteit van de woning. Professionele verhuurders zorgen ervoor dat potentiële huurders aan de voorkant voldoende informatie krijgen om een weloverwogen keuze te kunnen maken.

Omdat het bieden van inzicht in de eigenschappen van de huurwoning en de daarbij behorende kosten standaard zou moeten zijn, heeft BZK samen met IVBN, Vastgoed Belang en Aedes besloten om een convenant op te stellen. Speerpunt van het convenant is ervoor te zorgen dat het voor potentiële huurders transparanter wordt wat zij krijgen voor de te betalen huur. Het opstellen van dit convenant draagt daarmee bij aan de verdere professionalisering van de vrije huursector.

Doel
Voor potentiële huurders inzichtelijk maken wat ze krijgen voor de te betalen huur en eventuele overige (service)kosten, zodat zij goed geïnformeerd kunnen afwegen of ze de woning willen huren.

Om dit gezamenlijke doel te behalen hebben de ondertekenaars vastgesteld welke informatie in ieder geval belangrijk is om in een verhuuradvertentie te vermelden en zijn afspraken gemaakt over hoe verhuurders worden gestimuleerd deze informatie ook daadwerkelijk te vermelden in een verhuuradvertentie. De betreffende informatie en afspraken zijn vastgelegd in het voorliggende convenant.

Scope convenant
Het convenant heeft als scope de geliberaliseerde woningen (ook all-in huurwoningen). Buiten de scope van het convenant vallen gereguleerde woningen en onzelfstandige huurwoningen.

In dit convenant zijn algemene afspraken opgenomen die waar mogelijk voor alle partijen gelden. De concrete vormgeving van de afspraken is in de bijlage uitgewerkt.

Algemene afspraken

1. De ondertekenaars van het convenant vinden het belangrijk dat alle verhuurders zich inzetten om zo transparant mogelijk te zijn ten aanzien van de aanvangshuurprijzen en eventuele overige (service)kosten vanwege verhuurder. Aedes, IVBN en Vastgoed Belang zullen - waar nodig - hun achterban en/of leden stimuleren om dit te doen.
2. Concreet is er een lijst opgesteld met informatie (hierna "variabelen") die relevant is voor potentiële huurders bij het maken van een afweging of zij een beschikbare huurwoning willen huren. De lijst is onderverdeeld in need–to-have variabelen and nice-to-have variabelen. Hieronder staan de variabelen benoemd. In de bijlage worden alle variabelen nader toegelicht.

    a. Need-to-have variabelen
    De partijen spannen zich ervoor in dat hun achterban en/of leden de need-to-have variabelen (indien van toepassing) opnemen wanneer een advertentie van de woning wordt geplaatst. De *need-to-have* variabelen zijn:
    - Aantal (slaap)kamers;
    - Adres;
    - Contactgegevens aanspreekpunt verhuurproces;
    - Beschikbaar per;
    - Borg;
    - Energielabel;
    - Foto's;
    - Huurperiode;
    - Huurprijs;
    - Huurprijsstijging;
    - Inkomenseisen;
    - Onderscheid of de (huurprijs van de) woning gereguleerd of geliberaliseerd is;
    - Oppervlakte;
    - WOZ-waarde.

    b. Nice-to-have variabelen
    De partijen roepen hun achterban en/of leden op om ook de nice-to-have variabelen (indien van toepassing) bij een advertentie te vermelden. De nice-to-have variabelen zijn:
    - Aantal etages appartementencomplex;
    - Aantal verdiepingen;
    - Bouwjaar/renovatiejaar;
    - Buitenruimte;
    - Gemeenschappelijke voorzieningen;
    - Inschrijfdocumentatie;
    - Kwaliteit;
    - Lift;
    - Parkeergelegenheid;
    - Plattegrond.
3. De ondertekenaars van dit convenant zorgen ervoor dat verhuurders zullen worden aangemoedigd om indien mogelijk nog meer variabelen vrij te geven bij het aanbieden van de woning.
4. De ondertekenaars van dit convenant gaan met platforms waarop huurwoningen worden aangeboden in gesprek met als doel om de bovenstaande variabelen standaard mee te nemen in het invulformat voor het aanbieden van huurwoningen. Het opnemen van standaardvariabelen op verhuursites zorgt ervoor dat het invullen van die gegevens voor alle verhuurders de norm wordt, ook voor de verhuurders die niet zijn aangesloten bij een van de ondertekenende partijen.
5. Het ministerie van BZK zal via communicatiekanalen uiting geven aan het convenant zodat ook verhuurders die niet aangesloten zijn bij bovengenoemde organisaties hier kennis van kunnen nemen.

Monitoring en evaluatie van het convenant

- De ondertekenaars verbinden zich aan de uitvoering van de bovengenoemde afspraken
- Elke zes maanden na ondertekening van het convenant komen de ondertekenaars bij een om de voortgang van de afspraken te bespreken. Het ministerie van BZK zal deze periodieke overleggen faciliteren.
- Monitoring vindt eens per jaar plaats door middel van:
    - Een enquête die wordt uitgestuurd naar de achterban en/of leden van de partijen. Hiermee wordt gekeken in hoeverre de achterban en/of leden van de partijen de gevraagde transparantie leveren.
    - Een steekproef van een aantal advertenties op platforms waarop huurwoningen worden aangeboden. Op deze manier wordt breder gekeken in hoeverre er standaardisatie in de markt optreedt, dus ook onder verhuurders die niet zijn aangesloten bij de partijen die dit convenant ondertekenen.
- Gezamenlijk wordt besloten of er aanvullende afspraken en/of initiatieven nodig zijn.



Ondertekening
De onderstaande partijen hebben het convenant getekend op 13 oktober 2022.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge

De directeur van de IVBN, Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed,

Judith Norbart

De voorzitter van Vastgoed Belang, Vereniging van particuliere verhuurders in vastgoed,

Jack de Vries

De voorzitter van Aedes, Vereniging van woningcorporaties,

Martin van Rijn

Bijlage need-to-have and nice-to-have variabelen

Uitwerking van de need-to-have variabelen

- **Aantal (slaap)kamers**
  De verhuurder vermeldt in de advertentie hoeveel kamers en slaapkamers de woning heeft.

- **Adres**
  De verhuurder vermeldt in de advertentie wat het adres van de woning is. Het gaat dan om de straat, het huisnummer, de postcode en de plaatsnaam.

- **Contactgegevens aanspreekpunt verhuurproces**
  De verhuurder vermeldt in de advertentie de contactgegevens van het aanspreekpunt bij het verhuurproces van de woning. Dit kan bijvoorbeeld een bemiddelaar, makelaar of vastgoedbeheerder zijn.

- **Beschikbaar per**
  De verhuurder vermeldt in advertentie per welke ingangsdatum de woning beschikbaar is. Daarbij kan ook vermeld worden dat de datum nader wordt vastgesteld in overleg met de huurder.

- **Borg**
  Indien er een waarborgsom moet worden betaald, vermeldt de verhuurder de hoogte hiervan in de advertentie.

- **Energielabel**
  De verhuurder vermeldt in de advertentie het geldige energielabel van de woning.

- **Foto's**
  De verhuurder plaatst in de advertentie ten minste één foto van woning. Het geniet de voorkeur dat er ook een foto van de binnenkant van de woning wordt gemaakt.

- **Huurperiode**
  De verhuurder vermeldt in de advertentie of het gaat om een tijdelijk contract of een contract voor een onbepaalde duur. Als het gaat om een tijdelijk huurcontract vermeldt de advertentie de duur van het huurcontract. Tevens kan worden vermeld dat de duur van het huurcontract en het type huurcontract in overleg met de huurder kunnen worden afgesproken.

- **Huurprijs**
  De verhuurder vermeldt in de advertentie de huurprijs van de woning. Hij vermeldt ook of het gaat om een kale woning, een gestoffeerde woning of een gemeubileerde woning. Indien er servicekosten in rekening worden gebracht, wordt het voorschotbedrag expliciet vermeld in de advertentie. Daarbij wordt benoemd welke services/diensten de huurder hiervoor krijgt. Eventuele stoffering en/of meubilering valt onder de servicekosten.

- **Huurprijsstijging**
  Indien de huurprijs van de woning jaarlijks wordt verhoogd, vermeldt de verhuurder het percentage waarmee de huurprijs jaarlijks wordt verhoogd en de datum waarop de verhoging ingaat. Tot 1 mei

2024 is deze in de geliberaliseerde huursector gemaximeerd op inflatie + 1 procentpunt.

- **Inkomenseisen**
  Indien er eisen worden gesteld ten aanzien van het inkomen van de huurder, vermeldt de verhuurder deze eisen (inclusief de hoogte ervan) in de advertentie.

- **Onderscheid of de woning op basis van het aantal WWS punten tegen een gereguleerde huurprijs of een geliberaliseerde huurprijs verhuurd mag worden**
  De verhuurder maakt op basis van een eigen telling een inschatting van het aantal punten dat de woning heeft volgens het woningwaarderingsstelsel[1]. De verhuurder vermeldt of de woning meer of minder dan 141 punten heeft[2], en verwijst daarbij naar de website van de Rijksoverheid waar meer informatie te vinden is over wat dit voor de huurder betekent. Voorbeeld: als een woning volgens de eigen telling 155 punten heeft vermeld de verhuurder het volgende: Deze woning heeft op basis van een eigen telling meer dan 141[1] punten volgens het woningwaarderingsstel. Meer weten over wat dit betekent voor jou als huurder? Ga naar *https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord*.

- **Oppervlakte**
  De verhuurder vermeldt in de advertentie de netto woonoppervlakte van de woning.
  De netto oppervlakte is de bruto oppervlakte woonruimte minus de overige inpandige ruimte (bijv. vliering, berging), woninggebonden buitenruimte (bijv. privétuin, balkon) en externe bergruimte (bijv. berging).

- **WOZ-waarde**
  De verhuurder vermeldt in de advertentie de meest recente WOZ-waarde van de woning.

Uitwerking nice-to-have variabelen

- **Aantal etages appartementencomplex (indien van toepassing)**
  Indien het gaat om een appartementencomplex, vermeldt de verhuurder hoeveel etages het appartementencomplex heeft en op welke etage de woning zich bevindt.

- **Aantal verdiepingen (indien van toepassing)**
  Indien het gaat om een te verhuren woning met meerdere woonlagen, vermeldt de verhuurder hoeveel woonlagen de woning heeft.

- **Bouwjaar/renovatiejaar**
  De verhuurder vermeldt in de advertentie het bouwjaar van de woning. Wanneer het gaat om een gerenoveerde woning kan ook het jaar van renovatie worden genoemd.

- **Buitenruimte**
  De verhuurder vermeldt in de advertentie of er een (gezamenlijke) buitenruimte aanwezig is, wat voor type buitenruimte het is (bijvoorbeeld een balkon of tuin) en wat de oppervlakte hiervan is.

- **Gemeenschappelijke voorzieningen**
  Indien er gemeenschappelijke voorzieningen worden aangeboden, vermeldt de verhuurder deze voorzieningen voor gezamenlijk gebruik en wat de kosten voor het gebruik hiervan zijn.

1 De verhuurder kan hiervoor gebruik maken van huurprijscheck op www.huurcommissie.nl

2 Dit puntenaantal wisselt enigszins per half jaar, doordat de liberalisatiegrens per 1 januari wordt geïndexeerd en de maximale huurprijsgrenzen per 1 juli worden geïndexeerd. Op de webpagina van de huurcommissie wordt het recente puntenaantal gepubliceerd.

- **Inschrijfdocumentatie**
  Indien de huurder bepaalde documenten moet overleggen om de woonruimte te kunnen huren, vermeldt de verhuurder dit bij de advertentie.

- **Kwaliteit**
  De verhuurder omschrijft in de advertentie de kwaliteit en/of het afwerkingsniveau van de woning. De verhuurder kan hierbij bijvoorbeeld ingaan op de kwaliteit van de keuken (aanwezigheid bepaalde inbouwapparatuur) en de kwaliteit van de badkamer (zoals de aanwezigheid van een bad).

- **Lift (indien van toepassing)**
  Indien de woning bereikbaar is via een lift in het wooncomplex, vermeldt de verhuurder dit in de advertentie.

- **Parkeergelegenheid**
  De verhuurder vermeldt in de advertentie op welke manier er geparkeerd kan worden (bijvoorbeeld op een eigen oprit of parkeerplaats, op de openbare weg op basis van een aan te vragen vergunning, of gratis op de openbare weg).

- **Plattegrond**
  De verhuurder voegt een plattegrond van de woning toe aan de advertentie.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
www.minbzk.nl

Oktober 2022