

Document Wet Goed Verhuurderschap en Regeling Goed Verhuurderschap

Verhuurder heeft dit document opgesteld teneinde te voldoen aan de Wet Goed Verhuurderschap en de Regeling Goed Verhuurderschap. Verhuurder informeert huurder bij deze over de volgende onderwerpen.

Rechten & plichten

- a) Verhuurder wijst huurder op de volgende beknopte en niet-limitatieve opsomming van diens mogelijke rechten en plichten, welke deels – voor zover relevant – in de huurovereenkomst nader zijn uitgewerkt:

Rechten

- Huurder kan recht hebben op een bepaalde vorm van huurbescherming. De mate waarin daarvan sprake is, is afhankelijk van het soort huurovereenkomst dat partijen zijn overeengekomen;
- Huurder kan recht hebben op een bepaalde vorm van huurprijsbescherming. Dit geldt bijvoorbeeld wanneer sprake is van de verhuur van een sociale huurwoning, kamer, woonwagen of woonwagenstandplaats;
- Huurder heeft in beginsel recht op huurgenot;
- Huurder kan mogelijk aanspraak maken op huurtoeslag;

Plichten

- Huurder moet in beginsel tijdig de verschuldigde huur betalen;
- Huurder moet in beginsel het gehuurde gebruiken als goed huurder;

Verhuurder wijst huurder ter informatie aanvullend op de volgende webpagina van de Rijksoverheid:

- <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/welke-rechten-en-plichten-heb-ik-als-huurder>

Waarborgsom

- b) Indien op grond van de huurovereenkomst bij de huurder een waarborgsom in rekening is gebracht, geldt het volgende.

Voor zover partijen daarover in de huurovereenkomst geen afspraken hebben gemaakt, dan wel voor zover de daarin gemaakte afspraken voor huurder nadeliger zijn dan de per 1 juli 2023 ingevoerde wettelijke regeling, geldt dat verhuurder de waarborgsom binnen veertien dagen na het einde van de huurovereenkomst zal restitueren, tenzij:

- a. sprake is van schade als bedoeld in artikel 7:218 BW¹, in welk geval de verhuurder binnen dertig dagen na beëindiging van de huurovereenkomst het restant van de waarborgsom, na verrekening van aantoonbaar gemaakte kosten strekkende tot het herstel van de schade, restitueert;

¹ Artikel 7:218 BW:

1 De huurder is aansprakelijk voor schade aan de verhuurde zaak die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst.

2 Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan, behoudens brandschade en, in geval van huur van een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, schade aan de buitenzijde van het gehuurde.

3 Onverminderd artikel 224 lid 2 wordt de huurder vermoed het gehuurde in onbeschadigde toestand te hebben ontvangen.

- b. de huurder de verschuldigde huurprijs, bedoeld in artikel 237 lid 2 BW, servicekosten, bedoeld in artikel 237 lid 3 BW of energieprestatievergoeding, bedoeld in artikel 237 lid 4 BW nog niet heeft voldaan, in welk geval verhuurder binnen dertig dagen na beëindiging van de huurovereenkomst het restant van de waarborgsom, na verrekening met deze nog door de huurder verschuldigde kosten, restitueert.²

Verhuurder zal huurder schriftelijk in kennis stellen van een verrekening als bedoeld in het voorgaande, waarbij een volledige kostenspecificatie aan huurder wordt verstrekt.

Contactpunt

- c) De contactgegevens van het contactpunt, waar de huurder terecht kan bij zaken die het gehuurde betreffen, zijn als volgt:

- Naam: Wolf Huisvestingsroep
- <https://www.minvm.nl/>
- E-mailadres: info@minvm.nl

Gemeentelijk meldpunt

- d) De contactgegevens van het gemeentelijke meldpunt, waar klachten over ongewenst verhuurgedrag kunnen worden gemeld, zijn als volgt:

- Gemeente: Den Haag
- Telefoonnummer: 14-070
- <https://www.denhaag.nl/nl/verhuizen-en-migratie/>

Servicekosten

- e) Voor zover bij huurder servicekosten als bedoeld in artikel 237 lid 3 BW in rekening worden gebracht, wijst verhuurder huurder ter zake diens verplichtingen op artikel 4 van de huurovereenkomst en artikel 4 van de toepasselijke algemene voorwaarden.

Gebruik gehuurde

- f) Huurder is verplicht om het gehuurde te gebruiken conform hetgeen hierover is afgesproken in de huurovereenkomst. Als uitgangspunt geldt dat daarmee strijdig gebruik van huurder een tekortkoming oplevert. Deze tekortkoming geeft verhuurder in beginsel het recht om nakoming van het in de huurovereenkomst overeengekomen gebruik te vorderen, maar ook de ontbinding van de huurovereenkomst en de vergoeding van eventueel geleden schade. En indien partijen een rechtsgeldige boeteclausule zijn overeengekomen, zal huurder door het strijdige gebruik boetes kunnen verbeuren. Hoewel het uiteindelijk aan de rechter is om - aan de hand van de specifieke

² Artikel 7:237 BW:

1 In deze afdeling wordt onder prijs verstaan het geheel van de verplichtingen die de huurder tegenover de verhuurder bij of ter zake van huur op zich neemt.

2 Onder huurprijs wordt verstaan de prijs die is verschuldigd voor het enkele gebruik van de woonruimte.

3 In deze afdeling wordt verstaan onder kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter: de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter. Onder servicekosten wordt verstaan de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van de woonruimte. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen zaken en diensten worden aangewezen waarvoor de vergoeding moet worden aangemerkt als servicekosten.

4 In deze afdeling wordt onder energieprestatievergoeding verstaan de schriftelijk overeengekomen betalingsverplichting die de huurder met betrekking tot de kosten voor een door de verhuurder gegarandeerde energieprestatie van de woonruimte als gevolg van een combinatie van energiebesparende en energieleverende voorzieningen aan die woonruimte moet voldoen.

omstandigheden van het geval - te beoordelen of de vorderingen van verhuurder voor toewijzing in aanmerking komen, dient huurder in dit verband te worden beschouwd als een gewaarschuwd mens.

Verder wijst verhuurder huurder erop dat het strijdige gebruik van huurder tevens strijd kan opleveren met overheidsregelgeving, zoals bijvoorbeeld de huisvestingsverordening, de algemene plaatselijke verordening en het bestemmingsplan. Dit brengt het risico op handhavende maatregelen met zich mee, waaronder de oplegging van een bestuurlijke boete en/of last onder dwangsom of bestuursdwang. Ook in dit verband dient huurder als gewaarschuwd mens te worden beschouwd.

Betreden woonruimte

g) Verhuurder kan gedurende de periode van de huurovereenkomst uitsluitend met toestemming van de huurder de woonruimte betreden, tenzij:

- 1°. er sprake is van een dringende noodsituatie waarvoor direct ingrijpen noodzakelijk is;
- 2°. aan de woonruimte dringende werkzaamheden als bedoeld in artikel 220, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, moeten worden uitgevoerd;
- 3°. de verhuurder met voortzetting van de huurovereenkomst wil overgaan tot renovatie als bedoeld in artikel 220, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, waarmee de huurder heeft ingestemd of waarvan de rechter heeft geoordeeld dat de verhuurder daartoe een redelijk voorstel heeft gedaan;
- 4°. de verhuurder krachtens artikel 56 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf;
- 5°. het betreden van de woonruimte plaatsvindt ten behoeve van een bezichting voor verkoop of nieuwe verhuur als bedoeld in artikel 223 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;

Met betrekking tot de situaties zoals genoemd in nr. 2 t/m 5 geldt dat verhuurder met huurder eerst een afspraak moet maken, waarna de huurder de verhuurder in beginsel toegang moet verlenen.

Algemene informatie ter zake soorten huurovereenkomsten

h) Verhuurder verschaft huurder in het volgende algemene informatie over de verschillende soorten huurovereenkomsten die er bestaan. Zo kan allereerst een onderscheid worden gemaakt tussen huurovereenkomsten voor *onbepaalde* tijd en huurovereenkomsten voor *bepaalde* tijd. Dit is onder meer van belang met betrekking tot de wijze waarop huurovereenkomsten kunnen worden beëindigd of verlengd.

Bij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd heeft de huurder het recht om voor een onbepaalde duur van het gehuurde gebruik te maken en tevens geniet hij huuropzeggingsbescherming. Het staat de huurder vrij om de huurovereenkomst op te zeggen, mits de wettelijke opzeggingstermijn in acht worden genomen. Deze termijn mag niet korter dan 1 maand en niet langer dan 3 maanden zijn. De verhuurder kan een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd slechts opzeggen indien hiervoor een opzeggingsgrond bestaat. Deze opzeggingsgronden zijn limitatief opgesomd in de wet.

Bij een huurovereenkomst voor bepaalde tijd kan onder meer gedacht worden aan verhuur aan bepaalde wettelijke doelgroepen (zoals een gehandicapte, oudere, jongere, student, promovendus of groot gezin), een tijdelijke huurovereenkomst op basis van de Leegstandwet, een tijdelijke huurovereenkomst voor zelfstandige woonruimte of onzelfstandige woonruimte ex artikel 7:271 lid 1 BW, een huurovereenkomst met een

diplomatenclausule of een huurovereenkomst voor een gebruik dat naar zijn aard van korte duur is. Voor verdere informatie hierover wordt verwezen naar de volgende informatieve webpagina van de Rijksoverheid:

- <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/welke-mogelijkheden-heb-ik-om-mijn-woning-tijdelijk-te-verhuren>

Zoals volgt uit het voorgaande, bestaat er een onderscheid tussen verhuur van *zelfstandige* en *onzelfstandige woonruimte*. Ook bestaat er een onderscheid tussen verhuur in *de sociale sector* en verhuur in *de vrije sector*. Deze vormen van onderscheid zijn relevant, omdat de aard van de huurovereenkomst van invloed is op welke huur- en huurprijsregulering van toepassing is. Voor verdere informatie hierover wordt verwezen naar de volgende webpagina's van de Rijksoverheid:

- <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/vraag-en-antwoord/wat-is-een-zelfstandige-woning-en-wat-is-een-onzelfstandige-woning>
- <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/vraag-en-antwoord/wat-is-het-verschil-tussen-een-sociale-huurwoning-en-een-huurwoning-in-de-vrije-sector>

Mogelijkheden jaarlijkse huurverhoging

- i) Met betrekking tot de mogelijkheden tot jaarlijkse huurverhoging verwijst verhuurder naar de volgende informatieve webpagina's van de Rijksoverheid:

- <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord>, paragraaf "**Huurprijs**"
- <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/wat-is-de-maximale-huurverhoging-in-2023>

Op de eerste webpagina publiceert de Rijksoverheid in de genoemde paragraaf links naar webpagina's waarop overzichten staan van de mogelijkheden die de verhuurder heeft om in een bepaald jaar de huur te verhogen in de sociale en vrije sector.

Op de tweede webpagina staat de door de Rijksoverheid verschaft informatie die in dit verband specifiek en uitsluitend betrekking heeft op het jaar 2023.

Huurprijscheck

- j) Verhuurder verwijst voor de wijze waarop huurder de huurprijs op basis van het woningwaarderingssysteem kan berekenen naar de volgende webpagina's van de Huurcommissie:

- <https://www.huurcommissie.nl/huurders/sociale-huurwoning/maximale-huurprijs-berekenen>
- <https://checkjeprijs.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-en-punten/huurprijscheck-en-puntentelling>

Kleine herstellingen

- k) Huurder heeft de mogelijkheid om zich te wenden tot verhuurder in het geval van gebreken aan de woon- of verblijfsruimte, tenzij er sprake is van kleine herstellingen die de huurder zelf dient te herstellen. Voor de vraag wat onder kleine herstellingen kan worden verstaan, verwijst verhuurder huurder ter indicatie naar het 'Besluit kleine herstellingen':

- <https://wetten.overheid.nl/BWBR0014931>

In dit Besluit staat een niet-limitatieve lijst van herstellingen die in ieder geval voor rekening van de huurder komen.

Mogelijkheden Huurcommissie en/of kantonrechter

- l) Verhuurder wijst huurder naar de volgende webpagina's van de Huurcommissie voor een overzicht van de eventuele mogelijkheden die huurder heeft om zich te wenden tot de Huurcommissie:

- <https://www.huurcommissie.nl/huurders/sociale-huurwoning>
- <https://www.huurcommissie.nl/huurders/huurwoning-in-de-vrije-sector>

Verder kunnen huurders zich in bepaalde gevallen tot de kantonrechter wenden, waarbij verhuurder opmerkt dat sprake kan zijn van een zekere overlap met de procedures bij de Huurcommissie. Voor een overzicht van deze mogelijkheden verwijst verhuurder naar de volgende webpagina's van de Rechtspraak:

- <https://www.rechtspraak.nl/Onderwerpen/Huurgeschil/#tabs>
- <https://www.rechtspraak.nl/Onderwerpen/Huurgeschil/Paginas/procedure.aspx#tabs>

Nb. Zoals vermeld, heeft verhuurder dit document opgesteld teneinde te voldoen aan de Wet Goed Verhuurderschap en de Regeling Goed Verhuurderschap. Verhuurder heeft dit met zorg gedaan en daarbij getracht op een zo goed mogelijke en transparante wijze invulling te gaan aan de op hem rustende verplichting daartoe. Mede vanwege de omstandigheid dat de regelgeving waarop dit document is gebaseerd volledig nieuw is, merkt verhuurder op dat het zo zou kunnen zijn dat op enig moment zal blijken dat op basis van voortschrijdend inzicht het document aanpassing behoeft. Niet uitgesloten kan worden dat bijvoorbeeld de rechterlijke macht ter zake een bepaald onderwerp een andere interpretatie heeft van de informatie die aan de huurder moet worden verschaft.

Verder is van belang dat verhuurder in het document meermaals heeft verwezen naar de door de Rijksoverheid ter beschikking gestelde informatieve webpagina's. Verhuurder hecht eraan om huurder erop te wijzen dat niet per definitie van de juistheid van de informatie van deze webpagina's kan worden uitgegaan. Het huurrecht is een uitgebreid en gecompliceerd stelsel van regels, dat met regelmaat aan verandering onderhevig is. De op de webpagina's verschaft informatie kan daardoor op bepaalde vlakken verouderd zijn dan wel te weinig rekening houden met bepaalde wettelijke nuances en uitzonderingen. De webpagina's bevatten voorts een bepaalde interpretatie van de wetgeving, die waarschijnlijk niet in alle gevallen zal stroken met de interpretatie van de Huurcommissie of rechterlijke macht. Bij die interpretatie is bovendien niet altijd rekening gehouden met de tussen een verhuurder en huurder gemaakte afspraken en/of de specifieke omstandigheden van een bepaald geval. Verhuurder adviseert huurder om daarom waar nodig juridisch advies in te winnen ter controle van diens rechtspositie.