

Regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, van PM, nr. PM, houdende vaststelling van nadere regels inzake schriftelijk verstrekken van informatie aan de huurders over de rechten en plichten van de huurder ten aanzien van het gehuurde (Regeling goed verhuurderschap)

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Gelet op artikel 2, vijfde lid, van de Wet goed verhuurderschap;

Besluit:

Artikel 1

De verhuurder verstrekt aan de huurder, voor zover dit niet in de huurovereenkomst is opgenomen, schriftelijk informatie over:

- a. de verplichting van de huurder om de woon- of verblijfsruimte te gebruiken conform hetgeen hierover is afgesproken in de huurovereenkomst en over wat de mogelijke gevolgen zijn indien de woon- of verblijfsruimte voor andere doelen wordt gebruikt;
- b. het feit dat de verhuurder gedurende de periode van de huurovereenkomst uitsluitend met toestemming van de huurder de woon- of verblijfsruimte mag betreden, tenzij:
 - 1°. er sprake is van een dringende noodsituatie waarvoor direct ingrijpen noodzakelijk is;
 - 2°. aan de woon- of verblijfsruimte 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 woon- of verblijfsruimte plaatsvindt ten behoeve van een bezichtiging voor verkoop of nieuwe verhuur als bedoeld in artikel 223 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
- c. de verschillende soorten huurovereenkomsten met de betreffende huur- en huurprijsbescherming en de mogelijkheden tot jaarlijkse huurverhoging of een verwijzing naar een website waar een dergelijk overzicht geboden wordt;
- d. de mogelijkheid voor de huurder om zich te wenden tot de 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 alsmede een overzicht van wat onder kleine herstellingen kan worden verstaan of een verwijzing naar een website waar een dergelijk overzicht geboden wordt;
- e. een overzicht van waarvoor de huurder zich kan wenden tot de Huurcommissie of tot de kantonrechter of een verwijzing naar een website waar een dergelijk overzicht geboden wordt.

Artikel 2

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 juli 2023.

Artikel 3

Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling goed verhuurderschap.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

H.M. de Jonge

Toelichting

1. Inleiding

In artikel 2 en 3 van de Wet goed verhuurderschap is een aantal landelijke regels opgenomen waaraan verhuurders en verhuurbemiddelaars zich bij de verhuur van woon- en verblijfsruimte moeten houden. Op grond van artikel 46a van de Woningwet zijn deze algemene regels ook van overeenkomstige toepassing voor toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen en verhuurbemiddelaars (hierna worden verhuurders, verhuurbemiddelaars, toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen samen aangeduid als "de verhuurder").

Onderdeel van deze algemene regels is de informatieverstrekkingsplicht (artikel 2, tweede lid, onderdeel e, van de Wet goed verhuurderschap). In deze ministeriële regeling (hierna 'de regeling') wordt een deel van deze informatieverstrekkingsplicht nader geconcretiseerd. Het betreft de informatie over de rechten en plichten van de huurder ten aanzien van de gehuurde woon- of verblijfsruimte, voor zover deze rechten en plichten niet reeds in de huurovereenkomst zijn opgenomen (artikel 2, tweede lid, onderdeel e, onder 1°, van de Wet goed verhuurderschap).

In paragraaf 2 wordt aangegeven welke informatie moet worden verstrekt op basis van deze regeling en op basis van welke criteria hiervoor gekozen is. Daarna wordt in paragraaf 3 ingegaan op de administratieve lasten die rechtstreeks voortvloeien uit deze regeling. In paragraaf 4 van deze toelichting worden de consultatiereacties behandeld. Ten slotte bevat paragraaf 5 een artikelsgewijze toelichting.

2. Informatieplicht over de rechten en plichten van de huurder ten aanzien van het gehuurde, voor zover deze rechten en plichten niet in de huurovereenkomst zijn opgenomen.

Op basis van de Wet goed verhuurderschap moet de verhuurder schriftelijk informatie aan de huurder verstrekken over de hoogte van de waarborgsom, alsmede de wijze waarop en binnen welke termijn de waarborgsom terugbetaald dient te worden. Ook dient de verhuurder op basis van deze wet informatie te verstrekken over de contactgegevens van een contactpunt van de verhuurder waar de huurder terecht kan bij gebreken of andere vragen omtrent de gehuurde woon- of verblijfsruimte. Eveneens dient de verhuurder de contactgegevens van het gemeentelijk meldpunt waar de huurder terecht kan met vragen of klachten aan de huurder te verstrekken. Indien servicekosten in rekening worden gebracht, geldt voorts dat de huurder geïnformeerd wordt over wat hij aan servicekosten dient te betalen en dient jaarlijks een volledige kostenspecificatie aan de huurder te worden verstrekt.

De informatieverstrekkingsplicht die in deze regeling wordt geregeld betreft uitsluitend de rechten en plichten van de huurder ten aanzien van de gehuurde woon- of verblijfsruimte, voor zover deze rechten en plichten niet al in de huurovereenkomst zijn opgenomen.

Het betreft basale rechten en plichten. Het doel hiervan is dat de huurder in algemene zin geïnformeerd wordt, zodat de huurder kennis kan nemen van zijn rechten en plichten ten aanzien van de woon- of verblijfsruimte en daardoor onduidelijkheden en misstanden worden tegengegaan. Het is niet de bedoeling dat een verhuurder de huurder uitputtend informeert over het gehele huurrecht en dus alle rechten en plichten waar partijen zich in concrete gevallen op kunnen beroepen. Deze regeling juist is bedoeld om verhuurders duidelijkheid te geven over hetgeen verstaan wordt onder de rechten en plichten van de huurder ten aanzien van het gehuurde (artikel 2, eerste lid, onderdeel e, onder 1°, van de Wet goed verhuurderschap). Gemeenten kunnen dus geen andere informatieverplichtingen opleggen aan verhuurders, dan hetgeen volgt uit deze regeling en de Wet goed verhuurderschap.

De regeling betreft de hierna genoemde rechten en plichten.

2.1 Het gehuurde gebruiken conform hierover is afgesproken in de huurovereenkomst.

De verhuurder dient de huurder te informeren dat hij de woon- of verblijfsruimte moet gebruiken in overeenstemming met wat partijen hierover hebben afgesproken. Een woon- of

verblijfsruimte dient in eerste instantie om erin te wonen of te verblijven en niet om er andere activiteiten die daarmee geen samenhang hebben, te ontplooiën. Dit volgt ook al uit de bestemming die aan het gebouw is gegeven. Van de bestemming afwijkend gebruik is uitsluitend toegestaan nadat de eigenaar daarvoor een omgevingsvergunning heeft verkregen. Het kan ook noodzakelijk zijn op basis van de gemeentelijke huisvestingsverordening dat de eigenaar een vergunning inzake woonruimtevoorraadbeheer nodig heeft indien de woning voor een ander doel dan bewoning door een huishouden wordt gebruikt.

Door de huurder expliciet te wijzen op het feit dat hij de woon- of verblijfsruimte uitsluitend mag gebruiken conform hetgeen daarover is afgesproken in de huurovereenkomst en tevens aan te geven wat de consequenties zijn indien hij zich daar niet aan houdt, wordt ook deels invulling gegeven aan de mogelijke zorgplicht die rust op de verhuurder. Aan hem kan immers in bepaalde gevallen een bestuurlijke herstelsanctie of boete worden opgelegd indien bijvoorbeeld een woon- of verblijfsruimte gebruikt wordt in strijd met de regels uit de huisvestingsverordening inzake woonruimtevoorraadbeheer.

2.2 Wanneer een verhuurder de woon- of verblijfsruimte zonder toestemming van de huurder mag betreden.

De verhuurder mag het gehuurde uitsluitend met toestemming van de huurder betreden. Op basis van artikel 203 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is de hoofdverplichting van de verhuurder de verhuurde zaak ter beschikking te stellen en te houden van de huurder. De huurder heeft recht op het rustige, ongestoorde genot van woon- of verblijfsruimte. Door zonder toestemming van de huurder een woon- of verblijfsruimte te betreden, verstoort de verhuurder dat woongenot. Een huurder van een woon- of verblijfsruimte geniet ook bescherming in het kader van de privacy. De verhuurder dient dit recht op privacy te respecteren. Voor het binnentreden door de verhuurder zonder toestemming van de huurder bestaat geen wettelijke grondslag, tenzij in de hierna genoemde gevallen.

In een dringende nood situatie waarvoor direct ingrijpen noodzakelijk is, mag de verhuurder de woon- of verblijfsruimte binnentreden zonder toestemming van de huurder en zonder daarvoor een afspraak te maken.¹ Hierbij kan gedacht worden aan de melding van een gaslek, brand of een gesprongen waterleiding, terwijl de huurder op dat moment niet thuis is en ook niet bereikbaar is.

Daarnaast zijn er andere gevallen waarin de huurder, de verhuurder toegang moet verlenen tot de woon- of verblijfsruimte. Bij dringende werkzaamheden, renovatie, uitvoering van bepaalde werkzaamheden bij burens of een bezichtiging met nieuwe kandidaat huurder of kandidaat koper mag de verhuurder de woon- of verblijfsruimte niet zomaar betreden, ook niet als de huurder niet thuis is. De verhuurder moet hiervoor een afspraak maken met de huurder en in beginsel moet de huurder dan aan de verhuurder toegang verlenen (gedoogplicht van de huurder).

Zo moet een huurder de verhuurder gelegenheid geven om dringende werkzaamheden aan de woon- of verblijfsruimte uit te voeren. Bij "dringende werkzaamheden" gaat het niet alleen om dringende reparaties, maar ook om werkzaamheden die niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld tot na het einde van de huurtermijn². Bij dringende werkzaamheden gaat het ook over werkzaamheden die noodzakelijk zijn ter voorkoming van schade. Bij dringende werkzaamheden gaat het ook over werkzaamheden die noodzakelijk zijn ter voorkoming van (verdere) schade. Ook het plaatsen van rookmelders wordt gezien als dringende werkzaamheden, omdat het hebben van rookmelders vereist is op basis van het Bouwbesluit 2012. Hetzelfde geldt voor het laten bepalen van het energielabel van de woning³. Een huurder kan niet zonder geldige reden de herstelwerkzaamheden die als dringend aangemerkt kunnen worden, weigeren⁴.

¹ Rechtbank Den Haag 2 augustus 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:8243.

² Rechtbank Noord-Nederland 24 april 2013, ECLI:NL:RBNNE:2013:CA3920. Zie ook: Kamerstukken II 1997/98, 26 089, nr. 3, p. 30, Kamerstukken II 1999/2000, 26 089, nr. 6, p. 22; Kamerstukken II 2000/01, nr. 19, p. 29 en Kamerstukken II 2000/01, 26 932, nr. 5, p. 9.

³ Rechtbank Zeeland – West-Brabant, 28 februari 2023, ECLI:NL:RBZWB:2023:1308.

⁴ Gerechtshof Den Haag, 1 mei 2018, ECLI:NL:GHDHA:2018:877

Ook moet de huurder toegang verlenen tot de woon- of verblijfsruimte indien de verhuurder met voortzetting van de huurovereenkomst wil overgaan tot renovatie van de woon- of verblijfsruimte en daartoe aan de huurder een, gelet op het belang van de verhuurder en de belangen van de huurder en eventuele onderhuurders⁵, redelijk voorstel heeft gedaan.

Verder moet de huurder toegang verlenen tot de woon- of verblijfsruimte bij een gedoogplicht voor werkzaamheden waarbij de gehuurde woon- of verblijfsruimte wordt gebruikt om werkzaamheden bij de burens te kunnen verrichten. Dit volgt uit in artikel 56 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en is ook expliciet opgenomen in artikel 220, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Ten slotte volgt uit artikel 223 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek de verplichting voor de huurder om mee te werken aan het binnentreden van een woon- of verblijfsruimte ten behoeve van een bezichtiging voor verkoop of nieuwe verhuur.

2.3 Overzicht van de verschillende soorten huurovereenkomsten en de huur- en huurprijsregulering die erop van toepassing is.

De verhuurder dient de huurder te informeren over de verschillende soorten huurovereenkomsten en de huur- en huurprijsregulering met inbegrip van de mogelijkheden tot jaarlijkse huurverhoging. Hierdoor krijgt een huurder meer inzicht in zijn rechten. De verhuurder kan hiervoor verwijzen naar een website van de Rijksoverheid.

Op de eerste plaats is het van belang om te weten of het een huurovereenkomst betreft voor onbepaalde tijd of een tijdelijke huurovereenkomst. Dit is onder meer van belang met betrekking tot de wijze waarop de huurovereenkomst kan worden beëindigd of verlengd.

Bij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd heeft de huurder het recht om van het gehuurde gebruik te maken zo lang hij dat wenst en geniet hij huurbescherming. 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 tijd⁶ kan onder meer gedacht worden verhuur aan een gehandicapte⁷, oudere⁸, jongere⁹, student¹⁰, promovendus¹¹ of groot gezin¹², een tijdelijke huurovereenkomst op basis van de Leegstandwet¹³, een tijdelijke huurovereenkomst voor zelfstandige woonruimte¹⁴ of onzelfstandige woonruimte¹⁵, een huurovereenkomst met een diplomatenclausule¹⁶ of een huurovereenkomst voor een gebruik dat naar zijn aard van korte duur is¹⁷.

Verder is ook van belang om te bepalen of de huurovereenkomst betrekking heeft op een zelfstandige of onzelfstandige woonruimte¹⁸ en of het een sociale of vrije sector huurwoning¹⁹ betreft.

De aard van de huurovereenkomst is van invloed op welke huur- en huurprijsregulering van toepassing is.

⁵ Gerechtshof Amsterdam 27 januari 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:232

⁶ zie: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/welke-mogelijkheden-heb-ik-om-mijn-woning-tijdelijk-te-verhuren>

⁷ Artikel 274a van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

⁸ Artikel 274b van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

⁹ Artikel 274c van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

¹⁰ Artikel 274d van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

¹¹ Artikel 274e van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

¹² Artikel 274f van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

¹³ Artikel 15 van de Leegstandwet.

¹⁴ Artikel 271, eerste lid, onderdeel a, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

¹⁵ Artikel 271, eerste lid, onderdeel b, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

¹⁶ Artikel 274, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

¹⁷ Artikel 232, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

¹⁸ Zie: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/vraag-en-antwoord/wat-is-een-zelfstandige-woning-en-wat-is-een-onzelfstandige-woning>

¹⁹ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/welke-kosten-zijn-voor-de-huurder-en-welke-voor-de-verhuurder-in-de-vrije-sector? | Rijksoverheid.nl>

2.4 Wanneer een huurder zich kan wenden tot de verhuurder bij gebreken

De verhuurder dient de huurder te informeren dat hij zich kan wenden tot de verhuurder in het geval van gebreken aan de woon- of verblijfsruimte (voorbeelden zijn: buitenschilderwerk en een nieuwe cv-ketel), tenzij er sprake is van kleine herstellingen (voorbeelden zijn: een nieuwe wc-bril of een leertje in de kraan) die de huurder zelf dient te herstellen. In het Besluit kleine herstellingen zijn op basis van artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek herstellingen aangewezen die moeten worden aangemerkt als kleine herstellingen en die krachtens artikel 217 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek voor rekening van de huurder zijn. Hiervoor kan ook verwezen worden naar een website waarin dit nader is uitgewerkt²⁰.

2.5 Wanneer de huurder zich kan wenden tot de Huurcommissie of de kantonrechter

De verhuurder dient de huurder te informeren dat hij zich voor bepaalde soorten geschillen (zoals huurprijs, servicekosten en gebreken) kan wenden tot de Huurcommissie of de kantonrechter²¹. Dit is afhankelijk van de aard van de huurovereenkomst. Indien het een zelfstandige sociale huurwoning, een kamer of studio, een woonwagen of een woonwagenstandplaats betreft kan de huurder voor een aantal geschillen met de verhuurder terecht bij de Huurcommissie. De Huurcommissie is een onpartijdige organisatie die meningsverschillen tussen huurders en verhuurders voorkomt, helpt oplossen of daarover een officiële uitspraak doet.

3. Administratieve lasten.

Om de administratieve lasten zoveel mogelijk te beperken is deze regeling dusdanig ingestoken dat alleen de meest basale rechten en plichten van de huurder ten aanzien van het gehuurde zijn opgenomen. In veel gevallen zullen deze rechten en plichten reeds in de huurovereenkomst staan, waardoor deze informatie niet opnieuw aan de huurder verstrekt hoeft te worden. Hierdoor zijn de administratieve lasten voor de verhuurder beperkt.

Verder geldt dat door de algemene insteek van deze informatieverstrekkingsplicht de verhuurder veelal kan volstaan met het vertrekken van een overzicht dat toepasbaar is bij alle verhuringen. Hierdoor worden de administratieve lasten eveneens beperkt.

Daarnaast kunnen verhuurders verwijzen naar de relevante webpagina's van Rijksoverheid.nl. Deze pagina's zijn op een begrijpelijke wijze opgesteld en bieden de huurder de mogelijkheid om snel te achterhalen welke rechten en plichten voortvloeien uit de huurovereenkomst die hij heeft.

De administratieve lasten die mogelijk uit deze regeling voortvloeien zijn reeds meegenomen in de regeldruk analyse van de Wet goed verhuurderschap.

4. Consultatie.

Bij de totstandkoming van deze regeling is voorafgaand overleg gevoerd met de brancheverenigingen van verhuurders namelijk de Vereniging van institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN), Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), Vastgoedbelang, VastgoedPro, Vereniging Bemiddeling Onroerend goed (VBO), Vastgoedmanagement Nederland (VGM), de vereniging van woningcorporaties Aedes (Aedes), de Woonbond en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Daarnaast heeft er een internetconsultatie plaatsgevonden.

De reacties op deze consultatie en de manier waarop deze verwerkt zijn, worden hierna verder beschreven.

²⁰ Zie: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/welke-kosten-zijn-voor-de-huurder-en-welke-voor-de-verhuurder>

²¹ Zie: <https://www.huurcommissie.nl/huurders>

5. Artikelsgewijs

Artikel 1

In dit artikel is bepaald welke informatie de verhuurder aan de huurder dient te verstrekken, voor zover deze informatie niet opgenomen is in de huurovereenkomst. Zie voor nadere toelichting bij dit artikel paragraaf 2 van de toelichting.

Artikel 2

Deze regeling treedt in werking op 1 juli 2023. Dit is hetzelfde moment als waarop de Wet goed verhuurderschap en het Besluit goed verhuurderschap in werking treden.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

H.M. de Jonge