



Regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, van 12 juni 2023, nr. 2023-0000336688, 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 verhuurderverstrekt 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, de mogelijkheden tot jaarlijkse huurverhoging en de wijze waarop de huurder de huurprijs op basis van het woningwaarderingsstelsel kan berekenen of een verwijzing naar een website waar een dergelijk overzicht geboden wordt alsmede een huurprijscheck kan worden uitgevoerd;
- 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 de onderwerpen 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 de artikelen 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 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 vertrekken 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 (in de zin van 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 de Wet goed verhuurderschap en deze regeling.

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.

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 een 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 vanuit het oogpunt van privacy. De verhuurder dient het 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 noodsituatie waarvoor direct ingrijpen noodzakelijk is, mag de verhuurder de woon- of verblijfsruimte binnentreden zonder toestemming van de huurder en zonder daarvoor een afspraak te maken¹. 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 om 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.

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 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 met de betreffende huur- en huurprijsbescherming, de mogelijkheden tot jaarlijkse huurverhoging en de wijze waarop de huurder de huurprijs op basis van het woningwaarderingssysteem kan berekenen. 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 voor 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

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

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



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 wettelijke opzeggingsgrond bestaat.

Bij een huurovereenkomst voor bepaalde tijd kan onder meer gedacht worden aan verhuur aan een gehandicapte⁶, oudere⁷, jongere⁸, student⁹, promovendus¹⁰ of groot gezin¹¹, een tijdelijke huurovereenkomst op basis van de Leegstandwet¹², een tijdelijke huurovereenkomst voor zelfstandige woonruimte¹³ of onzelfstandige woonruimte¹⁴, een huurovereenkomst met een diplomatenclausule¹⁵ of een huurovereenkomst voor een gebruik dat naar zijn aard van korte duur is¹⁶.

Ook dient de verhuurder de huurder te informeren over de wijze waarop de huurder de huurprijs op basis van het woningwaarderingstelsel kan berekenen. Dit mag ook een verwijzing zijn naar een website waar een dergelijk overzicht wordt geboden. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om een huurprijscheck uit te voeren bij de Huurcommissie¹⁷. Dit is onder meer van belang om te bepalen of de woning een sociale of vrije sector huurwoning is.

Tot slot is ook van belang om te bepalen of de huurovereenkomst betrekking heeft op een zelfstandige of onzelfstandige woonruimte. De aard van de huurovereenkomst is van invloed op welke huur- en huurprijsregulering van toepassing is.

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 uitgewerkt.

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 kantonrechter¹⁸. 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 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 informatieverstrekkingplicht de verhuurder veelal kan volstaan met het verstrekken 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

⁶ Artikel 274a van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

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

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

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

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

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

¹² Artikel 15 van de Leegstandwet.

¹³ Artikel 271, eerste lid, onderdeel a, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

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

¹⁵ Artikel 274, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

¹⁶ Artikel 232, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

¹⁷ <https://checkjeprijs.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-en-punten/huurprijscheck-en-puntentelling>

¹⁸ Zie: <https://www.huurcommissie.nl/huurders>



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). Verder is advies gevraagd aan het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR). Het ATR heeft het dossier niet geselecteerd voor een formeel advies, omdat de regeldrukgevolgen van het voorstel al in beeld zijn gebracht in de toelichting bij de Wet goed verhuurderschap en het voorstel naar verwachting geen nieuwe (omvangrijke) gevolgen voor de regeldruk heeft.

Daarnaast heeft er een internetconsultatie plaatsgevonden, waarbij er 34 reacties zijn binnengekomen. De reacties op deze consultatie en de manier waarop deze verwerkt zijn, worden hierna verder beschreven.

Drie respondenten gaven aan dat de regeling tot veel administratieve lasten bij verhuurders zal leiden. Verder vinden zij deze regeling onnodig, omdat de betreffende informatie al op andere manieren door huurders gevonden kan worden. Deze regeling is algemeen ingestoken om juist de administratieve lasten te beperken. Het betreft basale rechten en plichten. Het doel van deze regeling 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. De verhuurder kan veelal volstaan met het verstrekken van een overzicht dat toepasbaar is bij alle verhuringen. Bovendien kunnen verhuurders verwijzen naar de relevante webpagina's van Rijksoverheid.nl.

De VNG, LSVb, het Juridisch Loket en de G4¹⁹ geven aan blij te zijn met deze regeling omdat de regeling duidelijkheid biedt aan huurders en verhuurders. Een tiental respondenten, waaronder het Huurteam Nijmegen, Stichting!Woon, de VNG, de G4, de Woonbond, de Landelijke studentenvakbond (LSVb), het Juridisch Loket en een bezorgde burger willen de informatieverstrekkingsplicht uitbreiden met de volgende items:

- waar en hoe de huurder kan toetsen of de woning gereguleerd is (VNG en Woonbond). Deze suggestie is overgenomen in artikel 1, onderdeel c van deze regeling;
- een verplichting om alle rechten en plichten te communiceren in een begrijpelijke taal (Huurteam Nijmegen). Deze suggestie wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van pagina's op onder meer rijksoverheid.nl en andere communicatiematerialen die de rijksoverheid beschikbaar zal stellen;
- het aantal punten volgens het woningwaarderingstelsel (wws) van de gehuurde woning en hoe deze berekening tot stand is gekomen (Stichting!Woon, G4, Huurteam Nijmegen, een bezorgde burger en de Woonbond). Deze suggestie is niet overgenomen in deze regeling, omdat deze verplichting meeloopt in het wetsvoorstel betaalbare huur dat momenteel in voorbereiding is. Door deze verplichting hierin mee te nemen, kan dit voorstel integraal gewogen worden (onder meer op de regeldruk voor verhuurders);
- het energielabel van de huurwoning (Stichting!Woon, een bezorgde burger en de Woonbond). Deze opmerking is niet overgenomen in deze regeling, omdat het energielabel ziet op de staat van de woning en niet direct op het gedrag van de verhuurder. Dit is tevens een reden geweest dat een amendement²⁰ bij de Wet goed verhuurderschap over het isoleren van huurwoningen, niet is aangenomen door de Tweede Kamer;
- de WOZ-waarde van het gehuurde (LSVb en de Woonbond). Ook dit verzoek is niet overgenomen in deze regeling, omdat dit eveneens ziet op de staat van de woning en niet direct op het gedrag van de verhuurder. Desgewenst kan de WOZ-waarde opgezocht worden op: WOZ-waardeloket (wozwaardeloket.nl);
- de contactgegevens van het lokale huurteam (LSVb, Woonbond en Stichting!Woon), de contactgegevens van een actieve huurdersorganisatie of bewonerscommissie en de Woonbond (Woonbond). Deze suggestie is niet overgenomen in deze regeling, omdat de informatieverstrekkingsplicht op basis van deze regeling algemeen van aard is. De contactgegevens van lokale huurteams, actieve huurdersorganisaties en bewonerscommissies zijn individueel van aard. Indien een verhuurder meerdere woonruimten verhuurd, kan er immers per woning een andere bewoners-

¹⁹ De vier grootste gemeenten zijnde Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht.

²⁰ Kamerstukken II 2022/23, 36 130, nr. 27.

commissie actief zijn. Bovendien kan het meldpunt doorverwijzen naar deze instanties indien dat nodig mocht zijn.

- opnamestaat bij aanvang van de huurovereenkomst (Huurteam Nijmegen). Hoewel dit een aanbevelingswaardige suggestie is, is dit geen dwingend recht op basis van het Burgerlijk Wetboek. De ministeriële regeling kan daarom deze verplichting niet introduceren, deze suggestie wordt dan ook niet overgenomen in deze regeling;
- brandveiligheid (LSVb). Ook dit verzoek is niet overgenomen in deze regeling, omdat dit eveneens ziet op de staat van de woning en niet direct op het gedrag van de verhuurder. Daarnaast kan een huurder met klachten inzake brandveiligheid altijd terecht bij bouw- en woningtoezicht van de gemeente;
- kostenspecificatie van de servicekosten (LSVb). Deze suggestie is niet overgenomen in deze regeling, omdat dit al is opgenomen in artikel 2, lid 2, onderdeel e, onder 5° van de Wet goed verhuurderschap;
- de contactgegevens van de verhuurder, zoals naam, adres en nummer van inschrijving bij de Kamer van Koophandel, bankrekeningnummer van de verhuurder, etc. Deze suggestie is niet overgenomen, omdat de verhuurder op grond van artikel 2, lid 2, onderdeel e, onder 3°, van de Wet goed verhuurderschap, verplicht is om zijn contactgegevens te communiceren aan de huurder. Daarnaast zullen de meeste van deze gegevens, zoals het bankrekeningnummer van de verhuurder, opgenomen zijn in de huurovereenkomst;
- verstrekken van kwitantie bij contante betaling van de huurprijs. Hoewel het aanbevelenswaardig is om dit te doen, is deze suggestie niet overgenomen. Tot op heden is dit namelijk geen dwingend recht in het Burgerlijk Wetboek. Deze ministeriële regeling kan daarom een dergelijke verplichting niet introduceren;
- informeren over benodigde vergunningen (zowel van huurder als verhuurder). Deze suggestie is niet overgenomen, omdat de aard van deze regeling is dat het algemene informatie betreft over de rechten en plichten aangaande het gehuurde. Informatie over specifieke vergunning die van toepassing zijn, vallen buiten deze reikwijdte;
- het verbod voor het rekenen van dubbele bemiddelingskosten of contractskosten (Woonbond, Huurteam Nijmegen). Deze suggestie is niet overgenomen, omdat dit reeds is geregeld in artikel 2, vierde lid, van de Wet goed verhuurderschap;
- informatie over de opzegging van de huurovereenkomst (Huurteam Nijmegen). Deze suggestie is niet overgenomen, omdat dit reeds is geregeld in artikel 1, onderdeel c van deze regeling waar de verplichting is opgenomen voor de verhuurder om de huurder te informeren over de verschillende huurovereenkomsten huur- en huurprijsbescherming;
- verduidelijken wat onder het begrip huurovereenkomst, bedoeld in artikel 2, tweede lid, onderdeel e, wordt verstaan (Aedes). Deze suggestie is niet overgenomen. Een huurovereenkomst is op basis van het Burgerlijk Wetboek vormvrij. Hieruit volgt dat huurder en verhuurder vrij zijn om afspraken te maken over hetgeen zij wel en niet willen opnemen in de huurovereenkomst.

De LSVb vindt voorts dat de informatieverstrekkingplicht ook voor bestaande huurovereenkomsten die al van kracht waren voor de inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap moet gelden. Aedes pleit daarentegen juist voor het schrappen van de informatieverstrekkingplicht voor huurovereenkomsten die zijn afgesloten voor de inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap. In de Wet goed verhuurderschap is geregeld dat voor huurovereenkomsten voor woonruimten die vóór de inwerkingtreding van deze wet zijn aangegaan, verhuurders binnen een jaar na inwerkingtreding van de wet moeten voldoen aan de informatieverstrekkingplicht. Voor verblijfsruimten geldt dat verhuurders hier een termijn van drie maanden voor hebben. Van deze wettelijke bepalingen kan niet afgeweken worden in deze ministeriële regeling.

Een respondent geeft aan dat het betreden van de woning altijd moet plaatsvinden op afspraak met de huurder, ook als dat geschiedt op basis van een van de uitzonderingsgronden, bedoeld in artikel 1, onderdeel b, onder 2° tot en met 5°. Dit punt is reeds in de toelichting beschreven.

Een van de respondenten vindt een verwijzing naar een webpagina geen duurzame gegevensdrager, omdat de informatie op die pagina kan worden geactualiseerd. Ten aanzien van dit punt is het de bedoeling dat een huurder toegang heeft tot actuele informatie. Een (betrouwbare) webpagina, zoals rijksoverheid.nl, is daarom bij uitstek een duurzame en geschikte gegevensdrager. Verder wil de Woonbond dat er verwezen wordt naar de specifieke webpagina over het betreffende onderwerp en niet kan volstaan met enkele verwijzing naar rijksoverheid.nl. Deze suggestie is overgenomen bij de vormgeving van de diverse pagina's op rijksoverheid.nl die per 1 juli 2023 te raadplegen zijn. Meerdere respondenten, waaronder Het Juridisch Loket, vinden dat de informatieverstrekking geïndividualiseerd moet worden. Daarnaast zijn er ook respondenten die vinden dat de informatieverstrekkingplicht zo algemeen mogelijk moet zijn. Dit vindt ook Aedes, echter vindt Aedes ook dat een huurder alleen hoeft te weten wat voor hem van toepassing is. De suggesties op dit punt zijn niet overgenomen, omdat de aard van deze regeling is dat het algemene informatie betreft over de rechten en plichten aangaande het gehuurde.

Tenslotte stelt Aedes dat de huurder slechts op het moment van een onoplosbaar conflict met de verhuurder door de verhuurder geïnformeerd moet worden over de gang naar de Huurcommissie of de kantonrechter. Dit punt is niet overgenomen, omdat een huurder juist bij aanvang van de relatie



met de verhuurder op de hoogte moet zijn van de mogelijke stappen die hij kan nemen bij een conflict. Bovendien is het de vraag of een verhuurder in het geval van een conflict de huurder zal wijzen op de gang naar de Huurcommissie of de rechter. Dit is immers niet altijd in het belang van de verhuurder.

Twintig respondenten vragen aandacht voor het uit kunnen oefenen van bedrijfsmatige activiteiten in de woning zoals dit het geval is bij zelfstandigen zonder personeel (zzp) of gastouders. Zij geven aan dat zij graag zien dat verhuurders in de huurovereenkomst opnemen dat het aan huis gebonden beroep van gastouder vanuit de huurwoning mag worden uitgeoefend. Het tast de woonfunctie volgens hen niet aan. Zij willen opnemen in de informatieverstrekkingsplicht dat verhuurders aan huurders het uitoefenen van het beroep van gastouder of zzp-er toestaan. Daarvoor is de ministeriële regeling niet bedoeld. Het doel van de regeling is dat de huurder in algemene zin geïnformeerd wordt over enkele basale rechten en plichten ten aanzien van de woon- of verblijfsruimte en daardoor onduidelijkheden en misstanden worden tegengegaan. De regeling is niet bedoeld om af te wijken van de contractsvrijheid die partijen (onder andere ten aanzien van het gebruik) hebben. Daarvoor zou een wijziging van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek nodig zijn. Indien in de huurovereenkomst uitdrukkelijk de bestemming woonruimte aan het gehuurde is gegeven, dient het gehuurde ook als woonruimte gebruikt te worden, tenzij de verhuurder toestemming geeft voor ander gebruik. Het gebruik van de woonruimte voor hobbymatige doeleinden is in beginsel wel toegestaan. Bedrijfsmatig gebruik van de woning in combinatie met woondoeleinde is ook toegestaan als dit de woning maar niet extra belast en/of overlast door dit gebruik ontstaat. Thuiswerken kan daarom nog steeds onder het begrip 'wonen' vallen. De aard van de bedrijvigheid van de uitgevoerde activiteit en de gevolgen daarvan zijn maatgevend. Het gastouderschap betreft vaak een (bedrijfsmatige) activiteit die niet valt binnen het beperkte begrip van de woonbestemming als omschreven in de meeste huurovereenkomsten als er sprake is van dagelijkse opvang van verschillende kinderen die niet tot de kring van de familie behoren. Opvang van buurkinderen lijkt toegestaan zolang er geen sprake is van kinderopvang in de zin van vrije beroepsuitoefening en er geen sprake is van overlast. Kinderopvang in de woning in de zin van vrije beroepsuitoefening valt doorgaans buiten de overeengekomen bestemming van het gebruik van het gehuurde als woonbestemming en zal daarom in strijd zijn met het gestelde in artikel 7:214 BW over het overeengekomen gebruik van het gehuurde.

Daarnaast hebben enkele respondenten nog tips gegevens om de werking van de Wet goed verhuurderschap te verbeteren. Zo werd onder andere voorgesteld om de onderhoudsplicht op te nemen in de algemene regels en nadere regels te stellen over de praktische afrekening van de borg bij een automatische incasso. Verder suggereerden enkele personen (zoals Huurteam Nijmegen) om ook positieve incentives te bedenken voor verhuurders die zich als een goed verhuurder gedragen. Deze punten zullen meegenomen bij de evaluatie van de wet.

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*