

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.

(English below)

a) Rechten & plichten

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

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

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

b) Waarborgsom

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

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.

- waarborgsom, na verrekening van aantoonbaar gemaakte kosten strekkende tot het herstel van de schade, restitueert;
- 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, restitueert².

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

c) Contactpunt

De contactgegevens van het contactpunt, waar de huurder terecht kan bij zaken die het gehuurde betreffen, staan in artikel 9 van de huurovereenkomst.

d) Gemeentelijk meldpunt

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

Gemeente Leeuwarden
Gemeentehuis
Oldehoofsterkerkhof 2
8911 DH Leeuwarden

Of er kan digitaal een klacht worden ingediend via de volgende link:

<https://loket.leeuwarden.nl/aanvraag?schema=aanvraagmeldpuntwgv&productsleutel=B1902>

*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.*

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.

e) Servicekosten

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 artikelen 1.6 en 6 van de huurovereenkomst en artikel 10 van de toepasselijke Algemene Huurvoorwaarden.

f) Gebruik gehuurde

Huurder is verplicht om het gehuurde te gebruiken conform hetgeen hierover is afgesproken in de huurovereenkomst. Verhuurder merkt aanvullend het volgende op.

Het strijdige gebruik van huurder levert een tekortkoming op. 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 verbeuren.

Hoewel het uiteindelijk aan de rechter is om 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.

g) Betreden woonruimte

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 bezichtiging voor verkoop of nieuwe verhuur als bedoeld in artikel 223 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;

h) Algemene informatie ter zake soorten huurovereenkomsten

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, 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 website 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 zelfstandige en onzelfstandige woonruimte. Ook bestaat er een onderscheid tussen verhuur in de sociale sector en verhuur in de vrije sector. Voor verdere informatie hierover wordt verwezen naar de volgende websites 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>

i) Kleine herstellingen

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.

j) Mogelijkheden Huurcommissie en/of kantonrechter

Verhuurder wijst huurder naar de volgende website 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 is van een zekere overlap met de procedures bij de Huurcommissie. Voor een overzicht van deze mogelijkheden verwijst verhuurder naar de volgende websites 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 immers 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 websites. Verhuurder hecht eraan om huurder erop te wijzen dat niet per definitie van de juistheid van de informatie van deze websites kan worden uitgegaan. Het huurrecht is een uitgebreid en gecompliceerd stelsel van regels, dat met regelmaat aan verandering onderhevig is. De op de websites verschaft informatie kan daardoor op bepaalde vlakken verouderd zijn dan wel te weinig rekening houden met bepaalde wettelijke nuances en uitzonderingen. De websites 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.

Document Good Landlordship Act and Good Landlordship Regulations

The landlord has drawn up this document in order to comply with the Good Landlord Act and the Good Landlord Regulations. The landlord hereby informs the tenant about the following subjects.

a) Rights & duties

The landlord draws the tenant's attention to the following concise and non-exhaustive list of his possible rights and obligations, which are partly – insofar as relevant – further elaborated in the rental agreement:

Rights

- The tenant may be entitled to a certain form of rent termination protection. The extent to which this is the case depends on the type of rental agreement that the parties have agreed upon;
- The tenant may be entitled to a certain form of rent control. This applies, for example, when a social rental home, room, caravan or caravan park is rented out;
- The tenant is in principle entitled to enjoyment of the rental housing;
- The tenant may be entitled to rent allowance;

Duties

- The tenant must pay the rent due on time;
- The tenant must use the rented housing as a good tenant;

The landlord refers the tenant to the following website of the central government for additional information:

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

b) Deposit

If a deposit has been charged to the tenant on the basis of the rental agreement, the following applies.

Insofar as the parties have not made any agreements about this in the rental agreement, or insofar as the agreements made therein are more disadvantageous for the tenant than the statutory regulation introduced on 1 July 2023, the landlord will refund the deposit within fourteen days after the end of the rental agreement, unless:

- a) there is damage as referred to in Article 7:218 of the Dutch Civil Code, in which case the landlord will refund the remainder of the deposit, after deduction of demonstrably incurred costs related to the repair of the damage, within thirty days after termination of the rental agreement;
- b) the tenant has not yet paid the rent due, as referred to in Article 237, paragraph 2 of the Dutch Civil Code, service charges, as referred to in Article 237, paragraph 3 of the Dutch Civil Code, or energy performance fee, as referred to in Article 237, paragraph 4 of the Dutch Civil Code, in which case the landlord has not yet paid within thirty days after termination of the rental agreement the remainder of the deposit, after deduction of these costs still owed by the tenant, will be refunded.

The landlord will inform the tenant in writing of a settlement as referred to in the foregoing, whereby a complete cost specification will be provided to the tenant.

c) Contact point

The contact details of the point of contact, where the tenant can go in matters concerning the rented housing, are stated in Article 9 of the rental agreement.

d) Municipal hotline

The contact details of the municipal hotline, where complaints about undesirable rental behavior can be reported, are as follows:

Gemeente Leeuwarden
Gemeentehuis
Oldehoofsterkerkhof 2
8911 DH Leeuwarden

You can also file a complaint digitally by visiting the following link:

<https://loket.leeuwarden.nl/aanvraag?schema=aanvraagmeldpuntwgv&productsleutel=B1902>

e) Service charge

Insofar as service costs as referred to in Article 237 paragraph 3 of the Dutch Civil Code are charged to the tenant, the landlord will refer to the tenant's obligations in this respect to articles 1.6 and 6 of the rental agreement and article 10 of the applicable General Rental Conditions.

f) Use of rented housing

The tenant is obliged to use the rented housing in accordance with what has been agreed in the rental agreement. Landlord additionally notes the following.

The conflicting use of the rented housing by the tenant results in a shortcoming. In principle, this shortcoming entitles the landlord to demand compliance with the use agreed in the rental agreement, but also the dissolution of the rental agreement and compensation for any damage suffered. And if the parties have agreed on a legally valid penalty clause, the tenant will forfeit any fines due to the conflicting use. Although it is ultimately up to the court to assess

whether the landlord's claims are eligible for allocation, the tenant should be regarded as forewarned in this regard.

Furthermore, the landlord points out to the tenant that the conflicting use of the rented housing by the tenant may also conflict with government or local regulations, such as the housing regulation, the general local regulation and the zoning plan. This entails the risk of enforcement measures, including the imposition of an administrative fine and/or an order subject to periodic penalty payments.

g) Entering the rented housing by the landlord

During the period of the rental agreement, the landlord can only enter the rented housing with the permission of the tenant, unless:

- 1°. there is an urgent emergency requiring immediate action;
- 2°. urgent work as referred to in Section 220(1) of Book 7 of the Civil Code must be carried out on the rented housing;
- 3°. the landlord, with continuation of the rental agreement, wishes to proceed with renovation as referred to in Article 220, second paragraph, of Book 7 of the Civil Code, to which the tenant has agreed or of which the court has ruled that the landlord has made a reasonable proposal for this purpose;
- 4°. the landlord must allow something for the benefit of a neighbouring property pursuant to Article 56 of Book 5 of the Civil Code;
- 5°. entering the rented housing for the purpose of a viewing for sale or new rental as referred to in Article 223 of Book 7 of the Civil Code;

h) General information regarding types of rental agreements

The landlord provides the tenant with general information about the different types of rental agreements that exist. First of all, a distinction can be made between rental agreements for an indefinite period and rental agreements for a definite period. This is important, among other things, with regard to the way in which rental agreements can be terminated or extended.

With a rental agreement for an indefinite period, the tenant has the right to use the rented housing for an indefinite period and also enjoys rent termination protection. The tenant is free to terminate the rental agreement, provided that the legal notice period is observed. This term may not be shorter than 1 month and not longer than 3 months. The landlord can only terminate a rental agreement for an indefinite period if there is a ground for termination. These grounds for termination are exhaustively listed in the law.

In the case of a rental agreement for a definite period, this could include rental to certain statutory target groups (such as a disabled person, older person, young person, student, PhD candidate or large family), a temporary rental agreement based on the Vacancy Act, a temporary rental agreement for independent rented housing or non-self-contained rented housing, a lease with a diplomatic clause or a lease for use that is by its nature short-term (short stay). For further information about this is referred to the following website of the government:

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

As follows from the foregoing, there is a distinction between self-contained and non-self-contained rented housing. There is also a distinction between rental in the social sector and rental in the private sector. For further information on this, please refer to the following government websites:

- <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>

i) Minor repairs

The tenant has the option of turning to the landlord in the event of defects in the rented housing, unless there are minor repairs that the tenant must repair himself. For the question of what can be understood by minor repairs, the landlord refers the tenant to the 'Small repairs Decree' as an indication:

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

This Decree contains a non-exhaustive list of repairs that are in any case the responsibility of the tenant.

j) Possibilities Rent assessment committee and/or subdistrict court judge

The landlord directs the tenant to the following website of the Rent Assessment Committee for an overview of any options available to the tenant to turn to the Rental Assessment Committee:

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

Furthermore, tenants can in certain cases turn to the subdistrict court, whereby the landlord notes that there is a certain overlap with the procedures at the Rent Assessment Committee. For an overview of these options, the landlord refers to the following websites of the Judiciary:

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

Note: As mentioned, the landlord has drawn up this document in order to comply with the Good Landlord Act and the Good Landlord Regulations. The landlord has done this with care and has attempted to fulfill its obligation to do so in the best possible and transparent manner. Partly due to the fact that the regulations on which this document is based are completely new, the landlord notes that it could be the case that at some point it will become apparent that the document needs to be adjusted on the basis of advancing insight. After all, it cannot be ruled out that, for example, the judiciary may have a different interpretation of the information that must be provided to the tenant on a certain subject.

It is also important that the landlord has referred several times in the document to the websites made available by the government. The landlord is keen to point out to the tenant that the correctness of the information on these websites cannot be assumed by definition. Tenancy law is an extensive and complicated system of rules that is regularly subject to change. The information provided on the websites may therefore be outdated in certain areas or take

insufficient account of certain legal nuances and exceptions. The websites also contain a certain interpretation of the law, which will probably not always correspond with the interpretation of the Rent Assessment Board or the judiciary. Moreover, this interpretation does not always take into account the agreements made between a landlord and a tenant and/or the specific

circumstances of a particular case. The landlord therefore advises the tenant to obtain legal advice where necessary to verify his legal position.