



## **Verslag van de consultatie van de regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening 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)**

### **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<sup>o</sup>, van de Wet goed verhuurderschap).

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.

### **Internetconsultatie**

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

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. Huurteam Nijmegen stelt echter voor om alle rechten en plichten op te nemen in begrijpelijke taal.

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 G4<sup>1</sup> 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) en het Juridisch Loket 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;
- het aantal punten volgens het woningwaardingsstelsel (wws) van de gehuurde woning en hoe deze berekening tot stand is gekomen (Stichting !Woon, G4, Huurteam Nijmegen en de Woonbond). Deze suggestie is niet overgenomen in deze regeling, omdat dit item meeloopt in het wetsvoorstel betaalbare huur dat ik momenteel in voorbereiding heb. Door het hier in mee te nemen, kan dit voorstel integraal gewogen worden;
- het energielabel van de huurwoning (Stichting !Woon 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 om een amendement<sup>2</sup> 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 \(wozwaardeloket.nl\)](http://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 bewondercommissies zijn individueel van aard. Indien een verhuurder meerdere woonruimten verhuurd, kan er immers per woning een andere bewonerscommissie actief zijn. Bovendien kan het meldpunt doorverwijzen naar deze instanties indien dat nodig mocht zijn.
- opnamestaat bij aanvang van de huurovereenkomst (Huurteam Nijmegen). Hoewel het 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 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;

---

<sup>1</sup> De vier grootste gemeenten zijnde Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht.

<sup>2</sup> Kamerstukken II 2022/23, 36 130, nr. 27.

- 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 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 informatievertrekkingsplicht 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<sup>o</sup> tot en met 5<sup>o</sup>. 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.

Meerdere respondenten, waaronder Het Juridisch Loket, vinden dat de informatievertrekking geïndividualiseerd moet worden. Daarnaast zijn er ook respondenten die vinden dat de informatieverstrekkingplicht zo algemeen mogelijk moet zijn. Dit vindt ook Aedes, echter anderzijds 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. Verdere 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.