
INFORMATIEVERSTREKKING WET GOED VERHUURDERSCHAP

Inleiding

Per 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden en is de verhuurder of verhuurbemiddelaar van woonruimte verplicht om huurders over een aantal onderwerpen te informeren. Zie hiervoor de website van de Rijksoverheid:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/nieuwe-regels-voor-verhuurders-en-verhuurbemiddelaars-1-juli-2023>

en:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord> .

In dit document worden de rechten en plichten van huurders ten aanzien van het gehuurde, voor zover deze rechten en plichten niet in de huurovereenkomst zijn opgenomen, omschreven.

Gebruik

1. De huurder is verplicht om de woon- of verblijfsruimte te gebruiken conform het afgesproken gebruik uit de huurovereenkomst, zie artikel 1 van de huurovereenkomst en artikel 1 van de algemene bepalingen.

Toegang tot het gehuurde

2. De verhuurder of verhuurbemiddelaar mag gedurende de periode van de huurovereenkomst uitsluitend met toestemming van de huurder de woon- of verblijfsruimte 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 werkzaamheden 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.

Zie artikel 12 van de algemene bepalingen.

Verschillende soorten huurovereenkomsten en huurverhoging

3. Er zijn verschillende huurovereenkomsten die huurder verschillende rechten bieden ten aanzien van huur- en huurprijsbescherming.

Zie voor een overzicht de website van de Rijksoverheid:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/verschillende-soorten-huurcontracten-voor-een-woning> .

Voor de mogelijkheden tot jaarlijkse huurverhoging en de wijze waarop de huurder de huurprijs op basis van het woningwaarderingsstelsel kan berekenen, zie:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/welke-regels-gelden-er-voor-een-huurverhoging> .

Gebreken aan het gehuurde

4. Bij gebreken aan de woon- of verblijfsruimte is huurder verplicht zich te wenden tot de verhuurder of beheerder, tenzij er sprake is van kleine herstellingen die de huurder zelf dient te herstellen. In beginsel geldt: de huurder is verantwoordelijk voor het dagelijks onderhoud en kleine herstellingen, de verhuurder voor groot onderhoud. Gebreken die zijn ontstaan door eigen schuld van de huurder, zijn voor rekening van de huurder. Zie hiervoor artikel 11 en 13 van de algemene bepalingen en het overzicht op de website van de Rijksoverheid:

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

Voor het Besluit kleine herstellingen zie:

<https://wetten.overheid.nl/BWBR0014931/2003-08-01> .

Gebreken waar huurder niet verantwoordelijk voor is, dient huurder binnen redelijke termijn na ontdekking te melden aan verhuurder of verhuurbemiddelaar. Ook bij twijfel dient huurder contact op te nemen met verhuurder of verhuurbemiddelaar.

Huurcommissie of kantonrechter

5. Voor opmerkingen over de huurprijs, huurbescherming en onderhoud wendt huurder zich eerst tot verhuurder of verhuurbemiddelaar. Als er een geschil blijft bestaan, dan kan huurder zich wenden tot de Huurcommissie of kantonrechter. Zie voor een overzicht de website van de Rijksoverheid:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/wanneer-kan-ik-terecht-bij-de-huurcommissie-en-wanneer-bij-de-kantonrechter> .

Waarborgsom

6. Een waarborgsom of borg geeft de verhuurder zekerheid als de huurder zijn betalingsverplichting niet nakomt of bijvoorbeeld schade aan het gehuurde toebrengt. De waarborgsom bedraagt maximaal 2x de maandhuur. Zie voor de hoogte van de waarborgsom, de wijze waarop eventuele vorderingen op huurder worden verrekend en de termijn waarbinnen (het restant van) de waarborgsom na beëindiging van de huurovereenkomst wordt terugbetaald artikel 10 van de huurovereenkomst en artikel 21 van de algemene bepalingen.

Servicekosten

7. Servicekosten zijn kosten die de verhuurder maakt voor de aan huurder geleverde zaken en diensten in verband met de bewoning van het gehuurde. Indien van toepassing, wordt in de huurovereenkomst vastgelegd welke kosten dit zijn en op welke wijze deze worden doorberekend aan huurder. Meestal gebeurt dit middels een systeem van voorschotbetaling met latere verrekening. Zie hiervoor artikel 4, 6 en 7 van de huurovereenkomst en artikel 17 van de algemene bepalingen.

Contactgegevens

8. Voor zaken die het gehuurde betreffen kan verhuurder terecht bij verhuurder of beheerder, zie de aanhef en artikel 9 van de huurovereenkomst.

Klachten en geschillen

9. Huurders kunnen klachten in eerste instantie bespreken met de verhuurder of verhuurbemiddelaar. Als er een geschil blijft bestaan, dan kan huurder voor klachten over het niet naleven van de Wet goed verhuurderschap contact opnemen met het gemeentelijk meldpunt, Huurteam Gouda, van de gemeente Gouda:

<https://www.gouda.nl/direct-regelen/leven-en-wonen/uw-woning/melding-klacht-over-huren/> .