

Informatie voor de huurder

Verhuurder heeft dit document opgesteld teneinde te voldoen aan de Wet Goed Verhuurderschap en de Regeling Goed Verhuurderschap. Verhuurder informeert de huurder bij deze over de volgende onderwerpen.

Rechten & plichten

- a) 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>

Waarborgsom

- b) 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 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, restitueert.²

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

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.
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.*

Contactpunt

- c) De contactgegevens van het contactpunt, waar de huurder terecht kan bij zaken die het gehuurde betreffen, zijn als volgt:

- Naam: Ravelijn Vastgoedbeheer
- Telefoonnummer: 070-2211314
- E-mailadres: beheer@ravelijnvastgoedbeheer.nl
- Website: <http://www.ravelijnvastgoedbeheer.nl/ik-ben-huurder/>

Gemeentelijk meldpunt

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

- Gemeente: Den Haag
- Telefoonnummer: 14070
- Website: www.denhaag.nl

Servicekosten

- e) 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.

Gebruik gehuurde

- f) 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.

Betreden woonruimte

- g) 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;

Algemene informatie ter zake soorten huurovereenkomsten

- h) 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>

Kleine herstellingen

- i) 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.

Mogelijkheden Huurcommissie en/of kantonrechter

- j) 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/Huurgeschiel/#tabs>
- <https://www.rechtspraak.nl/Onderwerpen/Huurgeschiel/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.

Information for the tenant

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 and 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 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 protection. This applies, for example, when a social rental home, room, caravan or caravan park is rented out;
- In principle, the tenant is entitled to enjoyment of the rental;
- The tenant may be entitled to rent allowance;

Duties

- The tenant must pay the rent due on time;
- The tenant must use the rented property 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>

Deposit

b) 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 lessor 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 costs, 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 lessor has not yet paid within thirty days after termination of the tenancy agreement the remainder of the deposit, after deduction of these costs still owed by the tenant, will be refunded.³

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.

Artikel 7:218 BW:

1 The tenant is liable for damage to the rented property caused by a failure attributable to him in the fulfillment of an obligation under the rental agreement.

2 All damage is presumed to have arisen as a result, except for fire damage and, in the case of renting a built immovable property or part thereof, damage to the exterior of the rented property.

3 Without prejudice to Article 224, paragraph 2, the tenant is presumed to have received the rented property in an undamaged condition.

Artikel 7:237 BW:

1 In this section, price is taken to mean the whole of the obligations that the tenant assumes towards the landlord with regard to the lease.

2 Rent is understood to mean the price that is due for the sole use of the accommodation.

3 In this section, costs for utilities with an individual meter are understood to mean: the payment in connection with the supply of electricity, gas and water for consumption in the living area of the rented property on the basis of an individual meter located in that area. Service costs are understood to mean the compensation for the other goods and services that are provided in connection with the occupation of the accommodation. Goods and services can be designated by order in council for which the payment must be regarded as service costs.

4 In this section, an energy performance fee is understood to mean the payment obligation agreed in writing that the tenant must meet with regard to the costs for an energy performance of the living space guaranteed by the landlord as a result of a combination of energy-saving and energy-supplying facilities for that living space.

Contactpoint

- c) The contact details of the contact point, where the tenant can go in matters concerning the rented property, are as follows:
- Name: Ravelijn Vastgoedbeheer
 - Phone number: 070-2211314
 - Emailaddress: beheer@ravelijnvastgoedbeheer.nl
 - Website: <http://www.ravelijnvastgoedbeheer.nl/ik-ben-huurder/>

Municipal hotline

- d) The contact details of the municipal hotline, where complaints about undesirable rental behavior can be reported, are as follows:
- Municipal: Den Haag
 - Phone number: 14070
 - Website: www.denhaag.nl

Servicecosts

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

Use rented

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

The conflicting use of the tenant results in a shortcoming. In principle, this shortcoming entitles the lessor 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 lessee 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 tenant may also conflict with government regulations, such as the housing ordinance, the general local ordinance and the zoning plan. This brings up the risk enforcement measures, including the imposition of an administrative fine and/or an order subject to periodic penalty payments.

Enter living space

- g) During the period of the rental agreement, the landlord can only enter the accommodation 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 accommodation;
 - 3°. the landlord, with continuation of the tenancy agreement, wants 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 neighboring property pursuant to Article 56 of Book 5 of the Civil Code;
 - 5°. entering the accommodation for the purpose of a viewing for sale or new rental as referred to in Article 223 of Book 7 of the Civil Code;

General information regarding types of rental agreements

- h) In the following, 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 property 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 tenancy 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 legal target groups (such as a disabled person, older person, young person, student, PhD student or large family), a temporary rental agreement based on the Vacancy Act, a temporary rental agreement for independent accommodation or non-self-contained accommodation, a lease with a diplomatic clause or a lease for a use that is by its very nature short-term. For further information on this, please refer to the following government website:

- <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 accommodation. 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>

Minor repairs

- i) The tenant has the option of turning to the landlord in the event of defects in the living or accommodation space, unless there are minor repairs that the tenant must repair himself. For the question of what can be understood by minor repairs, the lessor 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.

Possibilities Rent assessment committee and/or subdistrict court judge

- j) 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, in certain cases, tenants can 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 lessor refers to the following websites of the Judiciary:

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

Nb. As mentioned, the landlord has drawn up this document in order to comply with the Good Landlord Act and the Good Landlord Regulations. The lessor 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 lessor 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 central 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 lessor and a lessee 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.