

HUURRECHT

2023

Redactie:
Ars Aequi Libri

Ars Aequi Libri
Nijmegen 2023

Teksten zoals geldend op 1 januari 2023

ISBN: 978-94-9319-982-8

NUR 822

© 2023 Ars Aequi Libri, Nijmegen.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Stichting Ars Aequi Juridische uitgeverij.

Voorzover het maken van reprografische verveelvoudigingen uit deze uitgave is toegestaan op grond van artikel 16b Auteurswet 1912 j° het Besluit van 27 november 2002, *Stb.* 575, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan de Stichting Reprorecht (Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp).

Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken (artikel 16 Auteurswet 1912) dient men zich tot de Stichting PRO (Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp) te wenden. Voor het overnemen van een gedeelte van deze uitgave ten behoeve van commerciële doeleinden dient men zich tot de uitgever te wenden.

Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave de uiterste zorg is nagestreefd, kan voor de afwezigheid van eventuele (druk)fouten en onvolledigheden niet worden ingestaan en aanvaarden auteur(s), redacteur(en) en uitgever(s) deswege geen aansprakelijkheid.

Ontwerp: Nicolette Schuurman

BEKNOPTE INHOUDSOPGAVE

Burgerlijk Wetboek, Boek 1, artt. 88, 89	1
Burgerlijk Wetboek, Boek 3, artt. 17, 217, 226, 264, 265, 270.	3
Burgerlijk Wetboek, Boek 5, artt. 31, 83, 94	7
Burgerlijk Wetboek, Boek 6, artt. 213-279	9
Burgerlijk Wetboek, Boek 7, artt. 201-282, 290-310	25
Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek, artt. 196-225	53
Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, artt. 6, 6a, 93, 103, 108, 212, 264, 444, 444a, 475d, 505, 507, 549, 558, 826, 827	59
Algemene verordening gegevensbescherming (AVG), artt. 5, 6, 12, 13, 15-18, 21, 30, 32	65
Gemeentewet, artt. 174 en 174a	75
Woningwet	77
Huisvestingswet 2014	135
Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artt. 1-18f	149
Leegstandwet	159
Wet op de huurtoeslag.	165
Besluit op de huurtoeslag	175
Regeling huurtoeslaggrenzen 2023	179
Wet op het overleg huurders verhuurder	181
Faillissementswet, artt. 35, 38a, 39, 182, 238, 305	185
Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte	187
Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte	207
Besluit huurprijzen woonruimte.	231
Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen	253
Besluit energieprestatievergoeding huur	275
Regeling energieprestatievergoeding huur	281
Besluit kleine herstellingen.	289
Besluit servicekosten	291
Huurwet (oud).	293
Huurprijzenwet woonruimte (oud)	303

UITGEBREIDE INHOUDSOPGAVE

Burgerlijk Wetboek, Boek 1 Personen- & familierecht	1
Titel 6 Rechten en verplichtingen van echtgenoten	1
Burgerlijk Wetboek, Boek 3 Vermogensrecht in het algemeen	3
Titel 1 Algemene bepalingen	3
Afdeling 2 Inschrijvingen betreffende registergoederen	3
Titel 8 Vruchtgebruik	3
Titel 9 Rechten van pand en hypotheek	4
Afdeling 4 Recht van hypotheek	4
Titel 11 Rechtsvordering.	6
Burgerlijk Wetboek, Boek 5 Zakelijke rechten	7
Titel 3 Eigendom van onroerende zaken	7
Titel 6 Erfdienbaarheden	7
Titel 7 Erfpacht	7
Burgerlijk Wetboek, Boek 6 Algemeen gedeelte van het verbintenissenrecht	9
Titel 5 Overeenkomsten in het algemeen.	9
Afdeling 1 Algemene bepalingen.	9
Afdeling 2 Het tot stand komen van overeenkomsten	9
Afdeling 3 Algemene voorwaarden.	14
Afdeling 4 Rechtsgevolgen van overeenkomsten	20
Burgerlijk wetboek, Boek 7 Bijzondere overeenkomsten	25
Titel 4 Huur	25
Afdeling 1 Algemene bepalingen.	25
Afdeling 2 Verplichtingen van de verhuurder	25
Afdeling 3 De verplichtingen van de huurder	26
Afdeling 4 De overgang van de huur bij overdracht van de verhuurde zaken en het eindigen van de huur	28
Afdeling 5 Huur van woonruimte.	30
Onderafdeling 1 Algemeen	30
Onderafdeling 2 Huurprijzen en andere vergoedingen.	32
§ 1 Huurprijzen	32
§ 2 Andere vergoedingen	36
§ 3 Slotbepalingen	38
Onderafdeling 3 Medehuur en voortzetting van de huur	38
Onderafdeling 4 Het eindigen van de huur.	41
Afdeling 6 Huur van bedrijfsruimte	46
Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek	53
Titel 8 Overgangsbepalingen in verband met Boek 7	53
Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering	
Eerste Boek De wijze van procederen voor de rechtbanken, de hoven en de Hoge Raad	59
Eerste titel Algemene bepalingen.	59
Eerste afdeling Rechtsmacht van de Nederlandse rechter	59
Tweede titel De vorderingsprocedure in eerste aanleg	60
Tweede afdeling Kantonzaken	60
Derde afdeling Relatieve bevoegdheid	60
Tiende afdeling Incidentele vorderingen	60
§ 2. Vrijwaring.	60
Derde titel De verzoekschriftprocedure in eerste aanleg	61
Tweede afdeling Relatieve bevoegdheid	61

Tweede Boek Van de gerechtelijke tenuitvoerlegging van vonnissen, beschikkingen en authentieke akten	61
Tweede titel	Van de gerechtelijke tenuitvoerlegging op goederen
	die geen registergoederen zijn
Eerste afdeling	Van executoriaal beslag op roerende zaken die geen registergoederen zijn
Tweede afdeling	Van executoriaal beslag onder derden
Derde titel	Van de gerechtelijke tenuitvoerlegging op onroerende zaken
Eerste afdeling	Van executoriaal beslag op onroerende zaken.
Vierde afdeling	Van executie door een hypotheekhouder
Zesde afdeling	Van gedwongen ontruiming
Zesde Titel	Rechtspleging in zaken betreffende het personen- en familierecht
Tweede afdeling	Rechtspleging in scheidingszaken
§ 2.	Voorlopige voorzieningen
§ 3.	Nevenvoorzieningen
Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)	65
Hoofdstuk II	Beginselen
Hoofdstuk III	Rechten van de betrokkene.
Afdeling 1	Transparantie en regelingen
Afdeling 2	Informatie en toegang tot persoonsgegevens
Afdeling 3	Rectificatie en wissing van gegevens
Afdeling 4	Recht van bezwaar en geautomatiseerde individuele besluitvorming.
Hoofdstuk IV	Verwerkingsverantwoordelijke en verwerker
Afdeling 1	Algemene verplichtingen.
Afdeling 2	Persoonsgegevensbeveiliging
Gemeentewet	75
Woningwet	77
Hoofdstuk I	Algemene bepalingen.
Hoofdstuk II	Voorschriften betreffende het bouwen, de staat van bestaande bouwwerken, het gebruik, het slopen en de welstand
Afdeling 1	Voorschriften betreffende het bouwen, de staat van bestaande bouwwerken, het gebruik en het slopen
Afdeling 1a	Kwaliteitsborging voor het bouwen.
§ 1	Instrumenten voor kwaliteitsborging.
§ 2	Toelatingsorganisatie
Afdeling 2	De bouwverordening
Afdeling 3	De welstand.
Hoofdstuk III	Bijzondere bepalingen
Hoofdstuk IIIa	Wooncoöperaties.
Hoofdstuk IV	Toegelaten instellingen.
Afdeling 1	Algemene bepalingen.
Afdeling 2	Rechtsvorm en organisatie
§ 1.	Rechtsvorm
§ 2.	Het bestuur
§ 3.	De raad van commissarissen
§ 4.	De jaarrekening, het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag
§ 5.	Verdere bepalingen
Afdeling 3	Werkzaamheden
§ 1.	Relatie met de gemeente
§ 2.	Het gebied van de volkshuisvesting.
§ 3.	Diensten van algemeen economisch belang.
§ 4.	Administratieve scheiding en vermogensscheiding
§ 5.	Juridische scheiding
§ 6.	Verdere bepalingen
Afdeling 4	Sanering, projectsteun en borgingsvoorziening.
§ 1.	Sanering en projectsteun

§ 2.	Borgingsvoorziening	117
Afdeling 5	Toezicht en bewind	120
Afdeling 6	Algemeenverbindendverklaring van overeenkomsten met of tussen toegelaten instellingen	123
Afdeling 7	Overige bepalingen	124
Hoofdstuk V	Voorziening in de woningbehoefte	125
Afdeling 1	Onderzoek naar de volkshuisvesting	125
Afdeling 2	Planning, programmering en verdeling	126
Afdeling 3	Instellingen werkzaam in het belang van de volkshuisvesting	126
Afdeling 3A	Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting	126
Afdeling 4	Voorzieningen in het belang van de volkshuisvesting vanwege de gemeente of de provincie	126
Afdeling 4a	Stedelijke vernieuwing	127
Afdeling 5	Verstrekking van geldelijke steun uit 's Rijks kas	127
Hoofdstuk VI	Bestuursrechtelijke handhaving	128
Hoofdstuk VII	Voorzieningen in geval van buitengewone omstandigheden	129
Hoofdstuk VIII	Dwang- en strafbepalingen	129
Hoofdstuk IX	Slot- en overgangsbepalingen	130
Huisvestingswet 2014		135
Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen	135
§ 1.	Begripsbepalingen	135
§ 2.	Toepassing bevoegdheden	135
§ 3.	De huisvestingsverordening	136
Hoofdstuk 2	De huisvestingsvergunning	136
§ 1.	Aanwijzing van vergunningplichtige woonruimte	136
§ 2.	Criteria voor verlening van de huisvestingsvergunning	137
§ 3.	Verlening en intrekking van de huisvestingsvergunning	138
Hoofdstuk 3	Aanbieding van woonruimte	140
Hoofdstuk 4	Wijzigingen in de woonruimtevoorraad	140
§ 1.	Woonruimtevoorraadbeheer	140
§ 1a.	Toeristische verhuur van woonruimte	140
§ 2.	Criteria voor verlening van de vergunning	142
§ 3.	Verlening van de vergunning	142
§ 4.	Inschrijving splitsingsakte	143
Hoofdstuk 5	Bovengemeentelijke voorschriften	143
§ 1.	Huisvesting van vergunninghouders	143
§ 2.	Huisvesting bijzondere groepen	144
Hoofdstuk 6	Handhaving en toezicht	144
§ 1.	Bestuursrechtelijke handhaving	144
§ 2.	Bestuurlijke boete	144
§ 3.	Toezicht door het Rijk	145
Hoofdstuk 7	Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming	145
§ 1.	Begripsbepalingen	145
§ 2.	Toepassing bevoegdheid	145
§ 3.	Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte	145
§ 4.	Aanvraag van de vergunning	146
§ 5.	Weigering van de vergunning	146
§ 6.	Intrekking van de vergunning	146
§ 7.	Bestuurlijke boete	147
Hoofdstuk 8	Overgangs- en slotbepalingen	147
Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015		149
Hoofdstuk I	Algemene bepalingen	149
§ 1.	Begripsomschrijvingen	149
§ 2.	Overige algemene bepalingen	151
Hoofdstuk II	Wooncoöperaties	151
Hoofdstuk III	Algemene bepalingen inzake toegelaten instellingen	152

§ 1.	Toelating	152
§ 2.	Vereffening	152
§ 3.	Het aangaan van verbindingen	153
§ 4.	Verdere algemene bepalingen inzake toegelaten instellingen	156
Leegstandwet		159
Hoofdstuk I	Algemene bepalingen.	159
Hoofdstuk II	Leegstandverordening	159
Hoofdstuk III	Leegstandmelding	159
Hoofdstuk IV	Voordracht gebruiker	159
Hoofdstuk V	Bepalingen omtrent huur en verhuur van leegstaande woningen en gebouwen.	160
Hoofdstuk VI	Handhaving.	163
Hoofdstuk VIII	Overgangs- en slotbepalingen	164
Wet op de huurtoeslag.		165
Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen.	165
§ 1.	Definities	165
§ 2.	In aanmerking te nemen bewoningssituatie en huur	165
Hoofdstuk 2	Het recht op huurtoeslag	166
§ 1.	Algemeen	166
§ 2.	Eisen aan de huurder, diens partner en de medebewoners	166
§ 3.	Eisen aan de woning	167
§ 4.	Eisen aan de financiële positie.	167
Hoofdstuk 3	De hoogte van de huurtoeslag	168
§ 1.	Basishuur en normhuur.	168
§ 2.	Kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens.	169
§ 3.	Berekening van de huurtoeslag	169
Hoofdstuk 4	Wijzigingen van omstandigheden	170
Hoofdstuk 4A	Bijzondere bijdrage in de huurlasten	170
Hoofdstuk 5	Aanpassing van bedragen	170
Hoofdstuk 6	Hulp- en informatiepunten.	171
Hoofdstuk 7	Informatieplicht, verificatie, opschorting, herziening en terugvordering.	171
Hoofdstuk 8	Beperking huurtoeslagtoekenning boven de aftoppingsgrens	171
Hoofdstuk 9	Gemeentelijk woonlastenfonds en experimenten.	171
Hoofdstuk 10	Overgangs- en slotbepalingen	172
Besluit op de huurtoeslag		175
Hoofdstuk 1	Definities	175
Hoofdstuk 2.	Bijzondere gevallen	175
Hoofdstuk 3.	Onzelfstandige woonruimte	176
Hoofdstuk 4.	Verklaring van de voorzitter van de huurcommissie	177
Hoofdstuk 5.	Kwaliteitskorting.	177
Hoofdstuk 6	Wijziging van andere besluiten	177
§ 1.	Ministerie van Justitie	177
§ 2.	Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid	177
§ 3.	Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer	177
Hoofdstuk 7	Slotbepalingen	177
Regeling huurtoeslaggrenzen 2023		179
Wet op het overleg huurders verhuurder		181
Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen.	181
Hoofdstuk 2	Recht op informatie, overleg en advies	182
Hoofdstuk 3	Geschillenregeling	184
Hoofdstuk 4	Slotbepalingen	184
Faillissementswet		185
Titel I	Van faillissement.	185

Tweede afdeling	Van de gevolgen der faillietverklaring	185
Zevende afdeling	Van de vereffening des boedels	185
Titel II	Van surseance van betaling	185
Eerste afdeling	Van de verlening van surseance van betaling en haar gevolgen	185
Titel III	Schuldsaneringsregeling natuurlijke personen	186
Tweede afdeling	De gevolgen van de toepassing van de schuldsaneringsregeling.	186
Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte		187
Hoofdstuk I	Algemeen	187
§ 1.	Begripsomschrijvingen	187
§ 2.	Reikwijdte.	187
Hoofdstuk II.	Instelling, inrichting, samenstelling en taken van de huurcommissie.	187
§ 1.	Instelling, inrichting en samenstelling van de huurcommissie.	187
§ 2.	Taken van de huurcommissie	190
§ 3.	Aan de Staat verschuldigde vergoeding	191
Hoofdstuk IIa	193
Hoofdstuk III.	Toetsingscriteria en uitspraken huurcommissie.	193
§ 1.	Algemeen	193
§ 2.	Aanvangshuurprijs.	195
§ 3.	Verhoging van de huurprijs	196
§ 4.	Verlaging van de huurprijs	197
§ 5.	Verhoging van de huurprijs na de totstandkoming van voorzieningen, veranderingen of toevoegingen	197
§ 6.	De in rekening te brengen huurprijs bij vermindering van het woongenot als gevolg van een gebrek	197
§ 7.	De huurprijs en het voorschotbedrag aan kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten indien tussen partijen slechts een prijs en niet een huurprijs is overeengekomen.	198
§ 8.	De betalingsverplichting met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten	198
§ 9.	Het voorschotbedrag van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter	199
§ 9a.	De energieprestatievergoeding	199
§ 10.	Geschillen die voortvloeien uit de Wet op het overleg huurders verhuurder.	199
§ 11.	Geschillen die voortvloeien uit klachten	200
Hoofdstuk IIIa.	Bescherming van persoonsgegevens	200
Hoofdstuk IV.	Voorzittersuitspraken	200
Hoofdstuk V.	Werkwijze van de huurcommissie.	201
§ 1.	Algemene bepalingen.	201
§ 2.	De voorbereiding van de zitting	202
§ 3.	De zitting	203
§ 4.	De uitspraak en verdere bepalingen	203
Hoofdstuk VI.	Overgangs- en slotbepalingen	204
Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte		207
Besluit huurprijzen woonruimte.		231
Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen		253
Hoofdstuk 1.	Algemene bepalingen.	253
§ 1	Toepassingsgebied.	253
§ 2	Begrippen.	253
§ 3	Bepaling draagkracht	256
§ 4	Afwijkende rechten bij vreemdelingen en uitreizigers.	258
§ 5	Uitoefening rechten door minderjarigen.	258
Hoofdstuk 2.	Procedure bij uitvoering door belastingdienst/toeslagen	258
§ 1	Algemene bepalingen.	258
§ 2	Tegemoetkoming	259

§ 3	Uitbetaling en terugvordering	263
§ 4	Bezwaar, beroep en hoger beroep	268
§ 5	Informatieverstrekking en informatie-uitwisseling	268
§ 6	Bestuurlijke boete	270
§ 7	Openbaarmaking van het besluit tot oplegging van een vergrijpboete	272
Hoofdstuk 3.	Toezicht en opsporing	272
Hoofdstuk 4.	Bijzondere bepalingen	273
Hoofdstuk 5.	Slotbepalingen	274
Besluit energieprestatievergoeding huur		275
Regeling energieprestatievergoeding huur		281
Besluit kleine herstellingen		289
Besluit servicekosten		291
Huurwet (oud)		293
Hoofdstuk I	Algemeen	293
Hoofdstuk II	Huurprijs en overige betalingsverplichtingen	293
Hoofdstuk III	Huurcommissie	295
Hoofdstuk IV	Verzoeken aan de kantonrechter tot vaststelling van de betalingsverplichting	296
Hoofdstuk V	Huurbescherming	296
Hoofdstuk VI	Vorderingen betrekkelijk tot huur en verhuur of tot huurbescherming	298
Hoofdstuk VI A	299
Hoofdstuk VII	Slotbepalingen	301
Huurprijzenwet woonruimte		303
Hoofdstuk I	Algemeen	303
Hoofdstuk II	Huurprijzen en overige betalingsverplichtingen	303
Afdeling 1	Algemeen	303
Afdeling 2	Huurprijzen en prijzen	304
Afdeling 3	Overige betalingsverplichtingen	306
Hoofdstuk III	Wijziging van de huurprijs	307
Afdeling 1	Algemeen	307
Afdeling 2	Verlaging van de in rekening te brengen huurprijs bij gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte	308
Afdeling 3	Verhogingen of verlagingen van de huurprijs bij overeenkomst	309
Afdeling 4	Uitspraak van de huurcommissie	310
Hoofdstuk IIIA	Procedurele vereisten bij verzoeken aan de huurcommissie	312
Hoofdstuk IV	Verzoeken aan de kantonrechter tot vaststelling van de huurprijs	313
Hoofdstuk V	Overgangsbepalingen	313
Hoofdstuk VI	Slotbepalingen	315