

HUURRECHT

2024

Redactie:
Ars Aequi Libri

Ars Aequi Libri
Nijmegen 2024

Teksten zoals geldend op 1 januari 2024

ISBN: 978-94-9333-312-3

NUR 822

© 2024 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	133
Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artt. 1-18f	147
Leegstandwet	157
Wet op de huurtoeslag.	163
Besluit op de huurtoeslag	175
Wet goed verhuurderschap	177
Besluit goed verhuurderschap	187
Regeling huurtoeslaggrenzen 2024	189
Wet op het overleg huurders verhuurder	191
Faillissementswet, artt. 35, 38a, 39, 182, 238, 305	195
Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte	197
Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte	215
Besluit huurprijzen woonruimte.	239
Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen	261
Besluit energieprestatievergoeding huur	283
Besluit kleine herstellingen	287
Besluit servicekosten.	289
Huurwet (oud).	291
Huurprijzenwet woonruimte (oud)	301

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 Erfdienstbaarheden	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
Afdeling 5 Wederkerige overeenkomsten	22
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
Paragraaf 1 Huurprijzen	32
Paragraaf 2 Andere vergoedingen	37
Paragraaf 3 Slotbepalingen	38
Onderafdeling 3 Medehuur en voortzetting van de huur	39
Onderafdeling 4 Het eindigen van de huur.	42
Afdeling 6 Huur van bedrijfsruimte	47
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
Titel III	De bevoegdheid van het gemeentebestuur
Hoofdstuk XI	De bevoegdheid van de burgemeester
Woningwet	77
Hoofdstuk I	Algemene bepalingen.
Hoofdstuk II	Voorschriften betreffende het bouwen, bestaande bouwwerken en het gebruiken en slopen van bouwwerken.
Afdeling 1	Voorschriften betreffende het bouwen, de staat van bestaande bouwwerken, het gebruik en het slopen.
Afdeling 1a	Kwaliteitsborging voor het bouwen.
Paragraaf 1	Instrumenten voor kwaliteitsborging.
Paragraaf 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	113
§ 1.	Sanering en projectsteun	113
§ 2.	Borgingsvoorziening	114
Afdeling 5	Toezicht en bewind	116
Afdeling 6	Algemeenverbindendverklaring van overeenkomsten met of tussen toegelaten instellingen.	120
Afdeling 7	Overige bepalingen	121
Hoofdstuk V	Voorziening in de woningbehoefte	122
Afdeling 1	Onderzoek naar de volkshuisvesting	122
Afdeling 2	Planning, programmering en verdeling	122
Afdeling 3	Instellingen werkzaam in het belang van de volkshuisvesting	123
Afdeling 3A	Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting	123
Afdeling 4	Voorzieningen in het belang van de volkshuisvesting vanwege de gemeente of de provincie	123
Afdeling 4a	Stedelijke vernieuwing	123
Afdeling 5	Verstrekking van geldelijke steun uit 's Rijks kas	123
Hoofdstuk VI	Bestuursrechtelijke handhaving	124
Hoofdstuk VII	Voorzieningen in geval van buitengewone omstandigheden.	126
Hoofdstuk VIII	Dwang- en strafbepalingen.	126
Hoofdstuk IX	Slot- en overgangsbepalingen	127
Huisvestingswet 2014		131
Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen.	131
§ 1.	Begripsbepalingen	131
§ 2.	Toepassing bevoegdheden	131
§ 3.	De huisvestingsverordening	132
Hoofdstuk 2	De huisvestingsvergunning	133
§ 1.	Aanwijzing van vergunningplichtige woonruimte	133
§ 2.	Criteria voor verlening van de huisvestingsvergunning	133
§ 3.	Verlening en intrekking van de huisvestingsvergunning	135
Hoofdstuk 3	Aanbieding van woonruimte.	137
Hoofdstuk 4	Wijzigingen in de woonruimtevoorraad	137
§ 1.	Woonruimtevoorraadbeheer.	137
§ 1a.	Toeristische verhuur van woonruimte	137
§ 2.	Criteria voor verlening van de vergunning	139
§ 3.	Verlening van de vergunning	139
§ 4.	Inschrijving splitsingsakte	140
Hoofdstuk 5	Bovengemeentelijke voorschriften	140
§ 1.	Huisvesting van vergunninghouders	140
§ 2.	Huisvesting bijzondere groepen	141
Hoofdstuk 6	Handhaving en toezicht.	141
§ 1.	Bestuursrechtelijke handhaving	141
§ 2.	Bestuurlijke boete	141
§ 3.	Toezicht door het Rijk	142
Hoofdstuk 7	Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming	142
§ 1.	Begripsbepalingen	142
§ 2.	Toepassing bevoegdheid	142
§ 3.	Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte	142
§ 4.	Aanvraag van de vergunning	143
§ 5.	Weigering van de vergunning	143
§ 6.	Intrekking van de vergunning	143
§ 7.	Bestuurlijke boete	143
Hoofdstuk 8	Overgangs- en slotbepalingen	144
Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015		147
Hoofdstuk I	Algemene bepalingen.	147
§ 1.	Begripsomschrijvingen	147
§ 2.	Overige algemene bepalingen.	149

Hoofdstuk II	Wooncoöperaties	149
Hoofdstuk III	Algemene bepalingen inzake toegelaten instellingen	150
§ 1.	Toelating	150
§ 2.	Vereffening	150
§ 3.	Het aangaan van verbindingen	151
§ 4.	Verdere algemene bepalingen inzake toegelaten instellingen	154
Leegstandwet		157
Hoofdstuk I	Algemene bepalingen	157
Hoofdstuk II	Leegstandverordening	157
Hoofdstuk III	Leegstandmelding	157
Hoofdstuk IV	Voordracht gebruiker	157
Hoofdstuk V	Bepalingen omtrent huur en verhuur van leegstaande woningen en gebouwen	158
Hoofdstuk VI	Handhaving	161
Hoofdstuk VIII	Overgangs- en slotbepalingen	161
Wet op de huurtoeslag		163
Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen	163
§ 1.	Definities	163
§ 2.	In aanmerking te nemen bewoningssituatie en huur	163
Hoofdstuk 2	Het recht op huurtoeslag	164
§ 1.	Algemeen	164
§ 2.	Eisen aan de huurder, diens partner en de medebewoners	164
§ 3.	Eisen aan de woning	165
§ 4.	Eisen aan de financiële positie	166
Hoofdstuk 3	De hoogte van de huurtoeslag	166
§ 1.	Basishuur en normhuur	166
§ 2.	Kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens	168
§ 3.	Berekening van de huurtoeslag	168
Hoofdstuk 4	Wijzigingen van omstandigheden	168
Hoofdstuk 4A	Bijzondere bijdrage in de huurlasten	168
Hoofdstuk 5	Aanpassing van bedragen	168
Hoofdstuk 6	Hulp- en informatiepunten	169
Hoofdstuk 7	Informatieplicht, verificatie, opschorting, herziening en terugvordering	170
Hoofdstuk 8	Beperking huurtoeslagtoekenning boven de aftoppingsgrens	170
Hoofdstuk 9	Gemeentelijk woonlastenfonds en experimenten	170
Hoofdstuk 10	Overgangs- en slotbepalingen	170
Besluit op de huurtoeslag		173
Hoofdstuk 1	Definities	173
Hoofdstuk 2	Bijzondere gevallen	173
Hoofdstuk 3	Onzelfstandige woonruimte	174
Hoofdstuk 4	Verklaring van de voorzitter van de huurcommissie	175
Hoofdstuk 5	Kwaliteitskorting	175
Hoofdstuk 6	Wijziging van andere besluiten	175
§ 1.	Ministerie van Justitie	175
§ 2.	Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid	175
§ 3.	Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer	175
Hoofdstuk 7	Slotbepalingen	175
Wet goed verhuurderschap		177
Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen	177
Hoofdstuk 2	Regels inzake het bevorderen van goed verhuurderschap	177
Hoofdstuk 3	Meldpunt	178
Hoofdstuk 4	Verhuurvergunning	178
Hoofdstuk 5	De inbeheername	181
Hoofdstuk 6	Handhaving en toezicht	182
Hoofdstuk 7	Wijziging van andere wetten	184

Hoofdstuk 8	Overgangs- en samenloopbepalingen	184
Hoofdstuk 9	Slotbepalingen	185
Besluit goed verhuurderschap		187
Hoofdstuk 1	Begripsbepalingen	187
Hoofdstuk 2	Gegevensverwerking bij het meldpunt	187
Hoofdstuk 3	Openbaarmaking van persoonsgegevens	187
Regeling huurtoeslaggrenzen 2024		189
Wet op het overleg huurders verhuurder		191
Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen	191
Hoofdstuk 2	Recht op informatie, overleg en advies	192
Hoofdstuk 3	Geschillenregeling	194
Hoofdstuk 4	Slotbepalingen	194
Faillissementswet		195
Titel I	Van faillissement	195
Tweede afdeling	Van de gevolgen der faillietverklaring	195
Zevende afdeling	Van de vereffening des boedels	195
Titel II	Van surseance van betaling	195
Eerste afdeling	Van de verlening van surseance van betaling en haar gevolgen	195
Titel III	Schuldsaneringsregeling natuurlijke personen	196
Tweede afdeling	De gevolgen van de toepassing van de schuldsaneringsregeling	196
Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte		197
Hoofdstuk I	Algemeen	197
§ 1.	Begripsomschrijvingen	197
§ 2.	Reikwijdte	197
Hoofdstuk II	Instelling, inrichting, samenstelling en taken van de huurcommissie	197
§ 1.	Instelling, inrichting en samenstelling van de huurcommissie	197
§ 2.	Taken van de huurcommissie	199
§ 3.	Aan de Staat verschuldigde vergoeding	201
Hoofdstuk III	Toetsingscriteria en uitspraken huurcommissie	203
§ 1.	Algemeen	203
§ 2.	Aanvangshuurprijs	205
§ 3.	Verhoging van de huurprijs	205
§ 4.	Verlaging van de huurprijs	206
§ 5.	Verhoging van de huurprijs na de totstandkoming van voorzieningen, veranderingen of toevoegingen	207
§ 6.	De in rekening te brengen huurprijs bij vermindering van het woongenot als gevolg van een gebrek	207
§ 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	207
§ 8.	De betalingsverplichting met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten	208
§ 9.	Het voorschotbedrag van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter	208
§ 9a.	De energieprestatievergoeding	209
§ 10.	Geschillen die voortvloeien uit de Wet op het overleg huurders verhuurder	209
§ 11.	Geschillen die voortvloeien uit klachten	209
Hoofdstuk IIIa	Bescherming van persoonsgegevens	209
Hoofdstuk IV	Voorzittersuitspraken	210
Hoofdstuk V	Werkwijze van de huurcommissie	211
§ 1.	Algemene bepalingen	211
§ 2.	De voorbereiding van de zitting	211
§ 3.	De zitting	212

§ 4.	De uitspraak en verdere bepalingen	212
Hoofdstuk VI	Overgangs- en slotbepalingen	213
Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte		215
Besluit huurprijzen woonruimte		239
Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen		261
Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen	261
Paragraaf 1	Toepassingsgebied	261
Paragraaf 2	Begrippen	261
Paragraaf 3	Bepaling draagkracht	264
Paragraaf 4	Afwijkende rechten bij vreemdelingen en uitreizigers	266
Paragraaf 5	Uitoefening rechten door minderjarigen	266
Hoofdstuk 2	Procedure bij uitvoering door Dienst Toeslagen	266
Paragraaf 1	Algemene bepalingen	266
Paragraaf 2	Tegemoetkoming	267
Paragraaf 3	Uitbetaling en terugvordering	271
Paragraaf 4	Bezwaar, beroep en hoger beroep	276
Paragraaf 5	Informatieverstrekking en informatie-uitwisseling	276
Paragraaf 6	Bestuurlijke boete	278
Paragraaf 7	Openbaarmaking van het besluit tot oplegging van een vergrijpboete	280
Hoofdstuk 3	Toezicht en opsporing	281
Hoofdstuk 4	Bijzondere bepalingen	281
Hoofdstuk 5	Slotbepalingen	282
Besluit energieprestatievergoeding huur		283
Besluit kleine herstellingen		287
Besluit servicekosten		289
Huurwet (oud)		291
Hoofdstuk I	Algemeen	291
Hoofdstuk II	Huurprijs en overige betalingsverplichtingen	291
Hoofdstuk III	Huurcommissie	293
Hoofdstuk IV	Verzoeken aan de kantonrechter tot vaststelling van de betalingsverplichting	294
Hoofdstuk V	Huurbescherming	294
Hoofdstuk VI	Vorderingen betrekkelijk tot huur en verhuur of tot huurbescherming	296
Hoofdstuk VI A	297
Hoofdstuk VII	Slotbepalingen	299
Huurprijzenwet woonruimte (oud)		301
Hoofdstuk I	Algemeen	301
Hoofdstuk II	Huurprijzen en overige betalingsverplichtingen	301
Afdeling 1	Algemeen	301
Afdeling 2	Huurprijzen en prijzen	302
Afdeling 3	Overige betalingsverplichtingen	304
Hoofdstuk III	Wijziging van de huurprijs	305
Afdeling 1	Algemeen	305
Afdeling 2	Verlaging van de in rekening te brengen huurprijs bij gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte	306
Afdeling 3	Verhogingen of verlagingen van de huurprijs bij overeenkomst	307
Afdeling 4	Uitspraak van de huurcommissie	308
Hoofdstuk IIIA	Procedurale vereisten bij verzoeken aan de huurcommissie	310
Hoofdstuk IV	Verzoeken aan de kantonrechter tot vaststelling van de huurprijs	311
Hoofdstuk V	Overgangsbepalingen	311
Hoofdstuk VI	Slotbepalingen	313