

HUURRECHT

2025

Redactie:
Ars Aequi Libri

Ars Aequi Libri
Nijmegen 2025

Teksten zoals geldend op 1 januari 2025

ISBN: 978-94-9333-339-0

NUR 822

© 2025 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	27
Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek, artt. 196-225	55
Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, artt. 6, 6a, 93, 103, 108, 212, 264, 444, 444a, 475d, 505, 507, 549, 558, 826, 827	61
Algemene verordening gegevensbescherming (AVG), artt. 5, 6, 12, 13, 15-18, 21, 30, 32	67
Gemeentewet, artt. 174 en 174a	77
Woningwet	79
Huisvestingswet 2014	133
Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artt. 1-18f	149
Leegstandwet	159
Wet op de huurtoeslag.	165
Besluit op de huurtoeslag	175
Wet goed verhuurderschap	179
Besluit goed verhuurderschap	189
Regeling goed verhuurderschap.	191
Regeling huurtoeslaggrenzen 2025	193
Wet op het overleg huurders verhuurder	195
Faillissementswet, artt. 35, 38a, 39, 182, 238, 305	199
Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte	201
Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte	223
Besluit huurprijzen woonruimte.	243
Circulaire huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2024 tot en met 30 juni 2025	279
Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen	315
Besluit energieprestatievergoeding huur	337
Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst	341
Besluit kleine herstellingen.	343
Besluit servicekosten	345
Huurwet (oud).	347
Huurprijzenwet woonruimte (oud)	357

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 Rechtsvorderingen.	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.	15
Afdeling 4 Rechtsgevolgen van overeenkomsten	21
Afdeling 5 Wederkerige overeenkomsten	23
Burgerlijk wetboek, Boek 7 Bijzondere overeenkomsten	27
Titel 4 Huur	27
Afdeling 1 Algemene bepalingen.	27
Afdeling 2 Verplichtingen van de verhuurder	27
Afdeling 3 De verplichtingen van de huurder	28
Afdeling 4 De overgang van de huur bij overdracht van de verhuurde zaken en het eindigen van de huur.	30
Afdeling 5 Huur van woonruimte.	32
Onderafdeling 1 Algemeen	32
Onderafdeling 2 Huurprijzen en andere vergoedingen.	34
Paragraaf 1 Huurprijzen	34
Paragraaf 2 Andere vergoedingen	39
Paragraaf 3 Slotbepalingen	41
Onderafdeling 3 Medehuur en voortzetting van de huur	41
Onderafdeling 4 Het eindigen van de huur.	44
Afdeling 6 Huur van bedrijfsruimte	49
Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek	55
Titel 8 Overgangsbepalingen in verband met Boek 7	55
Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, Eerste Boek De wijze van procederen voor de rechtbanken, de hoven en de Hoge Raad.	61
Eerste titel Algemene bepalingen.	61
Eerste afdeling Rechtsmacht van de Nederlandse rechter	61
Tweede titel De vorderingsprocedure in eerste aanleg	62
Tweede afdeling Kantonzaken	62
Derde afdeling Relatieve bevoegdheid	62
Tiende afdeling Incidentele vorderingen	62
Paragraaf 2. Vrijwaring.	62
Derde titel De verzoekschriftprocedure in eerste aanleg	63
Tweede afdeling Relatieve bevoegdheid	63

Tweede Boek Van de gerechtelijke tenuitvoerlegging van vonnissen, beschikkingen en authentieke akten	63
Tweede titel	Van de gerechtelijke tenuitvoerlegging op goederen die geen registergoederen zijn . . . 63
Eerste afdeling	Van executoriaal beslag op roerende zaken die geen registergoederen zijn 63
Tweede afdeling	Van executoriaal beslag onder derden 63
Derde titel	Van de gerechtelijke tenuitvoerlegging op onroerende zaken 64
Eerste afdeling	Van executoriaal beslag op onroerende zaken. 64
Vierde afdeling	Van executie door een hypotheekhouder 65
Zesde afdeling	Van gedwongen ontruiming 65
Zesde Titel	Rechtspleging in zaken betreffende het personen- en familierecht 65
Tweede afdeling	Rechtspleging in scheidingszaken 65
Paragraaf 2	Voorlopige voorzieningen 65
Paragraaf 3	Nevenvoorzieningen 66
Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)	67
Hoofdstuk II	Beginselen 67
Hoofdstuk III	Rechten van de betrokkene. 68
Afdeling 1	Transparantie en regelingen 68
Afdeling 2	Informatie en toegang tot persoonsgegevens 69
Afdeling 3	Rectificatie en wissing van gegevens 72
Afdeling 4	Recht van bezwaar en geautomatiseerde individuele besluitvorming. 73
Hoofdstuk IV	Verwerkingsverantwoordelijke en verwerker 74
Afdeling 1	Algemene verplichtingen. 74
Afdeling 2	Persoonsgegevensbeveiliging 75
Gemeentewet	77
Titel III	De bevoegdheid van het gemeentebestuur 77
Hoofdstuk XI	De bevoegdheid van de burgemeester 77
Woningwet	79
Hoofdstuk I	Algemene bepalingen. 79
Hoofdstuk II	Voorschriften betreffende het bouwen, bestaande bouwwerken en het gebruiken en slopen van bouwwerken. 81
Afdeling 1	Voorschriften betreffende het bouwen, de staat van bestaande bouwwerken, het gebruik en het slopen. 81
Afdeling 1a	Kwaliteitsborging voor het bouwen. 82
Paragraaf 1	Instrumenten voor kwaliteitsborging. 82
Paragraaf 2	Toelatingsorganisatie 85
Afdeling 2	De bouwverordening 85
Afdeling 3	De welstand. 85
Hoofdstuk III	Bijzondere bepalingen 86
Hoofdstuk IIIa	Wooncoöperaties. 88
Hoofdstuk IV	Toegelaten instellingen. 89
Afdeling 1	Algemene bepalingen. 89
Afdeling 2	Rechtsvorm en organisatie 92
Paragraaf 1	Rechtsvorm 92
Paragraaf 2	Het bestuur 93
Paragraaf 3	De raad van commissarissen 95
Paragraaf 4	De jaarrekening, het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag 97
Paragraaf 5	Verdere bepalingen 99
Afdeling 3	Werkzaamheden 99
Paragraaf 1	Relatie met de gemeente 99
Paragraaf 2	Het gebied van de volkshuisvesting. 103
Paragraaf 3	Diensten van algemeen economisch belang. 106
Paragraaf 4	Administratieve scheiding en vermogensscheiding 108
Paragraaf 5	Juridische scheiding 110
Paragraaf 6	Verdere bepalingen 110
Afdeling 4	Sanering, projectsteun en borgingsvoorziening. 116

Paragraaf 1	Sanering en projectsteun	116
Paragraaf 2	Borgingsvoorziening	117
Afdeling 5	Toezicht en bewind	119
Afdeling 6	Algemeenverbindendverklaring van overeenkomsten met of tussen toegelaten instellingen.	122
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	125
Afdeling 3	Instellingen werkzaam in het belang van de volkshuisvesting	125
Afdeling 3A	Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting	125
Afdeling 4	Voorzieningen in het belang van de volkshuisvesting vanwege de gemeente of de provincie	126
Afdeling 4a	Stedelijke vernieuwing	126
Afdeling 5	Verstrekking van geldelijke steun uit 's Rijks kas	126
Hoofdstuk VI	Bestuursrechtelijke handhaving	127
Hoofdstuk VII	Voorzieningen in geval van buitengewone omstandigheden.	129
Hoofdstuk VIII	Dwang- en strafbepalingen.	129
Hoofdstuk IX	Slot- en overgangsbepalingen	130
Huisvestingswet 2014		133
Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen.	133
Paragraaf 1	Begripsbepalingen.	133
Paragraaf 2	Toepassing bevoegdheden	134
Paragraaf 3	De huisvestingsverordening	134
Hoofdstuk 2	De huisvestingsvergunning	135
Paragraaf 1	Aanwijzing van vergunningplichtige woonruimte	135
Paragraaf 2	Criteria voor verlening van de huisvestingsvergunning	135
Paragraaf 3	Verlening en intrekking van de huisvestingsvergunning	137
Hoofdstuk 3	Aanbieding van woonruimte.	139
Hoofdstuk 4	Wijzigingen in de woonruimtevoorraad	139
Paragraaf 1	Woonruimtevoorraadbeheer.	139
Paragraaf 1a	Toeristische verhuur van woonruimte	140
Paragraaf 2	Criteria voor verlening van de vergunning	141
Paragraaf 3	Verlening van de vergunning	141
Paragraaf 4	Inschrijving splitsingsakte	142
Hoofdstuk 5	Bovengemeentelijke voorschriften	142
Paragraaf 1	Huisvesting van vergunninghouders	142
Paragraaf 2	Huisvesting bijzondere groepen	143
Hoofdstuk 6	Handhaving en toezicht.	143
Paragraaf 1	Bestuursrechtelijke handhaving	143
Paragraaf 2	Bestuurlijke boete	144
Paragraaf 3	Toezicht door het Rijk	144
Hoofdstuk 7.	Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming	144
Paragraaf 1	Begripsbepalingen.	144
Paragraaf 2	Toepassing bevoegdheid	144
Paragraaf 3	Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte	144
Paragraaf 4	Aanvraag van de vergunning	145
Paragraaf 5	Weigering van de vergunning	145
Paragraaf 6	Intrekking van de vergunning	146
Paragraaf 7	Bestuurlijke boete	146
Hoofdstuk 8.	Overgangs- en slotbepalingen	146
Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015		149
Hoofdstuk I	Algemene bepalingen.	149
Paragraaf 1	Begripsomschrijvingen	149
Paragraaf 2	Overige algemene bepalingen.	151
Hoofdstuk II	Wooncoöperaties.	151

Hoofdstuk III	Algemene bepalingen inzake toegelaten instellingen	152
Paragraaf 1	Toelating	152
Paragraaf 2	Vereffening	152
Paragraaf 3	Het aangaan van verbindingen	153
Paragraaf 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	163
Wet op de huurtoeslag		165
Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen	165
Paragraaf 1	Definities	165
Paragraaf 2	In aanmerking te nemen bewoningssituatie en huur	165
Hoofdstuk 2	Het recht op huurtoeslag	166
Paragraaf 1	Algemeen	166
Paragraaf 2	Eisen aan de huurder, diens partner en de medebewoners	166
Paragraaf 3	Eisen aan de woning	167
Paragraaf 4	Eisen aan de financiële positie	168
Hoofdstuk 3	De hoogte van de huurtoeslag	168
Paragraaf 1	Basishuur en normhuur	168
Paragraaf 2	Kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens	169
Paragraaf 3	Berekening van de huurtoeslag	169
Hoofdstuk 4	Wijzigingen van omstandigheden	169
Hoofdstuk 4A	Bijzondere bijdrage in de huurlasten	169
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	171
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
Paragraaf 1	Ministerie van Justitie	177
Paragraaf 2	Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid	177
Paragraaf 3	Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer	177
Hoofdstuk 7	SLOTBEPALINGEN	177
Wet goed verhuurderschap		179
Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen	179
Hoofdstuk 2	Regels inzake het bevorderen van goed verhuurderschap	179
Hoofdstuk 3	Meldpunt	181
Hoofdstuk 4	Verhuurvergunning	181
Hoofdstuk 5	De inbeheername	184
Hoofdstuk 6	Handhaving en toezicht	185
Hoofdstuk 7	Wijziging van andere wetten	187
Hoofdstuk 8	Overgangs- en samenloopbepalingen	187

Hoofdstuk 9	Slotbepalingen	188
Besluit goed verhuurderschap		189
Hoofdstuk 1	Begripsbepalingen	189
Hoofdstuk 2	Gegevensverwerking bij het meldpunt	189
Hoofdstuk 3	Openbaarmaking van persoonsgegevens	189
Regeling goed verhuurderschap		191
Regeling huurtoeslaggrenzen 2025		193
Wet op het overleg huurders verhuurder		195
Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen	195
Hoofdstuk 2	Recht op informatie, overleg en advies	196
Hoofdstuk 3	Geschillenregeling	198
Hoofdstuk 4	Slotbepalingen	198
Faillissementswet		199
Titel I	Van faillissement	199
Tweede afdeling	Van de gevolgen der faillietverklaring	199
Zevende afdeling	Van de vereffening des boedels	199
Titel II	Van surseance van betaling	199
Eerste afdeling	Van de verlening van surseance van betaling en haar gevolgen	199
Titel III	Schuldsaneringsregeling natuurlijke personen	200
Tweede afdeling	De gevolgen van de toepassing van de schuldsaneringsregeling	200
Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte		201
Hoofdstuk I	Algemeen	201
Paragraaf 1	Begripsomschrijvingen	201
Paragraaf 2	Reikwijdte	201
Hoofdstuk II	Instelling, inrichting, samenstelling en taken van de huurcommissie	201
Paragraaf 1	Instelling, inrichting en samenstelling van de huurcommissie	201
Paragraaf 2	Taken van de huurcommissie	204
Paragraaf 3	Aan de Staat verschuldigde vergoeding	205
Hoofdstuk IIIa	. . . . .	207
Hoofdstuk III	Toetsingscriteria en uitspraken huurcommissie	207
Paragraaf 1	Algemeen	207
Paragraaf 2	Aanvangshuurprijs	210
Paragraaf 3	Verhoging van de huurprijs	211
Paragraaf 4	Verlaging van de huurprijs	212
Paragraaf 5	Verhoging van de huurprijs na de totstandkoming van voorzieningen, veranderingen of toevoegingen	213
Paragraaf 6	De in rekening te brengen huurprijs bij vermindering van het woongenot als gevolg van een gebrek	213
Paragraaf 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	214
Paragraaf 8	De betalingsverplichting met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten	214
Paragraaf 9	Het voorschotbedrag van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter	214
Paragraaf 9a	De energieprestatievergoeding	215
Paragraaf 10	Geschillen die voortvloeien uit de Wet op het overleg huurders verhuurder	215
Paragraaf 11	Geschillen die voortvloeien uit klachten	215
Hoofdstuk IIIa	Bescherming van persoonsgegevens	215
Hoofdstuk IV	Voorzittersuitspraken	216
Hoofdstuk V	Werkwijze van de huurcommissie	217
Paragraaf 1	Algemene bepalingen	217

Paragraaf 2	De voorbereiding van de zitting	217
Paragraaf 3	De zitting	218
Paragraaf 4	De uitspraak en verdere bepalingen	219
Hoofdstuk VI	Overgangs- en slotbepalingen	220
Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte		223
Besluit huurprijzen woonruimte		243
Bijlage I	. . . . .	245
Bijlage II	. . . . .	275
Bijlage III	. . . . .	277
Circulaire huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2024 tot en met 30 juni 2025		279
1. Inleiding	. . . . .	279
2. Het huurprijsbeleid per 1 januari 2024		279
3. Het huurprijsbeleid per 1 juli 2024 (gereguleerd segment)	. . . . .	286
4. Inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (proces)		290
5. Huurprijsliberalisatie.		301
6. Samenvattend huurprijsparameters 2024.		302
7. Overleg met huurdersorganisaties over het huurprijsbeleid		303
8. Publicatie		303
9. Tot slot		303
Bijlagen		304
Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen		315
Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen.	315
Paragraaf 1	Toepassingsgebied	315
Paragraaf 2	Begrippen	315
Paragraaf 3	Bepaling draagkracht	318
Paragraaf 4	Afwijkende rechten bij vreemdelingen en uitreizigers	320
Paragraaf 5	Uitoefening rechten door minderjarigen.	320
Hoofdstuk 2	Procedure bij uitvoering door Dienst Toeslagen.	320
Paragraaf 1	Algemene bepalingen.	320
Paragraaf 2	Tegemoetkoming	321
Paragraaf 3	Uitbetaling en terugvordering	325
Paragraaf 4	Bezwaar, beroep en hoger beroep	330
Paragraaf 5	Informatieverstrekking en informatie-uitwisseling.	330
Paragraaf 6	Bestuurlijke boete	332
Paragraaf 7	Openbaarmaking van het besluit tot oplegging van een vergrijpboete	334
Hoofdstuk 3	Toezicht en opsporing.	335
Hoofdstuk 4	Bijzondere bepalingen	335
Hoofdstuk 5	Slotbepalingen	336
Besluit energieprestatievergoeding huur		337
Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst		341
Besluit kleine herstellingen.		343
Besluit servicekosten		345
Huurwet (oud)		347
Hoofdstuk I	Algemeen	347
Hoofdstuk II	Huurprijs en overige betalingsverplichtingen.	347
Hoofdstuk III	Huurcommissie.	349
Hoofdstuk IV	Verzoeken aan de kantonrechter tot vaststelling van de betalingsverplichting	350
Hoofdstuk V	Huurbescherming	350
Hoofdstuk VI	Vorderingen betrekkelijk tot huur en verhuur of tot huurbescherming	352

Hoofdstuk VI A	.....	353
Hoofdstuk VII	Slotbepalingen	355
Huurprijzenwet woonruimte	.....	357
Hoofdstuk I	Algemeen	357
Hoofdstuk II	Huurprijzen en overige betalingsverplichtingen	357
Afdeling 1	Algemeen	357
Afdeling 2	Huurprijzen en prijzen	358
Afdeling 3	Overige betalingsverplichtingen	360
Hoofdstuk III	Wijziging van de huurprijs	361
Afdeling 1	Algemeen	361
Afdeling 2	Verlaging van de in rekening te brengen huurprijs bij gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte	362
Afdeling 3	Verhogingen of verlagingen van de huurprijs bij overeenkomst	363
Afdeling 4	Uitspraak van de huurcommissie	364
Hoofdstuk IIIA	Procedurele vereisten bij verzoeken aan de huurcommissie	366
Hoofdstuk IV	Verzoeken aan de kantonrechter tot vaststelling van de huurprijs	367
Hoofdstuk V	Overgangsbepalingen	367
Hoofdstuk VI	Slotbepalingen	369