

HUURRECHT

2020

Redactie:
Ars Aequi Libri

Ars Aequi Libri
Nijmegen 2020

Teksten zoals geldend op 1 januari 2020

ISBN: 978-94-9276-689-2

NUR 822

© 2019 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

BEKNOPT 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	51
Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, artt. 6, 6a, 93, 103, 108, 212, 264, 444, 444a, 475d, 505, 507, 549, 558, 826, 827	55
Algemene verordening gegevensbescherming (AVG), artt. 5, 6, 12, 13, 15-18, 21, 30, 32	63
Gemeentewet, artt. 174 en 174a	73
Woningwet	75
Huisvestingswet 2014	127
Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artt. 1-18f	137
Leegstandwet	147
Wet op de huurtoeslag	153
Regeling huurtoeslaggrenzen 2020	163
Wet op het overleg huurders verhuurder	165
Faillissementswet, artt. 35, 38a, 39, 182, 238, 305	169
Circulaire huurtoeslagparameters en overige bedragen woningmarkt 2020	171
Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte	179
Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte	197
Besluit huurprijzen woonruimte	219
Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen	239
Besluit energieprestatievergoeding huur	257
Regeling energieprestatievergoeding huur	261
Besluit kleine herstellingen	265
Besluit servicekosten	267
Huurwet (oud)	269
Huurprijzenwet woonruimte (oud)	279

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
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
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
Paragraaf 1 Huurprijzen	32
Paragraaf 2 Andere vergoedingen	36
Paragraaf 3 Slotbepalingen	37
Afdeling 6 Huur van bedrijfsruimte	45
Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek	51
Titel 8 Overgangsbepalingen in verband met Boek 7	51
Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering	55
Eerste Boek De wijze van procederen voor de rechtbanken, de hoven en de Hoge Raad	55
Eerste titel Algemene bepalingen	55
Eerste afdeling Rechtsmacht van de Nederlandse rechter	55
Tweede titel De vorderingsprocedure in eerste aanleg	56
Tweede afdeling Kantonzaken	56
Derde afdeling Relatieve bevoegdheid	56
Tiende afdeling Incidentele vorderingen	56
§ 2. Vrijwaring	56
Derde titel De verzoekschriftprocedure in eerste aanleg	57
Derde afdeling Relatieve bevoegdheid	57
Tweede Boek Van de gerechtelijke tenuitvoerlegging van vonnissen, beschikkingen en authentieke akten	57
Tweede titel Van de gerechtelijke tenuitvoerlegging op goederen die geen registergoederen zijn	57
Eerste afdeling Van executoriaal beslag op roerende zaken die geen registergoederen zijn	57
Tweede afdeling Van executoriaal beslag onder derden	58
Derde titel Van de gerechtelijke tenuitvoerlegging op onroerende zaken	59

Erste afdeling	Van executoriaal beslag op onroerende zaken.	59
Vierde afdeling	Van executie door een hypotheekhouder	59
Zesde afdeling	Van gedwongen ontruiming	60
Zesde Titel	Rechtspleging in zaken betreffende het personen- en familierecht	60
Tweede afdeling	Rechtspleging in scheidingszaken	60
§ 2.	Voorlopige voorzieningen	60
§ 3.	Nevenvoorzieningen.	60
Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)		63
Hoofdstuk II	Beginnelsen	63
Hoofdstuk III	Rechten van de betrokkene.	64
Afdeling 1	Transparantie en regelingen	64
Afdeling 2	Informatie en toegang tot persoonsgegevens	65
Afdeling 3	Rectificatie en wissing van gegevens	68
Afdeling 4	Recht van bezwaar en geautomatiseerde individuele besluitvorming.	69
Hoofdstuk IV	Verwerkingsverantwoordelijke en verwerker	70
Afdeling 1	Algemene verplichtingen.	70
Afdeling 2	Persoonsgegevensbeveiliging	71
Gemeentewet		73
Titel III	De bevoegdheid van het gemeentebestuur	73
Hoofdstuk XI	De bevoegdheid van de burgemeester	73
Woningwet		75
Hoofdstuk I	Algemene bepalingen.	75
Afdeling 1	Voorschriften betreffende het bouwen, de staat van bestaande bouwwerken, het gebruik en het slopen.	77
Afdeling 1a	Kwaliteitsborging voor het bouwen.	80
Afdeling 2	De bouwverordening	80
Afdeling 3	De welstand.	81
Hoofdstuk III	Bijzondere bepalingen	83
Hoofdstuk IV	Toegelaten instellingen	86
Afdeling 1	Algemene bepalingen.	86
Afdeling 2	Rechtsvorm en organisatie	89
§ 1.	Rechtsvorm	89
§ 2.	Het bestuur	90
§ 3.	De raad van commissarissen	93
§ 4.	De jaarrekening, het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag	96
§ 5.	Verdere bepalingen	98
Afdeling 3	Werkzaamheden	98
§ 1.	Relatie met de gemeente	98
§ 2.	Het gebied van de volkshuisvesting.	102
Afdeling 4	Sanering en projectsteun	111
Afdeling 5	Toezicht en bewind	113
Afdeling 6	Algemeenverbindendverklaring van overeenkomsten met of tussen toegelaten instellingen	116
Afdeling 7	Overige bepalingen	117
Hoofdstuk V	Voorziening in de woningbehoefte	118
Afdeling 1	Onderzoek naar de volkshuisvesting	118
Afdeling 2	Planning, programmering en verdeling	118
Afdeling 4	Voorzieningen in het belang van de volkshuisvesting vanwege de gemeente of de provincie	119
Afdeling 4a	Stedelijke vernieuwing	119
Afdeling 5	Verstrekking van geldelijke steun uit 's Rijks kas	119
Hoofdstuk VI	Bestuursrechtelijke handhaving	120
Hoofdstuk VII	Voorzieningen in geval van buitengewone omstandigheden.	121
Hoofdstuk VIII	Dwang- en strafbepalingen.	122
Hoofdstuk IX	Slot- en overgangsbepalingen	122

Huisvestingswet 2014	127
Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen 127
§ 1.	Begripsbepalingen 127
§ 2.	Toepassing bevoegdheden 127
§ 3.	De huisvestingsverordening 128
Hoofdstuk 2	De huisvestingsvergunning 128
§ 1.	Aanwijzing van vergunningplichtige woonruimte 128
§ 2.	Criteria voor verlening van de huisvestingsvergunning 128
§ 3.	Verlening en intrekking van de huisvestingsvergunning 130
Hoofdstuk 3	Aanbieding van woonruimte. 131
Hoofdstuk 4	Wijzigingen in de woonruimtevoorraad 132
§ 1.	Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte 132
§ 2.	Criteria voor verlening van de vergunning. 132
§ 3.	Verlening van de vergunning 132
§ 4.	Inschrijving splitsingsakte 133
Hoofdstuk 5	Bovengemeentelijke voorschriften 133
§ 1.	Huisvesting van vergunninghouders 133
§ 2.	Huisvesting bijzondere groepen 134
Hoofdstuk 6	Handhaving en toezicht. 134
§ 1.	Bestuursrechtelijke handhaving 134
§ 2.	Bestuurlijke boete 134
§ 3.	Toezicht door het Rijk 134
Hoofdstuk 7	Wijziging van enkele wetten. 135
Hoofdstuk 8	Overgangs- en slotbepalingen 135
 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015	 137
Hoofdstuk I	Algemene bepalingen 137
§ 1.	Begripsomschrijvingen 137
Hoofdstuk II	Wooncoöperaties. 139
Hoofdstuk III	Algemene bepalingen inzake toegelaten instellingen 140
§ 1.	Toelating 140
§ 2.	Vereffening 140
§ 3.	Het aangaan van verbindingen 141
§ 4.	Verdere algemene bepalingen inzake toegelaten instellingen 144
§ 5.	Bepalingen inzake de borgingsvoorziening 144
 Leegstandwet	 147
Hoofdstuk I	Algemene bepalingen 147
Hoofdstuk II	Leegstandverordening 147
Hoofdstuk III	Leegstandmelding 147
Hoofdstuk IV	Voordracht gebruiker 147
Hoofdstuk V	Bepalingen omtrent huur en verhuur van leegstaande woningen en gebouwen . . 148
Hoofdstuk VI	Handhaving. 151
Hoofdstuk VIII	Overgangs- en slotbepalingen 151
 Wet op de huurtoeslag.	 153
Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen 153
§ 1.	Definities 153
§ 2.	In aanmerking te nemen bewoningssituatie en huur 153
Hoofdstuk 2	Het recht op huurtoeslag 154
§ 1.	Algemeen 154
§ 2.	Eisen aan de huurder, diens partner en de medebewoners 154
§ 3.	Eisen aan de woning. 155
§ 4.	Eisen aan de financiële positie. 155
Hoofdstuk 3	De hoogte van de huurtoeslag. 156
§ 1.	Basishuur en normhuur. 156
§ 2.	Kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens. 157
§ 3.	Berekening van de huurtoeslag 157

Hoofdstuk 4	Wijzigingen van omstandigheden	158
Hoofdstuk 4A	Bijzondere bijdrage in de huurlasten	158
Hoofdstuk 5	Aanpassing van bedragen	158
Hoofdstuk 6	Hulp- en informatiepunten.	159
Hoofdstuk 7	Informatieplicht, verificatie, opschorting, herziening en terugvordering.	159
Hoofdstuk 8	Beperking huurtoeslagtoekenning boven de aftoppingsgrens	159
Hoofdstuk 9	Gemeentelijk woonlastenfonds en experimenten.	159
Hoofdstuk 10	Overgangs- en slotbepalingen	160
Regeling huurtoeslaggrenzen 2020		163
Wet op het overleg huurders verhuurder		165
Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen.	165
Hoofdstuk 2	Recht op informatie, overleg en advies	166
Hoofdstuk 3	Geschillenregeling.	168
Hoofdstuk 4	Slotbepalingen	168
Faillissementswet		169
Titel I	Van faillissement	169
Tweede afdeling	Van de gevolgen der faillietverklaring	169
Zevende afdeling	Van de vereffening des boedels	169
Titel II	Van surseance van betaling	169
Eerste afdeling	Van de verlening van surseance van betaling en haar gevolgen	169
Titel III	Schuldsaneringsregeling natuurlijke personen	170
Tweede afdeling	De gevolgen van de toepassing van de schuldsaneringsregeling.	170
Circulaire huurtoeslagparameters en overige bedragen woningmarkt 2020		171
Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte		179
Hoofdstuk I	Algemeen	179
§ 1.	Begripsomschrijvingen	179
§ 2.	Reikwijdte.	179
Hoofdstuk II	Instelling, inrichting, samenstelling en taken van de huurcommissie.	179
§ 1.	Instelling, inrichting en samenstelling van de huurcommissie	179
§ 2.	Taken van de huurcommissie	182
§ 3.	Aan de Staat verschuldigde vergoeding	183
Hoofdstuk III	Toetsingscriteria en uitspraken huurcommissie.	185
§ 1.	Algemeen	185
§ 2.	Aanvangshuurprijs.	186
§ 3.	Verhoging van de huurprijs	187
§ 4.	Verlaging van de huurprijs	187
§ 5.	Verhoging van de huurprijs na de totstandkoming van voorzieningen, veranderingen of toevoegingen	188
§ 6.	De in rekening te brengen huurprijs bij vermindering van het woongenot als gevolg van een gebrek	188
§ 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.	189
§ 8.	De betalingsverplichting met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten.	189
§ 9.	Het voorschotbedrag van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter	189
§ 9a.	De energieprestatievergoeding	190
§ 10.	Geschillen die voortvloeien uit de Wet op het overleg huurders verhuurder.	190
§ 11.	Geschillen die voortvloeien uit klachten	190
Hoofdstuk IV	Voorzittersuitspraken	191
Hoofdstuk V	Werkwijze van de huurcommissie.	192
§ 1.	Algemene bepalingen.	192

§ 2.	De voorbereiding van de zitting	193
§ 3.	De zitting	193
§ 4.	De uitspraak en verdere bepalingen	194
Hoofdstuk VI	Overgangs- en slotbepalingen	195
Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte		197
Besluit huurprijzen woonruimte		219
Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen		239
Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen	239
Paragraaf 1	Toepassingsgebied	239
Paragraaf 2	Begrippen	239
Paragraaf 3	Bepaling draagkracht	241
Paragraaf 4	Afwijkende rechten bij vreemdelingen en uitreizigers	243
Paragraaf 5	Uitoefening rechten door minderjarigen	243
Hoofdstuk 2	Procedure bij uitvoering door belastingdienst/toeslagen	244
Paragraaf 1	Algemene bepalingen	244
Paragraaf 2	Tegemoetkoming	244
Paragraaf 3	Uitbetaling en terugvordering	248
Paragraaf 4	Bezwaar, beroep en hoger beroep	251
Paragraaf 5	Informatieverstrekking en informatie-uitwisseling	252
Paragraaf 6	Bestuurlijke boete	253
Hoofdstuk 3	Toezicht en opsporing	254
Hoofdstuk 4	Bijzondere bepalingen	255
Hoofdstuk 5	Slotbepalingen	255
Besluit energieprestatievergoeding huur		257
Regeling energieprestatievergoeding huur		261
Besluit kleine herstellingen		265
Besluit servicekosten		267
Huurwet (oud)		269
Hoofdstuk I	Algemeen	269
Hoofdstuk II	Huurprijs en overige betalingsverplichtingen	269
Hoofdstuk III	Huurcommissie	271
Hoofdstuk IV	Verzoeken aan de kantonrechter tot vaststelling van de betalingsverplichting	272
Hoofdstuk V	Huurbescherming	272
Hoofdstuk VI	Vorderingen betreffende huur en verhuur of tot huurbescherming	274
Hoofdstuk VII	Slotbepalingen	277
Huurprijzenwet woonruimte		279
Hoofdstuk I	Algemeen	279
Hoofdstuk II	Huurprijzen en overige betalingsverplichtingen	279
Afdeling 1	Algemeen	279
Afdeling 2	Huurprijzen en prijzen	280
Afdeling 3	Overige betalingsverplichtingen	282
Hoofdstuk III	Wijziging van de huurprijs	283
Afdeling 1	Algemeen	283
Afdeling 2	Verlaging van de in rekening te brengen huurprijs bij gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte	284
Afdeling 3	Verhogingen of verlagingen van de huurprijs bij overeenkomst	285
Afdeling 4	Uitspraak van de huurcommissie	286
Hoofdstuk IIIA	Procedurale vereisten bij verzoeken aan de huurcommissie	288
Hoofdstuk IV	Verzoeken aan de kantonrechter tot vaststelling van de huurprijs	289

Hoofdstuk V Overgangsbepalingen 289
Hoofdstuk VI Slotbepalingen 291