

Huurrecht  
en aanverwante regelgeving  
2019



Huurrecht  
en aanverwante regelgeving  
2019

onder redactie van:  
Ars Aequi Libri

Ars Aequi Libri  
Nijmegen 2018

De teksten zijn bijgewerkt tot en met 1 november 2018.

Opmerkingen kunt u sturen naar: [n.schuurman@arsaequi.nl](mailto:n.schuurman@arsaequi.nl).

ISBN: 978-94-9276-647-2

NUR 822/823

© 2018 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.

Omslagontwerp: Janine van Winden

# Inhoudsopgave

|                                                |                                                                                                           |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Burgerlijk Wetboek</b>                      | 1                                                                                                         |
| BOEK 1                                         | PERSONEN- EN FAMILIERECHT . . . . . 1                                                                     |
| Titel 6                                        | Rechten en verplichtingen van echtgenoten . . . . . 1                                                     |
| <b>Burgerlijk Wetboek</b>                      | 3                                                                                                         |
| 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                                                                            |
| <b>Burgerlijk Wetboek</b>                      | 7                                                                                                         |
| BOEK 5                                         | ZAKELIJKE RECHTEN . . . . . 7                                                                             |
| Titel 3                                        | Eigendom van onroerende zaken . . . . . 7                                                                 |
| Titel 6                                        | Erfdienstbaarheden . . . . . 7                                                                            |
| Titel 7                                        | Erfpacht. . . . . 7                                                                                       |
| <b>Burgerlijk Wetboek</b>                      | 9                                                                                                         |
| 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 2a                                    | Informatie over dienstverrichters en hun diensten naar aanleiding van de dienstenrichtlijn . . 12         |
| Afdeling 3                                     | Algemene voorwaarden . . . . . 14                                                                         |
| Afdeling 4                                     | Rechtsgevolgen van overeenkomsten. . . . . 20                                                             |
| Afdeling 5                                     | Wederkerige overeenkomsten. . . . . 22                                                                    |
| <b>Burgerlijk Wetboek</b>                      | 25                                                                                                        |
| 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<br>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                                                                      |
| <b>Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek</b>   | 51                                                                                                        |
| Titel 8                                        | Overgangsbepalingen in verband met Boek 7 . . . . . 51                                                    |
| <b>Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering</b> | 57                                                                                                        |
| EERSTE BOEK                                    | DE WIJZE VAN PROCEDEREN VOOR DE RECHTBANKEN, DE HOVEN EN DE HOGE RAAD . . . . 57                          |
| Eerste titel                                   | Algemene bepalingen . . . . . 57                                                                          |
| Eerste afdeling                                | Rechtsmacht van de Nederlandse rechter. . . . . 57                                                        |
| Tweede titel                                   | De dagvaardingsprocedure in eerste aanleg . . . . . 58                                                    |
| Tweede afdeling                                | Kantonzaken . . . . . 58                                                                                  |
| Derde afdeling                                 | Relatieve bevoegdheid . . . . . 58                                                                        |
| Tiende afdeling                                | Incidentele vorderingen . . . . . 59                                                                      |
| § 2.                                           | Vrijwaring. . . . . 59                                                                                    |

|                    |                                                                                                                    |     |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Derde titel        | De verzoekschriftprocedure in eerste aanleg                                                                        | 59  |
| Tweede afdeling    | Relatieve bevoegdheid                                                                                              | 59  |
| TWEEDE BOEK        | VAN DE GERECHTELIJKE TENUITVOERLEGGING VAN VONNISSEN,<br>BESCHIKKINGEN EN AUTHENTIEKE AKTEN                        | 59  |
| Tweede titel       | Van de gerechtelijke tenuitvoerlegging op goederen die geen registergoederen zijn                                  | 59  |
| Eerste afdeling    | Van executoriaal beslag op roerende zaken die geen registergoederen zijn                                           | 59  |
| Tweede afdeling    | Van executoriaal beslag onder derden                                                                               | 60  |
| Derde titel        | Van de gerechtelijke tenuitvoerlegging op onroerende zaken                                                         | 61  |
| Eerste afdeling    | Van executoriaal beslag op onroerende zaken                                                                        | 61  |
| Vierde afdeling    | Van executie door een hypotheekhouder                                                                              | 62  |
| Zesde afdeling     | Van gedwongen ontruiming                                                                                           | 62  |
| DERDE BOEK         | VAN REGTSPLEGING VAN ONDERSCHEIDEN AARD                                                                            | 62  |
| Zesde Titel        | Rechtspleging in zaken betreffende het personen- en familierecht                                                   | 62  |
| Tweede afdeling    | Rechtspleging in scheidingszaken                                                                                   | 62  |
| § 2.               | Voorlopige voorzieningen                                                                                           | 62  |
| § 3.               | Nevenvoorzieningen                                                                                                 | 63  |
| <b>Gemeentewet</b> |                                                                                                                    | 65  |
| Titel III          | De bevoegdheid van het gemeentebestuur                                                                             | 65  |
| Hoofdstuk XI       | De bevoegdheid van de burgemeester                                                                                 | 65  |
| <b>Woningwet</b>   |                                                                                                                    | 67  |
| Hoofdstuk I        | Algemene bepalingen                                                                                                | 67  |
| Hoofdstuk II       | Voorschriften betreffende het bouwen, de staat van bestaande bouwwerken,<br>het gebruik, het slopen en de welstand | 69  |
| Afdeling 1         | Voorschriften betreffende het bouwen, de staat van bestaande bouwwerken,<br>het gebruik en het slopen              | 69  |
| Afdeling 2         | De bouwverordening                                                                                                 | 72  |
| Afdeling 3         | De welstand                                                                                                        | 73  |
| Hoofdstuk III      | Bijzondere bepalingen                                                                                              | 75  |
| Hoofdstuk IIIa     | Wooncoöperaties                                                                                                    | 77  |
| Hoofdstuk IV       | Toegelaten instellingen                                                                                            | 78  |
| Afdeling 1         | Algemene bepalingen                                                                                                | 78  |
| Afdeling 2         | Rechtsvorm en organisatie                                                                                          | 81  |
| § 1.               | Rechtsvorm                                                                                                         | 81  |
| § 2.               | Het bestuur                                                                                                        | 82  |
| § 3.               | De raad van commissarissen                                                                                         | 85  |
| § 4.               | De jaarrekening, het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag                                                   | 88  |
| § 5.               | Verdere bepalingen                                                                                                 | 90  |
| Afdeling 3         | Werkzaamheden                                                                                                      | 90  |
| § 1.               | Relatie met de gemeente                                                                                            | 90  |
| § 2.               | Het gebied van de volkshuisvesting                                                                                 | 94  |
| § 3.               | Diensten van algemeen economisch belang                                                                            | 97  |
| § 4.               | Administratieve scheiding en vermogensscheiding                                                                    | 100 |
| § 5.               | Juridische scheiding                                                                                               | 101 |
| § 6.               | Verdere bepalingen                                                                                                 | 102 |
| Afdeling 4         | Sanering en projectsteun                                                                                           | 104 |
| Afdeling 5         | Toezicht en bewind                                                                                                 | 106 |
| Afdeling 6         | Algemeenverbindendverklaring van overeenkomsten met of tussen toegelaten instellingen                              | 110 |
| Afdeling 7         | Overige bepalingen                                                                                                 | 111 |
| Hoofdstuk V        | Voorziening in de woningbehoefte                                                                                   | 111 |
| Afdeling 1         | Onderzoek naar de volkshuisvesting                                                                                 | 111 |
| Afdeling 2         | Planning, programmering en verdeling                                                                               | 112 |
| Afdeling 3         | Instellingen werkzaam in het belang van de volkshuisvesting                                                        | 112 |
| Afdeling 3A        | Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting                                                                        | 112 |
| Afdeling 4         | Voorzieningen in het belang van de volkshuisvesting<br>vanwege de gemeente of de provincie                         | 112 |
| Afdeling 4a        | Stedelijke vernieuwing                                                                                             | 112 |

|                                                                                                                                        |                                                                          |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| Afdeling 5                                                                                                                             | Verstrekking van geldelijke steun uit 's Rijks kas                       | 113        |
| Hoofdstuk VI                                                                                                                           | Bestuursrechtelijke handhaving                                           | 114        |
| Hoofdstuk VII                                                                                                                          | Voorzieningen in geval van buitengewone omstandigheden                   | 114        |
| Hoofdstuk VIII                                                                                                                         | Dwang- en strafbepalingen                                                | 115        |
| Hoofdstuk IX                                                                                                                           | Slot- en overgangsbepalingen                                             | 116        |
| <b>Wet op de huurtoeslag</b>                                                                                                           |                                                                          | <b>121</b> |
| Hoofdstuk 1                                                                                                                            | Algemene bepalingen                                                      | 121        |
| § 1.                                                                                                                                   | Definities                                                               | 121        |
| § 2.                                                                                                                                   | In aanmerking te nemen bewoningssituatie en huur                         | 121        |
| Hoofdstuk 2                                                                                                                            | Het recht op huurtoeslag                                                 | 122        |
| § 1.                                                                                                                                   | Algemeen                                                                 | 122        |
| § 2.                                                                                                                                   | Eisen aan de huurder, diens partner en de medebewoners                   | 122        |
| § 3.                                                                                                                                   | Eisen aan de woning                                                      | 123        |
| § 4.                                                                                                                                   | Eisen aan de financiële positie                                          | 124        |
| Hoofdstuk 3                                                                                                                            | De hoogte van de huurtoeslag                                             | 124        |
| § 1.                                                                                                                                   | Basishuur en normhuur                                                    | 124        |
| § 2.                                                                                                                                   | Kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens                                   | 125        |
| § 3.                                                                                                                                   | Berekening van de huurtoeslag                                            | 125        |
| Hoofdstuk 4                                                                                                                            | Wijzigingen van omstandigheden                                           | 126        |
| Hoofdstuk 4A                                                                                                                           | Bijzondere bijdrage in de huurlasten                                     | 126        |
| Hoofdstuk 5                                                                                                                            | Aanpassing van bedragen                                                  | 126        |
| Hoofdstuk 6                                                                                                                            | Hulp- en informatiepunten                                                | 128        |
| Hoofdstuk 7                                                                                                                            | Informatieplicht, verificatie, opschorting, herziening en terugvordering | 128        |
| Hoofdstuk 8                                                                                                                            | Beperking huurtoeslagtoekenning boven de aftoppingsgrens                 | 128        |
| Hoofdstuk 9                                                                                                                            | Gemeentelijk woonlastenfonds en experimenten                             | 128        |
| Hoofdstuk 10                                                                                                                           | Overgangs- en slotbepalingen                                             | 129        |
| <b>Regeling huurtoeslaggrenzen 2018</b>                                                                                                |                                                                          | <b>131</b> |
| § 1.                                                                                                                                   | Wijziging van de Wet op de huurtoeslag en het Besluit op de huurtoeslag  | 131        |
| § 2.                                                                                                                                   | Vaststelling van bedragen en factoren ingevolge de Wet op de huurtoeslag | 131        |
| § 3.                                                                                                                                   | Slotbepalingen                                                           | 131        |
| <b>Wet op het overleg huurders verhuurder</b>                                                                                          |                                                                          | <b>133</b> |
| Hoofdstuk 1                                                                                                                            | Algemene bepalingen                                                      | 133        |
| Hoofdstuk 2                                                                                                                            | Recht op informatie, overleg en advies                                   | 134        |
| Hoofdstuk 3                                                                                                                            | Geschillenregeling                                                       | 136        |
| Hoofdstuk 4                                                                                                                            | Slotbepalingen                                                           | 136        |
| <b>Faillissementswet</b>                                                                                                               |                                                                          | <b>139</b> |
| Titel I                                                                                                                                | Van faillissement                                                        | 139        |
| Tweede afdeling                                                                                                                        | Van de gevolgen der faillietverklaring                                   | 139        |
| Zevende afdeling                                                                                                                       | Van de vereffening des boedels                                           | 139        |
| Titel II                                                                                                                               | Van surseance van betaling                                               | 140        |
| Eerste afdeling                                                                                                                        | Van de verlening van surseance van betaling en haar gevolgen             | 140        |
| Titel III                                                                                                                              | Schuldsaneringsregeling natuurlijke personen                             | 140        |
| Tweede afdeling                                                                                                                        | De gevolgen van de toepassing van de schuldsaneringsregeling             | 140        |
| <b>Circulaire parameters, huurtoeslag, inkomensgrenzen, inkomensafhankelijke huurverhoging, verkoopregels en overige bedragen 2019</b> |                                                                          | <b>141</b> |
| <b>Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte</b>                                                                                           |                                                                          | <b>149</b> |
| Hoofdstuk I                                                                                                                            | Algemeen                                                                 | 149        |
| § 1.                                                                                                                                   | Begripsomschrijvingen                                                    | 149        |
| § 2.                                                                                                                                   | Reikwijdte                                                               | 149        |
| Hoofdstuk II                                                                                                                           | Instelling, inrichting, samenstelling en taken van de huurcommissie      | 149        |
| § 1.                                                                                                                                   | Instelling, inrichting en samenstelling van de huurcommissie             | 149        |
| § 2.                                                                                                                                   | Taken van de huurcommissie                                               | 152        |

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                   |            |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| § 3.                                                       | Aan de Staat verschuldigde vergoeding . . . . .                                                                                                                                                                   | 154        |
| Hoofdstuk III                                              | Toetsingscriteria en uitspraken huurcommissie . . . . .                                                                                                                                                           | 157        |
| § 1.                                                       | Algemeen . . . . .                                                                                                                                                                                                | 157        |
| § 2.                                                       | Aanvangshuurprijs . . . . .                                                                                                                                                                                       | 158        |
| § 3.                                                       | Verhoging van de huurprijs. . . . .                                                                                                                                                                               | 159        |
| § 4.                                                       | Verlaging van de huurprijs . . . . .                                                                                                                                                                              | 159        |
| § 5.                                                       | Verhoging van de huurprijs na de totstandkoming van voorzieningen,<br>veranderingen of toevoegingen. . . . .                                                                                                      | 160        |
| § 6.                                                       | De in rekening te brengen huurprijs bij vermindering van<br>het woongenot als gevolg van een gebrek . . . . .                                                                                                     | 160        |
| § 7.                                                       | De huurprijs en het voorschotbedrag aan kosten voor nutsvoorzieningen met een<br>individuele meter en servicekosten indien tussen partijen slechts een prijs en niet<br>een huurprijs is overeengekomen . . . . . | 160        |
| § 8.                                                       | De betalingsverplichting met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen<br>met een individuele meter en servicekosten . . . . .                                                                              | 161        |
| § 9.                                                       | Het voorschotbedrag van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter . . .                                                                                                                          | 161        |
| § 9a.                                                      | De energieprestatievergoeding . . . . .                                                                                                                                                                           | 162        |
| § 10.                                                      | Geschillen die voortvloeien uit de Wet op het overleg huurders verhuurder . . . . .                                                                                                                               | 162        |
| Hoofdstuk IIIa                                             | Bescherming van persoonsgegevens . . . . .                                                                                                                                                                        | 162        |
| Hoofdstuk IV                                               | Voorzittersuitspraken . . . . .                                                                                                                                                                                   | 163        |
| Hoofdstuk V                                                | Werkwijze van de huurcommissie . . . . .                                                                                                                                                                          | 164        |
| § 1.                                                       | Algemene bepalingen . . . . .                                                                                                                                                                                     | 164        |
| § 2.                                                       | De voorbereiding van de zitting . . . . .                                                                                                                                                                         | 165        |
| § 3.                                                       | De zitting . . . . .                                                                                                                                                                                              | 166        |
| § 4.                                                       | De uitspraak en verdere bepalingen . . . . .                                                                                                                                                                      | 166        |
| Hoofdstuk VI                                               | Overgangs- en slotbepalingen. . . . .                                                                                                                                                                             | 168        |
| <b>Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte. . . . .</b> |                                                                                                                                                                                                                   | <b>169</b> |
| § 1.                                                       | Definities. . . . .                                                                                                                                                                                               | 169        |
| § 2.                                                       | Maximale huurprijsgrenzen . . . . .                                                                                                                                                                               | 169        |
| § 3.                                                       | Maximale huurverhogingspercentages . . . . .                                                                                                                                                                      | 169        |
| § 4.                                                       | Bezoldiging en vergoedingen voorzitter, plaatsvervangend voorzitter,<br>zittingsvoorzitters, zittingsleden en leden van de Raad van Advies . . . . .                                                              | 169        |
| § 5.                                                       | Openbaar register . . . . .                                                                                                                                                                                       | 171        |
| § 6.                                                       | Aanwijzing groep chronisch zieken en gehandicapten. . . . .                                                                                                                                                       | 171        |
| § 7.                                                       | Leges. . . . .                                                                                                                                                                                                    | 171        |
| § 8.                                                       | Gegevensverstrekking door de huurder . . . . .                                                                                                                                                                    | 172        |
| § 8a.                                                      | Servicekosten . . . . .                                                                                                                                                                                           | 172        |
| § 9.                                                       | Slotbepalingen . . . . .                                                                                                                                                                                          | 173        |
| Bijlagen                                                   | . . . . .                                                                                                                                                                                                         | 174        |
| <b>Besluit huurprijzen woonruimte . . . . .</b>            |                                                                                                                                                                                                                   | <b>195</b> |
| <b>Besluit servicekosten . . . . .</b>                     |                                                                                                                                                                                                                   | <b>217</b> |
| <b>Regeling energieprestatievergoeding huur . . . . .</b>  |                                                                                                                                                                                                                   | <b>219</b> |
| <b>Huurprijzenwet woonruimte . . . . .</b>                 |                                                                                                                                                                                                                   | <b>229</b> |
| Hoofdstuk I                                                | Algemeen . . . . .                                                                                                                                                                                                | 229        |
| Hoofdstuk II                                               | Huurprijzen en overige betalingsverplichtingen . . . . .                                                                                                                                                          | 229        |
| Afdeling 1                                                 | Algemeen . . . . .                                                                                                                                                                                                | 229        |
| Afdeling 2                                                 | Huurprijzen en prijzen . . . . .                                                                                                                                                                                  | 230        |
| Afdeling 3                                                 | Overige betalingsverplichtingen . . . . .                                                                                                                                                                         | 232        |
| Hoofdstuk III                                              | Wijziging van de huurprijs . . . . .                                                                                                                                                                              | 233        |
| Afdeling 1                                                 | Algemeen . . . . .                                                                                                                                                                                                | 233        |
| Afdeling 2                                                 | Verlaging van de in rekening te brengen huurprijs bij gebreken aan of<br>tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte . . . . .                                                                                   | 234        |
| Afdeling 3                                                 | Verhogingen of verlagingen van de huurprijs bij overeenkomst . . . . .                                                                                                                                            | 235        |

|                                               |                                                                                        |            |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Afdeling 4                                    | Uitspraak van de huurcommissie . . . . .                                               | 237        |
| Hoofdstuk IIIA                                | Procedurale vereisten bij verzoeken aan de huurcommissie . . . . .                     | 239        |
| Hoofdstuk IV                                  | Verzoeken aan de kantonrechter tot vaststelling van de huurprijs . . . . .             | 239        |
| Hoofdstuk V                                   | Overgangsbepalingen . . . . .                                                          | 240        |
| Hoofdstuk VI                                  | Slotbepalingen . . . . .                                                               | 241        |
| <b>Besluit kleine herstellingen</b> . . . . . |                                                                                        | <b>243</b> |
| <b>Huurwet (oud)</b> . . . . .                |                                                                                        | <b>247</b> |
| Hoofdstuk I                                   | Algemeen . . . . .                                                                     | 247        |
| Hoofdstuk II                                  | Huurprijs en overige betalingsverplichtingen. . . . .                                  | 247        |
| Hoofdstuk III                                 | Huurcommissie. . . . .                                                                 | 249        |
| Hoofdstuk IV                                  | Verzoeken aan de kantonrechter tot vaststelling van de betalingsverplichting . . . . . | 250        |
| Hoofdstuk V                                   | Huurbescherming . . . . .                                                              | 250        |
| Hoofdstuk VI                                  | Vorderingen betreffende tot huur en verhuur of tot huurbescherming . . . . .           | 252        |
| Hoofdstuk VI A                                | . . . . .                                                                              | 253        |
| Hoofdstuk VII                                 | Slotbepalingen . . . . .                                                               | 255        |

