

Huurrecht
en aanverwante regelgeving
2017/2019

onder redactie van:
Ars Aequi

Ars Aequi Libri
Nijmegen 2017

De teksten zijn bijgewerkt tot en met 1 juni 2017, de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte is bijgewerkt tot 1 juli 2017.

Opmerkingen kunt u sturen naar: n.schuurman@arsaequi.nl.

ISBN: 978-90-7009-400-3

NUR 822/823

© 2017 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

Burgerlijk Wetboek	1
BOEK 1	PERSONEN- EN FAMILIERECHT
Titel 6	Rechten en verplichtingen van echtgenoten
Burgerlijk Wetboek	3
BOEK 3	VERMOGENSRECHT IN HET ALGEMEEN
Titel 1	Algemene bepalingen
Afd. 2	Inschrijvingen betreffende registergoederen.
Titel 8	Vruchtgebruik
Titel 9	Rechten van pand en hypotheek
Afd. 4	Recht van hypotheek.
Burgerlijk Wetboek	7
BOEK 5	ZAKELIJKE RECHTEN
Titel 3	Eigendom van onroerende zaken
Titel 6	Erfdienstbaarheden
Titel 7	Erfpacht.
Burgerlijk Wetboek	9
BOEK 6	ALGEMEEN GEDEELTE VAN HET VERBINTENISSENRECHT
Titel 5	Overeenkomsten in het algemeen.
Afd. 1	Algemene bepalingen
Afd. 2	Het tot stand komen van overeenkomsten
Afd. 2a	Informatie over dienstverrichters en hun diensten naar aanleiding van de dienstenrichtlijn
Afd. 3	Algemene voorwaarden
Afd. 4	Rechtsgevolgen van overeenkomsten.
Afd. 5	Wederkerige overeenkomsten.
Burgerlijk Wetboek	25
BOEK 7	BIJZONDERE OVEREENKOMSTEN.
Titel 4	Huur
Afd. 1	Algemene bepalingen
Afd. 2	Verplichtingen van de verhuurder.
Afd. 3	De verplichtingen van de huurder.
Afd. 4	De overgang van de huur bij overdracht van de verhuurde zaken en het eindigen van de huur
Afd. 5	Huur van woonruimte.
Onderafd. 1	Algemeen
Onderafd. 2	Huurprijzen en andere vergoedingen
§ 1.	Huurprijzen.
§ 2.	ndere vergoedingen.
§ 3.	Slotbepalingen
Onderafd. 3	Medehuur en voortzetting van de huur.
Onderafd. 4	Het eindigen van de huur
Afd. 6	Huur van bedrijfsruimte
Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek	51
Titel 8	Overgangsbepalingen in verband met Boek 7
Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering	57
EERSTE BOEK	DE WIJZE VAN PROCEDEREN VOOR DE RECHTBANKEN, DE HOVEN EN DE HOGE RAAD
Eerste titel	Algemene bepalingen
Afd. 1	Rechtsmacht van de Nederlandse rechter.
Tweede titel	De dagvaardingsprocedure in eerste aanleg
Afd. 2	Kantonzaken

Afd. 3	Relatieve bevoegdheid	58
Afd. 10	Incidentele vorderingen	59
§ 2.	Vrijwaring	59
Derde titel	De verzoekschriftprocedure in eerste aanleg	59
Afd. 2	Relatieve bevoegdheid	59
TWEEDE BOEK	VAN DE GERECHTELIJKE TENUITVOERLEGGING VAN VONNISSEN, BESCHIKKINGEN EN AUTHENTIEKE AKTEN	59
Tweede titel	Van de gerechtelijke tenuitvoerlegging op goederen die geen registergoederen zijn	59
Afd. 1	Van executoriaal beslag op roerende zaken die geen registergoederen zijn	59
Afd. 2	Van executoriaal beslag onder derden	60
Derde titel	Van de gerechtelijke tenuitvoerlegging op onroerende zaken	61
Afd. 1	Van executoriaal beslag op onroerende zaken	61
Afd. 4	Van executie door een hypotheekhouder	62
Afd. 6	Van gedwongen ontruiming	62
DERDE BOEK	VAN REGTSPLEGING VAN ONDERSCHIEDEN AARD	62
Zesde Titel	Rechtspleging in zaken betreffende het personen- en familierecht	62
Afd. 2	Rechtspleging in scheidingszaken	62
§ 2.	Voorlopige voorzieningen	62
§ 3.	Nevenvoorzieningen	63
Gemeentewet		65
TITEL III	DE BEVOEGDHEID VAN HET GEMEENTEBESTUUR	65
Hoofdstuk XI	De bevoegdheid van de burgemeester	65
Woningwet		67
HOOFDSTUK I	ALGEMENE BEPALINGEN	67
HOOFDSTUK II	VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE HET BOUWEN, DE STAAT VAN BESTAANDE BOUWWERKEN, HET GEBRUIK, HET SLOPEN EN DE WELSTAND	69
Afd. 1	Voorschriften betreffende het bouwen, de staat van bestaande bouwwerken, het gebruik en het slopen	69
Afd. 2	De bouwverordening	72
Afd. 3	De welstand	73
HOOFDSTUK III	BIJZONDERE BEPALINGEN	75
HOOFDSTUK IIIA	WOONCOÖPERATIES	77
HOOFDSTUK IV	TOEGELATEN INSTELLINGEN	78
Afd. 1	Algemene bepalingen	78
Afd. 2	Rechtsvorm en organisatie	82
§ 1.	Rechtsvorm	82
§ 2.	Het bestuur	83
§ 3.	De raad van toezicht <i>[raad van commissarissen; Stb. 2017, 25]</i>	87
§ 4.	De jaarrekening, het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag	90
§ 5.	Verdere bepalingen	92
Afd. 3	Werkzaamheden	93
§ 1.	Relatie met de gemeente	93
§ 2.	Het gebied van de volkshuisvesting	98
§ 3.	Diensten van algemeen economisch belang	102
§ 4.	Administratieve scheiding en vermogensscheiding	104
§ 5.	Juridische scheiding	106
§ 6.	Verdere bepalingen	106
Afd. 4	Sanering en projectsteun	110
Afd. 5	Toezicht en bewind	112
Afd. 6	Algemeenverbindendverklaring van overeenkomsten met of tussen toegelaten instellingen	116
Afd. 7	Overige bepalingen	117
HOOFDSTUK V	VOORZIENING IN DE WONINGBEHOEFTE	117
Afd. 1	Onderzoek naar de volkshuisvesting	117
Afd. 2	Planning, programmering en verdeling	118
Afd. 4	Voorzieningen in het belang van de volkshuisvesting vanwege de gemeente of de provincie	118
Afd. 4a	Stedelijke vernieuwing	118

Afd. 5	Verstrekking van geldelijke steun uit 's Rijks kas	118
HOOFDSTUK VI	BESTUURSRECHTELIJKE HANDHAVING	119
HOOFDSTUK VII	VOORZIENINGEN IN GEVAL VAN BUITENGEWONE OMSTANDIGHEDEN	120
HOOFDSTUK VIII	DWANG- EN STRAFBEPALINGEN	121
HOOFDSTUK IX	SLOT- EN OVERGANGSBEPALINGEN	122
Huisvestingswet 2014		125
HOOFDSTUK 1	ALGEMENE BEPALINGEN	125
§ 1.	Begripsbepalingen	125
§ 2.	Toepassing bevoegdheden	126
§ 3.	De huisvestingsverordening	126
HOOFDSTUK 2	DE HUISVESTINGSVERGUNNING	127
§ 1.	Aanwijzing van vergunningplichtige woonruimte	127
§ 2.	Criteria voor verlening van de huisvestingsvergunning	127
§ 3.	Verlening en intrekking van de huisvestingsvergunning	129
HOOFDSTUK 3	AANBIEDING VAN WOONRUIMTE	130
HOOFDSTUK 4	WIJZIGINGEN IN DE WOONRUIMTEVOORRAAD	130
§ 1.	Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte	130
§ 2.	Criteria voor verlening van de vergunning	131
§ 3.	Verlening van de vergunning	131
§ 4.	Inschrijving splitsingsakte	132
HOOFDSTUK 5	BOVENGEMEENTELIJKE VOORSCHRIFTEN	132
§ 1.	Huisvesting van vergunninghouders	132
§ 2.	Huisvesting bijzondere groepen	133
HOOFDSTUK 6	HANDHAVING EN TOEZICHT	133
§ 1.	Bestuursrechtelijke handhaving	133
§ 2.	Bestuurlijke boete	133
§ 3.	Toezicht door het Rijk	134
HOOFDSTUK 7	WIJZIGING VAN ENKELE WETTEN	134
HOOFDSTUK 8	OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	134
Wet op de huurtoeslag		135
HOOFDSTUK 1	ALGEMENE BEPALINGEN	135
§ 1.	Definities	135
§ 2.	In aanmerking te nemen bewoningssituatie en huur	135
HOOFDSTUK 2	HET RECHT OP HUURTOESLAG	136
§ 1.	Algemeen	136
§ 2.	Eisen aan de huurder, diens partner en de medebewoners	136
§ 3.	Eisen aan de woning	137
§ 4.	Eisen aan de financiële positie	137
HOOFDSTUK 3	DE HOOGTE VAN DE HUURTOESLAG	138
§ 1.	Basishuur en normhuur	138
§ 2.	Kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens	139
§ 3.	Berekening van de huurtoeslag	139
HOOFDSTUK 4	WIJZIGINGEN VAN OMSTANDIGHEDEN	140
HOOFDSTUK 4A	BIJZONDERE BIJDRAGE IN DE HUURLASTEN	140
HOOFDSTUK 5	AANPASSING VAN BEDRAGEN	140
HOOFDSTUK 6	HULP- EN INFORMATIEPUNTEN	141
HOOFDSTUK 7	INFORMATIEPLICHT, VERIFICATIE, OPSCHORTING, HERZIENING EN TERUGVORDERING	142
HOOFDSTUK 8	BEPERKING HUURTOESLAGTOEKENNING BOVEN DE AFTOPPINGSRENS	142
HOOFDSTUK 9	GEMEENTELIJK WOONLASTENFONDS EN EXPERIMENTEN	142
HOOFDSTUK 10	OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	142
Regeling huurtoeslaggrenzen 2017		145
§ 1.	Wijziging van de Wet op de huurtoeslag en het Besluit op de huurtoeslag	145
§ 2.	Vaststelling van bedragen en factoren ingevolge de Wet op de huurtoeslag	145
§ 3.	Slotbepalingen	145

Wet op het overleg huurders verhuurder		147
HOOFDSTUK 1	ALGEMENE BEPALINGEN	147
HOOFDSTUK 2	RECHT OP INFORMATIE, OVERLEG EN ADVIES	148
HOOFDSTUK 3	GESCHILLENREGELING	150
HOOFDSTUK 4	SLOTBEPALINGEN	150
Leegstandwet		153
HOOFDSTUK I	ALGEMENE BEPALINGEN	153
HOOFDSTUK II	LEEGSTANDVERORDENING	153
HOOFDSTUK III	LEEGSTANDMELDING	153
HOOFDSTUK IV	VOORDRACHT GEBRUIKER	153
HOOFDSTUK V	BEPALINGEN OMTRENT HUUR EN VERHUUR VAN LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN	154
HOOFDSTUK VI	HANDHAVING	157
HOOFDSTUK VIII	OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	158
Faillissementswet		159
TITEL I	VAN FAILLISSEMENT	159
Afd. 2	Van de gevolgen der faillietverklaring	159
Afd. 7	Van de vereffening des boedels	159
TITEL II	VAN SURSEANCE VAN BETALING	160
Afd. 1	Van de verlening van surseance van betaling en haar gevolgen	160
TITEL III	SCHULDSANERINGSREGELING NATUURLIJKE PERSONEN	160
Afd. 2	De gevolgen van de toepassing van de schuldsaneringsregeling	160
Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte		161
HOOFDSTUK I	ALGEMEEN	161
§ 1.	Begripsomschrijvingen	161
§ 2.	Reikwijdte	161
HOOFDSTUK II	INSTELLING, INRICHTING, SAMENSTELLING EN TAKEN VAN DE HUURCOMMISSIE	161
§ 1.	Instelling, inrichting en samenstelling van de huurcommissie	161
§ 2.	Taken van de huurcommissie	164
§ 3.	Aan de Staat verschuldigde vergoeding	165
HOOFDSTUK III	TOETSINGSCRITERIA EN UITSPRAKEN HUURCOMMISSIE	166
§ 1.	Algemeen	166
§ 2.	Aanvangshuurprijs	167
§ 3.	Verhoging van de huurprijs	168
§ 4.	Verlaging van de huurprijs	169
§ 5.	Verhoging van de huurprijs na de totstandkoming van voorzieningen, veranderingen of toevoegingen	169
§ 6.	De in rekening te brengen huurprijs bij vermindering van het woongenot als gevolg van een gebrek	170
§ 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	170
§ 8.	De betalingsverplichting met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten	170
§ 9.	Het voorschotbedrag van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter	171
§ 9a.	De energieprestatievergoeding	171
§ 10.	Geschillen die voortvloeien uit de Wet op het overleg huurders verhuurder	171
HOOFDSTUK IIIA	BESCHERMING VAN PERSOONSgegevens	172
HOOFDSTUK IV	VOORZITTERSUITSPRAKEN	172
HOOFDSTUK V	WERKWIJZE VAN DE HUURCOMMISSIE	173
§ 1.	Algemene bepalingen	173
§ 2.	De voorbereiding van de zitting	173
§ 3.	De zitting	174
§ 4.	De uitspraak en verdere bepalingen	175
HOOFDSTUK VI	OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	176

Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte	179
§ 1.	Definities
§ 2.	Maximale huurprijsgrenzen
§ 3.	Maximale huurverhogingspercentages
§ 4.	Bezoldiging en vergoedingen voorzitter, plaatsvervangend voorzitter, zittingsvoorzitters, zittingsleden en leden van de Raad van Advies
§ 5.	Openbaar register
§ 6.	Aanwijzing groep chronisch zieken en gehandicapten
§ 7.	Leges
§ 8.	Gegevensverstrekking door de huurder
§ 8a.	Servicekosten
§ 9.	Slotbepalingen
Bijlagen	
Besluit energieprestatievergoeding huur	205
Besluit kleine herstellingen	209
Besluit servicekosten	213