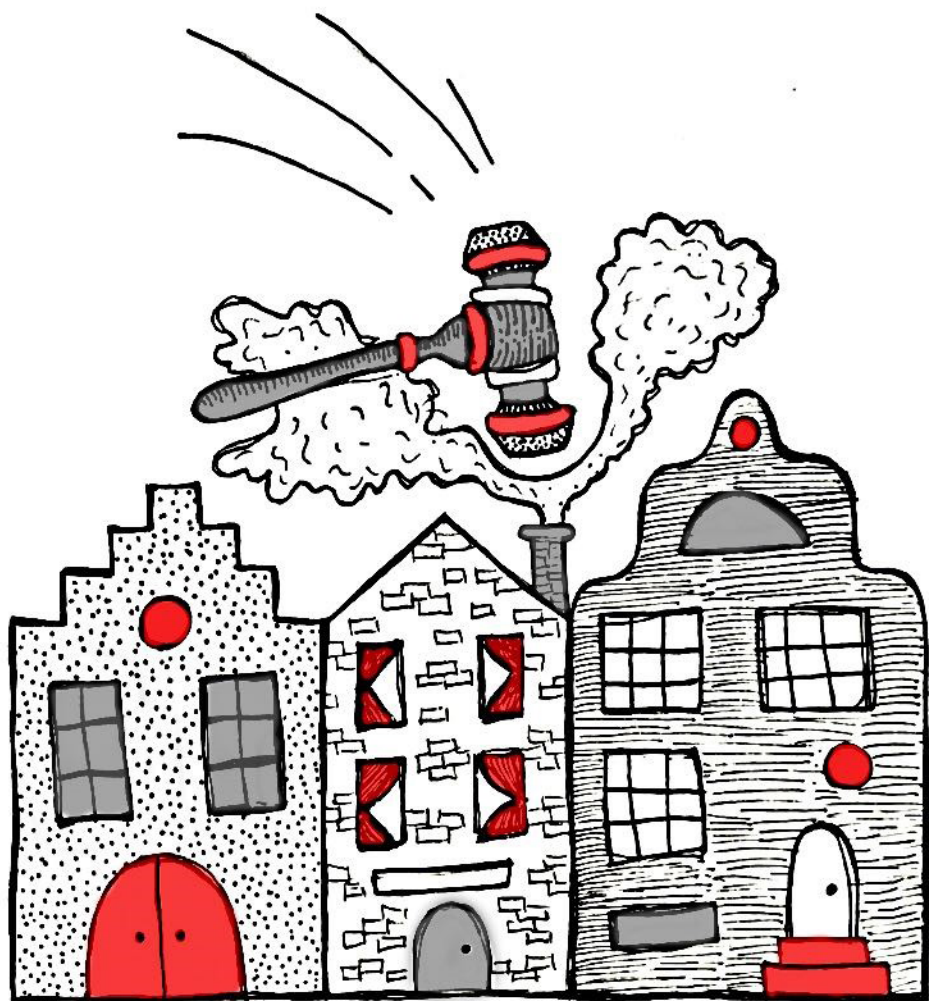


Huurrecht: Hoe dan?

Het huurrecht voor
studenten



Eerste Editie

Nander van 't Klooster

HUURRECHT: HOE DAN?

Het huurrecht voor
studenten

Eerste editie

Nander van 't Klooster

Colofon

Landelijke Studentenvakbond (LSVb)

Postbus 1335

3500 BH Utrecht

Tel: 030-2316464

www.lsvb.nl

lsvb@lsvb.nl

Eerste editie, 2019

Overal waar in deze publicatie de mannelijke vorm wordt geschreven, kan ook de vrouwelijke vorm worden gelezen, behalve waar het om verwijzwoorden of specifieke personen gaat.

Titel: Huurrecht: Hoe dan?

Auteur: Nander van 't Klooster

Met bijzondere dank aan: John van Harten, Jos Bakker, Naomi van Manen, Alderik Oosthoek, Maarten Heinemann

Verzorging omslag: Naomi van den Berg

ISBN: 978-90-74884-20-4

©2019: Nander van 't Klooster, Landelijke Studentenvakbond

Hierbij is toestemming verleend om, zonder nadere kosten, door ieder persoon een kopie van deze teksten en geassocieerde documentatie te verkrijgen, zonder beperkingen of aanpassingen in de tekst aan te brengen, te gebruiken, kopiëren, aanpassen, samenvoegen, publiceren, distribueren en verkopen, met vermelding van de bovenstaande rechthebbenden, onder de volgende voorwaarden:

Het voorgaande stuk en de toestemming zullen altijd zijn inbegrepen in alle verspreide kopieën en/of substantiële delen van de tekst.

Alle informatie die in deze uitgave wordt aangeboden is op zichzelf staand, zonder verdere ondersteuning of garantie, uitgesproken of verondersteld, van welke aard dan ook, inclusief, maar niet uitsluitend, garanties voor verhandelbaarheid, geschiktheid of betrouwbaarheid voor elk mogelijk doel. In geen enkel geval zullen de auteur(s) en rechthebbende(s) verantwoordelijk of aansprakelijk zijn voor enige claims, schade of andere aansprakelijkstellingen, direct of indirect, voortkomend uit, of in connectie met, deze uitgave.

Inhoudsopgave

Voorwoord	6
Lijst van afkortingen	8
1. Geschiedenis huurrecht en aanverwante wetgeving	9
2. Opbouw huurrecht, begripsbepaling en relevante partijen	12
2.1 Opbouw huurrecht	12
2.2 Lokale en regionale regelgeving.....	15
2.3 Relevante partijen in het huurrecht.....	16
3. Verschillende soorten huurders en contractvormen	20
3.1 Verschillen hoofdhuurder en medehuurder.....	20
3.2 Verenigde huurders: Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (Wohv of Overlegwet)	24
3.3 Onbepaalde tijdcontracten	27
3.4 Tijdelijke & doelgroepcontracten.....	27
3.5 Administratiekosten	35
3.6 Bemiddelingskosten.....	35
3.7 Borg.....	35
4. Huurprijs	37
4.1 Gereguleerd of ongereguleerd	37
4.2 Huurprijsprocedures bij de Huurcommissie	42
4.3 Nutsvoorzieningen & Servicekosten.....	50
4.4 Warmtelevering.....	54
4.5 Huurtoeslag	57
5. Bijzondere situaties	59
5.1 Huurgenot en goed huurderschap.....	59

5.2 Herstellingen, schade en gebreken.....	63
5.3 Dringende werkzaamheden en renovatie	68
5.4 Aanpassingen door de huurder (zelf aangebrachte voorzieningen).....	72
5.5 Koop breekt geen huur (art. 7:226 BW)	73
5.6 Overige situaties	75
6. Beëindiging huurcontract	77
6.1 Wijzen van beëindiging van de huurovereenkomst	77
6.2 Oplevering van de woonruimte (art. 7:216 e.v. BW en 7:224 BW).....	83
6.3 Schadevergoeding bij niet-tijdig verlaten van woning (art. 7:225 BW).....	84
6.4 Overlijden (art. 7:229 BW en 7:268 BW)	85
6.5 Ontruiming	85
6.6 Beëindiging van tijdelijke & doelgroepcontracten.....	86
6.7 Medehuur(der) en medebewoner.....	87
6.8 Afrekening voorschot nutsvoorzieningen en servicekosten....	88
6.9 Borg.....	88
6.10 Overname van meubilair of andere zaken en diensten	88
7. Procesrecht	90
7.1 Procesrecht als huurder	90
7.2 Procesrecht als verenigde huurders (Huurcommissie)	92
Bijlagen	94
Bijlage I: Overzicht van verschillende tijdelijke en doelgroepphuurcontracten per 1 juli 2016.....	95
Bijlage II: Besluit servicekosten.....	98
Bijlage III: Onderhoud voor eigen rekening	102

Voorwoord

"Get up, stand up! Stand up for your right!"

Bob Marley zong het al in 1973: sta op voor je rechten. En voor veel studenten geldt dat ze dat nog steeds doen. Ik denk dan aan je recht op studiefinanciering, op openbaar vervoer, of op echte inspraak bij je onderwijsinstelling. Allemaal rechten die het wat mij betreft waard zijn om voor te vechten!

Maar ik wil het (als Amsterdamse wethouder wonen) vooral hebben over jullie recht om te wonen. Op het perron van metrostation Nieuwmarkt staat het als kunstwerk op de vloer geschreven: 'wonen is geen gunst maar een recht'. En voor dat recht moeten we vechten, want te vaak is wonen geen vanzelfsprekendheid. Dit is helemaal het geval in studentensteden, zoals ook Amsterdam.

Ik heb de laatste vier jaar mijn uiterste best gedaan voor de bouw van heel veel broodnodige studenten- en jongerenwoningen. In 2014 hadden we een tekort van 8000 woningen, dus het doel was om er minstens 8000 bij te bouwen. Dat is gelukt, dat is mooi. Maar toch is het tekort helaas alleen maar verder opgelopen. Hoe kan dat?

Bij nieuwe woningen kan het stadsbestuur goede afspraken maken over welke groepen er mogen wonen voor welke huurprijs. Zo hebben we veel en betaalbaar kunnen bouwen, ook voor de lange termijn. Maar over bestaande woningen hebben we helaas veel te weinig te zeggen. Door slechte keuzes in Den Haag is de bescherming van huren in Nederland flink aangetast. Huisjesmelkers krijgen vrij spel doordat huren praktisch niet begrensd worden, zelfs niet voor kleinere huizen. Daardoor worden veel studentenwoningen nu op de vrije markt verhuurd en worden studenten – en andere mensen met een kleine portemonnee – de stad uitgeduwd.

En zelfs kleine woningen die nog wel beschermd zijn bij wet, liggen nu onder vuur. Te vaak vragen huisjesmelkers huren die volgens de wet eenvoudigweg verboden zijn. Of ze gebruiken illegale trucjes met sleutelgeld, bemiddelingskosten of andere oplichterpraktijken. Dat mag simpelweg niet. En onze handhavers treden daar streng tegen op. Maar een probleem daarbij is wel dat veel huurders bang zijn om hun

huisbaas kritisch te bevragen of om naar de Huurcommissie te stappen. Ik begrijp die angst, maar vergis je niet: als huurder – en ook als onderhuurder – heb je rechten en sta je vaak sterk. Er zijn dan ook genoeg redenen om deze strijd aan te gaan!

De gemeente zorgt daarom voor huurdersondersteuning. Zij zorgen voor een plek waar je veilig en gratis terecht kunt voor goed advies. Als blijkt dat je huisbaas een oplichter is, helpen ze je om stappen te ondernemen. Via de Huurcommissie kun je dan je recht halen en soms tot duizenden euro's huur terugkrijgen. Daarmee help je ook al die andere huurders die worden opgelicht.

Daarom mijn oproep: *Get up, stand up! Stand up for your right! Don't give up the fight!*

Laurens Ivens, Wethouder Gemeente Amsterdam, mei 2018

Lijst van afkortingen

Afkorting	Omschrijving
AmvB	Algemene Maatregel van Bestuur
APV	Algemeen Plaatselijke Verordening
AW	Autoriteit Woningcorporaties (voorheen CFV)
Bbsh	Besluit beheer sociale-huursector
BW	Burgelijk Wetboek
B&W	College van burgemeester & wethouders
BZK	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
CFV	Centraal Fonds Volkshuivering
DAEB	Dienst van algemeen economisch belang
EPC	Energieprestatiecoëfficiënt
HR	Hoge Raad der Nederlanden
ILT	Inspectie Leefomgeving en Transport
KB	Koninklijk Besluit
Kences	Kenniscentrum Studentenhuisvesting
LAS	Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting
LHS	Landelijk Huurdersoverleg Studentenhuisvesting
LSVb	Landelijke Studentenvakbond
NJ	Nederlandse Jurisprudentie
RV	Wetboek van Burgerlijke Rechtsvorming
SpvE	Stedenbouwkundig Programma van Eisen
Wohv	Wet op het overleg huurders verhuurder
WW	Woningwet
WWS	Woningwaarderingssstelsel
ZAV	Zelf aangebrachte voorzieningen

1. Geschiedenis huurrecht en aanverwante wetgeving

Sinds de stichting van formele steden in het gebied dat we nu Nederland noemen, kwam vanuit zowel huurders als huiseigenaren een behoefte op aan regelgeving op het gebied van huisvesting. Dit werd veelal per stad met lokale verordeningen geregeld. Naar aanleiding van de stroming van gelijkheid die opkwam ten tijde van de Franse Revolutie is huurbescherming (landelijk) geformaliseerd. Onder het bewind van Napoleon werd in 1804 de Code Napoleon ingesteld. Dit was een periode waarin de basis is gelegd voor veel regelgeving die vandaag de dag nog van kracht is. Een voorbeeld van een wettekst uit die tijd is artikel 1738. Hierin stond beschreven dat huurbeëindiging door de verhuurder slechts met instemming van de huurder kan plaatsvinden.

In het Burgerlijk Wetboek uit 1838 zijn de eerste landelijke wettelijke bepalingen met betrekking tot het huurrecht opgenomen. Door schaarste van woningen tijdens de Eerste en Tweede Wereldoorlog, door de toestroom van honderdduizenden vluchtelingen uit voornamelijk België en door een bezettende macht, werden huurders geconfronteerd met ontruiming en huurstijgingen. De positie van de huurder werd vervolgens te kwetsbaar geacht, waardoor enkele basisprincipes rondom deze positie nader werden vastgelegd in de wet. De basis van het huurrecht uit 1838 werd geactualiseerd na de Tweede Wereldoorlog en zou tot de bepaling van het nieuwe huurrecht in 2003 bestaan (ruim 165 jaar).

Evenwijdig aan de huurwetgeving loopt de ontwikkeling van andere woonwetgeving, zoals de Woningwet van 1904. Hierin is het vormen van woningcorporaties geformaliseerd.

In 1950 werd de eerste vorm van 'dwingend recht' – daarover later meer – met betrekking tot huurrecht ingevoerd in de vorm van de Huurwet. Deze wet handelde over beperkingen op het gebied van de

huurprijs en het recht op opzegging. Daarnaast werd het begrip 'huurgenot' hierin geïntroduceerd. Toen de krapte op de woningmarkt voorbij leek te zijn in 1967, werden er liberalisatiebesluiten genomen die de Huurwet en de daarbij behorende bescherming weer deels uitkleedden.

Het nieuwe Huurrecht

De vernieuwing van het huurrecht in 2003 was noodzakelijk, omdat het wetboek uit 1838 begrippen bevatte die in het huidige taalgebruik niet meer gangbaar waren. Daarnaast werd er gebruik gemaakt van terminologie die niet meer aansloot bij andere vormen van recht, bijvoorbeeld in het geval van het juridische begrip 'bezit'. De Huurwet van 1950 was bovendien in de afgelopen vijftig jaar zodanig uitgehold, dat jurisprudentie (rechterlijke uitspraken over de interpretatie van wettelijke bepalingen) een belangrijkere rol begon te spelen dan de wet zelf. Een nadeel hiervan was dat de goedbedoelde huurdersbescherming door de rechterlijke macht anders werd uitgelegd dan de wetgever oorspronkelijk bedoeld had. Aanvankelijk was het plan om de nieuwe wet op 1 januari 2003 in te laten gaan. Na een uitgebreide discussie over bepaalde definities in de wet in de Eerste Kamer, was het voor de minister echter noodzakelijk om de inwerkingtreding van de wet uit te stellen tot 1 augustus 2003.

Het doel van het nieuwe huurrecht was om alle wetsbepalingen binnen één titel van het Burgerlijk Wetboek op te nemen. Daarbij zijn er veel verduidelijkingen in de wet opgenomen, voornamelijk in de artikelen over gebreken aan de woning, bijvoorbeeld door inbegrip van termijnen. Dit was niet enkel in het voordeel van de huurder, ook de verhuurder heeft dankzij de verduidelijking rechten verworven. In de wetgeving van voor 2003 werd een expliciet onderscheid gemaakt tussen reparaties en onderhoud. Als gevolg hiervan was het moeilijk om in te schatten via welke bepaling de huurder met gebreken de verhuurder moest aanspreken. In de oude wetgeving had de huurder daarnaast de bevoegdheid om de gehuurde woonruimte onder te verhuren. Voorwaarde hiervoor was dat de verhuurder hiertegen geen bezwaar had geuit, of dat de huurder kon aannemen dat de verhuurder geen redelijke bezwaren zou hebben – waarover later meer. Het recht

om te onderverhuren was actueel ten tijde van kamernood in de twintigste eeuw, maar ook vandaag de dag blijkt dit nog onverminderd relevant.

Een ander voorbeeld van een verschil tussen het oude en nieuwe huurrecht is de bepaling betreffende toegestane veranderingen. De huurder is volgens de nieuwe wetgeving niet meer verplicht om toegestane veranderingen of slijtage door ouderdom te herstellen na het beëindigen van de huurovereenkomst. Wanneer bij het betrekken van de woning geen beschrijving van de gehuurde woonruimte is opgemaakt, wordt de huurder geacht de woonruimte in eenzelfde staat als bij aanvang weer af te leveren.

Tot slot heeft er een grote wijziging in regelgeving plaatsgevonden wat betreft dringende werkzaamheden en renovaties.

2. Opbouw huurrecht, begripsbepaling en relevante partijen

In dit hoofdstuk zal een snelcursus rechtsfilosofie langskomen, alsmede de combinatie van landelijke en de aanvullende lokale regelgeving. Tot slot passeren alle relevante partijen de revue.

2.1 Opbouw huurrecht

Het recht heeft een gelaagde structuur, waarin eerst algemene rechtsbeginselen aan bod komen, gevolgd door algemene regels en een specificering daarvan. Vaak gaat het in het laatste geval ook om uitzonderingen op de regel (en uitzonderingen op de uitzondering). In juridische termen wordt dit *lex generalis* en *lex specialis* genoemd. Deze gelaagde structuur is ook van toepassing op het huurrecht.

Het verbintenissenrecht is onderdeel van het zogeheten burgerlijk (civiel) recht of privaatrecht. Het gaat hierbij om relaties tussen burgers onderling. In het zesde boek van het Burgerlijk Wetboek (BW) staan de beginselen van het verbintenissenrecht centraal. Hierin wordt omschreven wat wordt verstaan onder een overeenkomst. De wettekst in Boek 6 stelt dat er in dit geval sprake is van een wederkerige overeenkomst tussen twee partijen, waarbij beide partijen verplicht zijn om ten opzichte van elkaar rechten en plichten na te komen. Hierbij kan worden gedacht aan een koopovereenkomst (bijvoorbeeld wanneer iets wordt gekocht bij een supermarkt) of een bruikleenovereenkomst (wanneer een fiets van een studiegenoot wordt geleend). Het uitgangspunt in het Nederlandse overeenkomstenrecht is dat partijen contractsvrijheid hebben. Dit betekent dat partijen mogen besluiten met wie zij een overeenkomst sluiten en wat deze overeenkomst inhoudt. In bepaalde gevallen heeft de wetgever een van de partijen willen beschermen door de contractsvrijheid in te perken door verplichte (dwingende) bepalingen op te nemen. In het huurrecht betekent dit dat van een groot aantal bepalingen niet ten nadele van de huurder mag worden afgeweken.

Redelijkheid en billijkheid, samen met sociaal aanvaardbare normen, spelen een grote rol in het civiel recht. Deze factoren zorgen ervoor dat partijen niet blijven vasthouden aan een wet of overeenkomst, maar dat zij vooropstellen dat onredelijke of onbillijke situaties worden voorkomen.

Boek 7, titel 4: Huur

In boek 7 van het Burgerlijk Wetboek staan specificeringen van het algemeen verbintenissenrecht. In dit boek (getiteld 'Bijzondere overeenkomsten') kunnen bijvoorbeeld aanvullende bepalingen over het kopen van een huis, de arbeidsovereenkomst, de verzekeringsovereenkomst en de huurovereenkomst (van woonruimte) gevonden worden. De gelaagde structuur van het privaatrecht houdt in dat de bepalingen van de eerdere boeken van het BW toepassing vinden, zo lang er geen specifieke bepaling is die afwijkt van een algemene bepaling in de eerdere boeken. Zo geldt voor een huurovereenkomst dat deze tot stand komt door aanbod en aanvaarding (art. 6:217 BW). Omdat er echter specifiekere bepalingen zijn opgenomen in boek 7 kunnen huurovereenkomsten niet zonder tussenkomst van een rechter worden ontbonden door de verhuurder (art. 7:231 lid 1 BW).¹

Het huurrecht in titel 4 van boek 7 (beginnend bij artikel 201) is dus een specificatie van het algemene overeenkomstenrecht uit boek 6 BW. Ook de titel over huurrecht bevat een gelaagde structuur. In de eerste afdelingen komen algemene bepalingen aan bod, waaronder begrippen als huur, huurprijs en gebreken. De bepalingen in deze afdelingen gelden bijvoorbeeld ook voor de huur van een auto of boormachine bij een bouwmarkt. Afdeling 5 (vanaf artikel 232 tot en met artikel 282) gaat specifiek over de huur van woonruimte. De huur van een bedrijfsruimte wordt behandeld vanaf artikel 290. Gemengde overeenkomsten zijn ook mogelijk, hierin wordt zowel de huur van woonruimte als van bedrijfsruimte vastgelegd.

¹ Er zijn enkele gevallen waarin de verhuurder wel zonder tussenkomst van de rechter een huurovereenkomst kan ontbinden (e.g. 7:231 lid 2 BW).

Het huurrecht en ander recht in boek 7 specificeert het algemene civiele recht. Als er aanvullende regels zijn in boek 7, prevaleren deze boven de algemene regels uit de eerdere boeken. De wetgever heeft de weloverwogen keuze gemaakt om de huurder te bevoordelen, omdat deze zich in een meer afhankelijke positie bevindt ten opzichte van de verhuurder. Op de woningmarkt is namelijk altijd enige mate van krapte. Bij bezichtigingen komen daarom altijd meerdere potentiële huurders kijken, waardoor de verhuurder een keuze heeft. "Voor jou tien anderen" is een uitspraak die zeker in studentensteden bij vrijwel iedere kamerzoekende bekend is.

Een andere afwijking in Boek 7 is dat de wetteksten die dit boek bevat veelal een dwingend karakter hebben. Dit houdt in dat er niet in het nadeel van de huurder mag worden afgeweken van de wettelijke regeling. Naast de huurder en de verhuurder geldt dit ook voor de rechterlijke macht die de beslissing neemt op basis van de wet- en regelgeving.

In de wetgeving wordt ook naar nadere bepalingen, regelingen en besluiten verwezen. Indien de wetgever zo'n verwijzing maakt, mag de rechter deze regelingen als delegaties en attributies van de wet gebruiken om zijn beslissing te onderbouwen. Deze regelingen kunnen ook verwijzen naar de mogelijkheid voor andere instanties en medeoverheden om nadere regelgeving op te stellen. Het Beleids- of Gebrekenboek van de Huurcommissie is daar naast plaatselijke huisvestingsverordeningen een voorbeeld van.

Tot slot geldt huurbescherming niet voor woonboten, dienstwoningen, recreatiewoningen en kamers in verzorgingshuizen. Voor woonboten geldt dat er sprake is van een ligplaats, die niet duurzaam grondgebonden is. Dit is ook de reden dat er bij de verkoop van woonboten geen kosten koper (k.k.) worden gerekend, maar dat deze vrij op naam (v.o.n.) staat. Pas als er sprake is van daadwerkelijke en duurzame verankering van de boot, bijvoorbeeld door middel van een betonnen constructie, komt huurbescherming om de hoek kijken. Dienstwoningen worden ter beschikking gesteld tijdens de

arbeidsbetrekking, waardoor in dit geval eerder sprake is van een gebruiksovereenkomst.

Bewoners van hospitaalkamers genieten gedeeltelijke huurbescherming. Doordat de huurder bij de verhuurder inwoont, kan het handhaven van dezelfde regels leiden tot een ongunstige situatie voor de verhuurder.

2.2 Lokale en regionale regelgeving

Per gemeente of (stads)regio kan er nadere regelgeving bestaan om een bepaalde problematiek aan te pakken. Een voorbeeld hiervan is de Groningse regelgeving, waarbij een maximumpercentage van de woonruimte per straat voor onzelfstandige (kamer)verhuur mag worden ingezet. Daarnaast kan het bestemmingsplan beperkend zijn voor de omzetting van gebouwen in woonruimte. Tot slot is er in elke regio een woonruimteverdeling die een leidraad vormt voor de manier waarop gereguleerde woonruimte verdeeld moet worden.

Lokale regelgeving moet worden opgehangen aan de bestaande mogelijkheden die zijn omschreven in de Huisvestingswet. De Huisvestingswet geeft gemeenten de bevoegdheid om categorieën van woningzoekenden te onderscheiden, waardoor bepaalde groepen prioriteit kunnen krijgen in het regionale woonbeleid. Een voorbeeld van dit soort regionale regelgeving is het instellen van een vergunningplicht, waarbij huurders en kopers hun binding met de regio (bijvoorbeeld door middel van werk of studie) moeten aantonen om een huisvestingsvergunning te krijgen.

Ook kunnen er verbredende regionale afspraken bestaan. In Leiden is er bijvoorbeeld een *Tegemoetkoming woonlasten kamerhuurders* van kracht; een financiële compensatie voor de gemeentelijke afvalstoffen- en rioolheffing.

Lokaal kunnen er bovendien prestatieafspraken worden gemaakt met verhuurders. Dit kan enkel als er een woonvisie aanwezig is in de gemeente. Prestatieafspraken kunnen gaan over energie of duurzaamheid, bijvoorbeeld door eisen te stellen aan de energielabels die door woningverbetering moeten worden behaald binnen een

bepaalde tijd. Daarnaast kunnen deze afspraken gaan over betaalbaarheid, bijvoorbeeld door vast te leggen hoe veel woningen een huur moeten hebben die onder een bepaalde grens ligt. Als laatste kan gedacht worden aan toegankelijkheid, waarbij corporaties bijvoorbeeld de gemiddelde wachttijd omlaag moeten brengen.

2.3 Relevante partijen in het huurrecht

Partij	Omschrijving
AW & ILT	Autoriteit Woningcorporaties & Inspectie Leefomgeving en Transport: toezichthouder op woningcorporaties volgens het Besluit beheer sociale huisvesting en Woningwet. Kan toegelaten instellingen/corporaties (zie begrip) aanwijzingen geven.
Bewonerscommissies	Verenigde, gezamenlijk handelende huurders van een complex of andersoortig verbonden huurders.
Bouw- en woningtoezicht	Gemeentelijke dienst die toezicht houdt op bouwwerkzaamheden en naleving van landelijke en gemeentelijke regelgeving. Kan werkzaamheden stilleggen, boetes opleggen en panden onbewoonbaar verklaren.
Corporaties	Formele naam is toegelaten instellingen. Dit zijn door de minister toegelaten rechtspersonen (vereniging of stichting) die als taakstelling hebben om op een sobere wijze voor voldoende passende woonruimte te zorgen. De taakstelling is omschreven in de

	Woningwet. Corporaties zijn verenigd in de koepel van woningcorporaties; Aedes.
G4	De vier grootste steden van Nederland: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht.
Huurcommissie	Onafhankelijke en onpartijdige organisatie, gefinancierd door het Rijk en verhuurders, die bindende uitspraken doet omtrent naleving van de relevante wetgeving. Tegen een uitspraak van de Huurcommissie kan in beroep worden gegaan bij de kantonrechter, maar niet bij hogere instanties.
Huurder	Een huurder is een persoon of rechtspersoon die zich verplicht tot het leveren van een tegenprestatie (huur) aan de verhuurder voor het leveren van een zaak of een gedeelte daarvan.
Huurdersorganisaties	Verenigde huurders die door de verhuurder worden erkend en gekwalificeerd advies mogen uitbrengen over het huurbeleid, toewijzingsbeleid en bewonersbeleid. Ook hebben zij instemmingsrecht op wijzigingen in de servicekosten.
Huurteams	Doorgaans door gemeenten opgezette teams die huurders bijstaan in geschillen over het huren van woonruimte en juridisch advies geven.

Kences	Kenniscentrum Studentenhuysvesting: stichting die de landelijke vertegenwoordiging en lobby voor zijn rekening neemt namens studentenhuysvesters. Het stichtingsbestuur bestaat uit de studentenhuysvesters (toegelaten instellingen). Zetelt in Utrecht. Geeft jaarlijks op basis van onderzoek van ABF Research de Landelijke Monitor Studentenhuysvesting uit.
Netwerk kennissteden	Alle steden met een universiteit of hogeschool.
LAS-partijen	Partijen die deelnemen aan het Landelijk Actieplan Studentenhuysvesting (begonnen in 2012), waarin Kences, Vastgoed Belang, Kennissteden, de LSVb en de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties afspraken maken om gezamenlijk het tekort aan studentenwoningen aan te pakken.
LSVb	Belangenbehartiger van alle studenten. Huysvesting is één van de specifieke onderwerpen waar de LSVb zich mee bezig houdt, bijvoorbeeld door middel van een website als checkjekamer.nl . Zetelt in Utrecht.
Partners in de prestatieafspraken	Gemeenten die een aangenomen Woonvisie hebben mogen prestatieafspraken met verhuurders en

vertegenwoordigde huurders maken. Dit kunnen bijvoorbeeld afspraken zijn over het aantal gereguleerde woningen of woningen onder een bepaald prijspeil, maar ook over investeringen in leefbaarheid of duurzaamheid.

Rijksoverheid	Onder andere het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties: het verantwoordelijke ministerie voor het landelijk huisvestings- en woningbeleid.
Toegelaten instellingen	Zie corporaties.
Vastgoed Belang	Belangenbehartiger voor particuliere verhuurders.
Vereniging Eigen Huis	Belangenbehartigers voor alle woningbezitters. Zetelt in Amersfoort.
Verhuurder	Verhuurder is een persoon of rechtspersoon die de zaak of een gedeelte van de zaak levert volgens de wijze die met de huurder in de huurovereenkomst is afgesproken.
Woonregio	Regionale functie van samenwerkende gemeenten die de regionale huisvestingsverordening opstellen.

3. Verschillende soorten huurders en contractvormen

Heb je een vriend of vriendin die bij je intrekt? De rechten die deze vriend of vriendin heeft en welke (tijdelijke) contracten mogelijk zijn, worden in dit hoofdstuk behandeld.

3.1 Verschillen hoofdhuurder en medehuurder

De persoon of personen die het contract met de verhuurder heeft of hebben getekend is of zijn de hoofdhuurder(s). Daarnaast is het ook mogelijk dat iemand medehuurder wordt, bijvoorbeeld wanneer sprake is van een geregistreerd partnerschap, een huwelijk of een andere vorm van een duurzame gemeenschappelijk huishouding.

Wanneer spreek je van een duurzame gemeenschappelijke huishouding?

De woning moet minimaal twee jaar als hoofdverblijf hebben gediend voor beide personen (het kunnen er echter ook meer dan twee zijn), er moet een gemeenschappelijke huishouding gevoerd worden en er moet voldoende inkomen c.q. inkomsten zijn om de huur te betalen. De bewijslast voor een duurzame gemeenschappelijke huishouding ligt bij de huurder.

Het voordeel van medehuuderschap ten opzichte van medebewonerschap is de rechtspositie die hiermee wordt verkregen. Een medehuurder heeft het recht om het huurcontract over te nemen, bijvoorbeeld in geval van overlijden of als de relatie eindigt. Deze draagt dan echter ook meer verantwoordelijkheid dan een medebewoner. Een medehuurder is bijvoorbeeld aansprakelijk voor de eventuele huurachterstand van de hoofdhuurder en eventuele aanpassingen die zijn gedaan aan de woonruimte.

Op twee manieren is het mogelijk om medehuurder te worden: wettelijk en contractueel. De regeling van art. 7:266-268 BW over

medehuurderschap en voortzetting van de huur geeft bescherming aan personen met wie de huurder van de woonruimte samenwoont, maar die contractueel geen huurder zijn. Het eerste artikel doet dat bijvoorbeeld voor de echtgenoot of geregistreerde partner van de huurder (wettelijk medehuurder). Indien de huurovereenkomst ten aanzien van de hoofdhuurder eindigt, wordt de medehuurder de (hoofd)huurder.

Andere huisgenoten, bijvoorbeeld een partner die bij de huurder intrekt, zijn echter niet automatisch medehuurder en zeker geen hoofdhuurder. Om contractueel medehuurderschap te verkrijgen, moet de nieuwe huisgenoot een verzoek bij de verhuurder of de rechter indienen. De voorwaarde is dat er sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding.²

Een medebewoner heeft in principe geen contract. Indien er wel een contract is, kan er sprake zijn van een medehuurder, (illegaal of legaal) onderhuurder of hoofdhuurder.

Eerder heeft de Hoge Raad (HR) een uitspraak gedaan in de zaak Dekker/Petronella, waarin de duurzame gemeenschappelijke huishouding een bredere definitie kreeg dan in de wet was voorzien.³ Enkele jaren later is in het arrest Boonacker/Neve⁴ door de HR uitgesproken dat de aandacht van de partijen na de beëindiging van de gemeenschappelijke huishouding (bijvoorbeeld door overlijden of door het beëindigen van de relatie) niet direct bij het overzetten van het huurcontract hoeft te liggen.

In augustus 2015 heeft de HR echter een heel ander soort uitspraak gedaan in het Libra-arrest.⁵ Hierbij ging het om een beëindigde relatie. Pas vijf maanden na het vertrek van de hoofdhuurder uit de woning

² Art. 7:267 lid 3 en 268 lid 3 BW

³ HR 10 oktober 1980, NJ 1981/132

⁴ HR 21 februari 1986, NJ 1986/383

⁵ ECLI:NL:HR:2015:2193

werd een verzoek ingediend om het huurcontract over te zetten op de naam van de bewoner waar de relatie mee was beëindigd. Het hof en de HR achtten de termijn van vijf maanden niet snel genoeg om een verzoek tot overzetting van het huurcontract op de partner van de hoofdhuurder te kunnen doen. Ondanks het feit dat niet direct juridisch-administratieve stappen genomen moeten worden, wordt door de uitspraak van in het Libra-arrest aangenomen dat voor het overschrijven van een huurovereenkomst een redelijke termijn moet worden genomen. In het bovenstaande geval was een termijn van vijf maanden niet redelijk volgens de HR.

3.1.1 Medebewoner

Een huisgenoot waarmee geen duurzame gemeenschappelijke huishouding bestaat en waarmee de huurder nog niet is getrouwd of een geregistreerd partnerschap heeft, is een medebewoner. Het kan hierbij gaan om een partner, zonder dat er sprake is van wettelijk medehuuderschap, maar ook om een kind van de hoofdbewoner. Een medebewoner heeft géén wettelijke rechten ten opzichte van de hoofdbewoner.

Mogen studenten dan een medebewoner in hun kamer laten verblijven? In principe kan onzelfstandige verhuur meerdere kamers beslaan. Het is daarom mogelijk dat meerdere bewoners worden gehuisvest in deze kamers. De voorwaarde is dan wel dat de verhuur van deze woonruimte in de vorm van meerdere kamers is vastgelegd in één contract met slechts één huurder. Het gevolg hiervan is dat de bewoners, met uitzondering van de hoofdhuurder, géén huurrechten hebben. De medebewoner die geen contract heeft is immers geen huurder en ook geen medehuuder. Voor studentenkamers geldt dat iedereen erin mag verblijven, mits het één kamer betreft, maar dat slechts de huurder erin mag wonen. Dit is ook de grond waarop een verhuurder (structureel) overnachten kan verbieden.

3.1.2 Onderhuur (art. 7:221 BW en 7:244 BW)

Wat is nu precies het verschil tussen 7:221 en 7:244? Zit dit hem in het verschil tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen? Dit verschil is de kern van de opbouw van het recht; in 7:221 BW gaat het over het algemeen huurrecht, waarbij de specificering 7:244 BW is. Het kernwoord is hier "het gehuurde" (algemeen huurrecht), terwijl in 7:244 BW gesproken wordt over "de gehuurde woonruimte". Binnen dit artikel valt bijvoorbeeld de hospitaregeling.

Art. 7:221 BW:

De huurder is bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een ander in gebruik te geven, tenzij hij moest aannemen dat de verhuurder tegen het in gebruik geven aan die ander redelijke bezwaren zal hebben.

Art. 7:244 BW:

In afwijking van artikel 221 is de huurder van woonruimte niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een ander in gebruik te geven. De huurder van een zelfstandige woning die in die woning zijn hoofdverblijf heeft, is echter bevoegd een deel daarvan aan een ander in gebruik te geven.

Onderverhuur van een deel van een zelfstandige woning is in principe toegestaan, tenzij er redelijke bezwaren van de verhuurder voor zijn. Daarbij moet worden aangetekend dat in veel contracten staat dat onderverhuur niet is toegestaan zonder toestemming van de verhuurder. In dat geval kan hiervoor eventueel alleen toestemming worden verkregen door een verzoek bij de verhuurder in te dienen. Als de verhuurder hier niet mee akkoord gaat, moet deze een (redelijk) bezwaar aantekenen. Indien het verbod op onderhuur niet in het contract is opgenomen en er is overgegaan tot onderverhuur van een deel van een zelfstandige woning, waar achteraf bezwaren van de verhuurder over rijzen, dan ligt de bewijslast bij de verhuurder. Deze

dient dan aan te tonen dat de huurder had moeten weten dat de verhuurder een redelijk bezwaar had.

Let wel op: wanneer er geen toestemming voor onderhuur is gegeven binnen het contract en toch wordt onderverhuurd, is de huurder direct aansprakelijk en kan terugvordering van de huur volgen, omdat dit gezien wordt als een voorbeeld van slecht huurderschap (art. 7:213BW).

3.2 Verenigde huurders: Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (Wohv of Overlegwet)

Met het schrijven van de nota Volkshuisvesting (nota Vhv) werd gelijkwaardigheid tussen huurders en verhuurders beoogd. Voordat de nota Vhv in 1995 in gebruik werd genomen, werd het jaarlijks overleg enkel via het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) geregeld. Als het jaarlijks overleg ontbrak, kon dit gemeld worden bij de gemeente. Het is gemakkelijk voor te stellen dat hier echter geen melding van werd gemaakt. Een commissie van vertegenwoordigers van huurders en verhuurders werd daarom gevormd om met een uitgewerkt voorstel ter wijziging van de regelgeving van het overleg te komen. In 1993 bracht de Commissie Huurders Verhuurders haar rapport uit.⁶ Het advies ging echter niet verder dan het verscherpen van de procesvereisten voor het betrekken van huurders bij beleidswijzigingen.

Terwijl het overleg tussen huurders en verhuurders in het publieke debat vaak gaat over het huurprijsbeleid, is het overleg een belangrijke bewaker van de kwaliteit van de woningvoorraad, leefbaarheid en communicatie met de huurder. De Overlegwet moet geplaatst worden in een periode van verzelfstandiging en deregulering van de (veelal voormalig gemeentelijke) woningbouwbedrijven, waarbij tegelijk ook

⁶ In het eindrapport van de Commissie Huurders Verhuurder schreef zij onder meer dat zij [de huurders] "voor reële invloed op het beheer en beleid van de verhuurder zijn afhankelijk zijn van de goodwill van de verhuurder".

onvermijdelijk de rechtspositie van de huurder moest worden vastgelegd.

3.2.1 Verenigde huurders

Huurders zijn verenigd, of hebben de mogelijkheid tot verenigen, als er sprake is van minimaal 25 woongelegenheden bij een verhuurder. Huurders kunnen zijn verenigd in een huurdersorganisatie (een rechtspersoon) die overleg voert met de verhuurder over (de wijzigingen van) het huurbeleid. Op een lager niveau is vertegenwoordiging in een bewonerscommissie mogelijk. Dit is een commissie die opkomt voor de belangen van de huurders van een wooncomplex dat een eenheid vormt, bijvoorbeeld door nabijheid of in administratief, bouwkundig of financieel opzicht (art. 1 lid 1 sublid c Overlegwet). Een bewonerscommissie heeft minder rechten dan een huurdersorganisatie. Het begrip huurders heeft dezelfde omschrijving als in de Woningwet en het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) en omvat tevens medehuurders, (legale) onderhuurders en kamerbewoners.

3.2.2 Rechten van verenigde huurders

Het bestaand beleid kent het informatierecht, dat de huurdersorganisatie of bewonerscommissie de mogelijkheid geeft om beleid op te vragen, indien dit beleid voor huurders van wezenlijk belang kan zijn of een directe invloed heeft op de woningen, wooncomplexen of de woonomgeving.⁷ Dit geldt tevens voor het agenderings- en vergaderrecht. Het informatierecht geeft de verhuurderverplichtingen met betrekking tot beleidswijzigingen. De verhuurder moet de huurdersorganisatie of bewonerscommissie actief op de hoogte brengen van voornemens om gemotiveerde beleidswijzigingen door te voeren. Daarnaast is deze verplicht om advies te vragen. Dit advies moet tijdig worden aangevraagd, opdat het nog wezenlijk van invloed kan zijn op het te nemen besluit. Ook mogen de huurdersorganisatie en bewonerscommissie ongevraagd adviseren. Dit geldt zowel voor de onderwerpen waarvoor

⁷ Voor de gehele opsomming van alle vormen van beleid waarop het informatierecht van toepassing is, zie art. 2 lid 2 Overlegwet.

informatierecht geldt, als andere onderwerpen die voor huurders van belang kunnen zijn.

Een advies van een huurdersvertegenwoordiging mag de verhuurder niet zomaar naast zich neerleggen. Als de verhuurder een advies niet wil opvolgen, moet hij daarover met de huurdersraad overleggen. Een van het advies afwijkende beslissing moet aan de huurdersraad worden medegedeeld, inclusief opgaaf van redenen voor die afwijking.

Tot slot is er sprake van instemmingsrecht. Dit is van toepassing op wijzigingen in de servicekosten of het servicekostenbeleid. Deze wijzigingen kunnen pas worden doorgevoerd nadat de huurdersorganisatie hiermee akkoord is (bewonerscommissie heeft in beginsel geen instemmingsrecht).

3.2.3 Facilitering van de huurdersorganisatie

De verhuurder moet de huurdersorganisatie faciliteren. Dat kan door vooraf een begroting van de interne organisatie aan te dragen of door bewijsstukken (bonnen of facturen) in te dienen wanneer er kosten worden gemaakt. Er is geen wettelijk vastgestelde vergoeding voor bewonerscommissies. Veelal wordt dit geregeld door middel van een samenwerkingsovereenkomst die wordt gesloten met de huurdersorganisatie voor de vertegenwoordiging van alle huurders. Daarin worden de (financiële) faciliteiten vastgelegd.

In de nieuwe Woningwet (2015) is ook opgenomen dat de huurdersorganisatie deskundigen kan inschakelen indien er een behoefte aan ondersteuning is. Daarnaast moet de verhuurder drie dagen scholing per jaar vergoeden.

In de Woningwet is daarnaast de verplichting vastgelegd dat de huurder als evenwaardige partij moet worden betrokken bij de prestatieafspraken tussen de huurder, de gemeente en de verhuurder.

De Geschillencommissie is het bevoegd orgaan om een beslissing te nemen over geschillen tussen huurdersorganisatie en verhuurder, meer daarover is te lezen in paragraaf 7.2.

3.3 Onbepaalde tijdcontracten

De meerderheid van de huurcontracten in Nederland betreft een contract voor onbepaalde tijd. Bij een contract voor onbepaalde tijd is er geen datum opgenomen waarop de huurovereenkomst eindigt. Vaak is wel opgenomen hoe lang een huurovereenkomst minimaal moet duren. Huurder en verhuurder kunnen hierbij in principe niet tussentijds opzeggen. Beëindiging door de verhuurder kan alleen indien de huurder instemt of door een goed onderbouwd verzoek aan de rechtbank te doen om het contract te beëindigen. Voor de huurder levert dit een grote mate van woonzekerheid op in de vorm van huurbescherming. De huurder kan het contract opzeggen volgens een termijn die genoemd staat in het contract door dezelfde periode aan te houden als de betalingstermijn. Volgens de wet is de opzegtermijn voor een huurder maximaal drie maanden, deze kan echter nooit langer zijn dan de betalingstermijn.⁸

Wanneer de verhuurder bij een verzoek tot beëindiging van de verhuur een beroep doet op dringend eigen gebruik van de woonruimte, dient de verhuurder een andere woonruimte aan te bieden of aan te tonen dat er alternatieve woonruimte beschikbaar is. Tevens kan de huurder in de procedure verzoeken om een verhuisvergoeding of een tegemoetkoming in de herinrichtingskosten.

3.4 Tijdelijke & doelgroepcontracten

Sinds juli 2016 biedt de wet de mogelijkheid om als verhuurder meer typen tijdelijke contracten aan te kunnen bieden. Voorheen werd er voor contracten van minder dan een jaar veelal gekozen voor de variant 'naar aard van korte duur'. Dankzij de memorie van toelichting bij deze wetswijziging en de uitspraken van de minister van Rijksdienst en Wonen in de Tweede Kamer, is nu meer duidelijk over de reikwijdte van de diverse contractvormen. In deze paragraaf worden de varianten per vorm en artikel besproken, ze staan gesorteerd op relevantie.

⁸ Als een huurder een huur per maand betaalt, dan bedraagt de opzegtermijn één maand. Als een huurder per zes maanden de huur betaalt, dan bedraagt de opzegtermijn drie maanden, omdat de opzegtermijn niet langer dan drie maanden mag zijn.

Daarnaast is er in Bijlage I een overzicht van de verschillende vormen opgenomen. Formeel gezien kan de verhuurder altijd kiezen voor het opstellen van een tijdelijk contract, maar door middel van art. 7:230 in combinatie met 7:271 lid 1 BW gaat een tijdelijk contract, tenzij het einde van de huurovereenkomst expliciet is aangezegd, over in een contract van onbepaalde tijd. Indien een verhuurder een tijdelijk contract niet wil laten overgaan in een onbepaaldetijdcontract, dient hij maximaal drie maanden en minimaal één maand voor het eindigen van de huurovereenkomst schriftelijk aan de huurder te melden dat de huurovereenkomst daadwerkelijk gaat eindigen. Als hij dit niet doet, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor onbepaalde tijd.

3.4.1 Tijdelijke contracten

Tijdelijk contract onzelfstandige woning (art. 7:274 lid 1b en c BW)

In 2016 is het tijdelijk contract voor onzelfstandige woningen aan de mogelijkheden toegevoegd. De contractduur hiervan kan voor iedere periode worden aangegaan, met een maximum van vijf jaar.

De huurder mag tussentijds het contract opzeggen, gelijk aan de betalingstermijn (minimaal één maand, maximaal drie maanden). De verhuurder kan het contract niet tussentijds opzeggen en moet de huurder schriftelijk informeren over het aflopen van het contract. Deze schriftelijke verwittiging moet plaatsvinden tussen maximaal drie maanden en minimaal één maand voor het eindigen van de huurovereenkomst. Indien een dergelijke aanzegging niet gedaan wordt, gaat het contract conform art. 7:230 in verbinding met art. 7:271 lid 1 BW over in een contract onbepaalde tijd. Ook kan het contract omgezet worden in een contract voor onbepaalde tijd wanneer de verhuurder en huurder overeenkomen dat deze in de woning mag blijven wonen. Wanneer de verhuurder het einde van het contract aanzegt door het van rechtswege aflopen van het contract, hoeft er geen vervangende woonruimte te worden aangeboden.

Tijdelijk contract zelfstandige woning (art. 7:271 lid 1 BW)

Gezamenlijk met het tijdelijke contract voor onzelfstandige woningen hierboven, is ook voor zelfstandige woningen een tijdelijk contract in de wet verankerd. Hierbij kan voor iedere periode een contract worden aangegaan met een maximum van twee jaar. Voor toegelaten

instellingen (corporaties) zijn enige beperkingen om deze contractvorm te mogen toepassen opgelegd, die nadrukkelijk niet voor commerciële verhuurders gelden. De huurder moet namelijk bij aanvang van het contract tijdelijk werken, studeren, noodopvang krijgen, een tijdelijk huurcontract met woonbegeleiding hebben, een tweede/laatste kansovereenkomst hebben of vanwege sloop of renovatie tijdelijk een woonruimte nodig hebben.

De huurder mag tussentijds het contract opzeggen, gelijk aan de betalingstermijn (minimaal één maand, maximaal drie maanden). De verhuurder kan het contract niet tussentijds opzeggen en moet de huurder schriftelijk informeren over het aflopen van het contract. Deze schriftelijke verwittiging moet plaatsvinden tussen maximaal drie maanden en minimaal één maand voor het eindigen van de huurovereenkomst. Indien een dergelijke aanzegging niet gebeurt, gaat het contract conform art. 7:230 in verbinding met 7:271 lid 1BW over in een contract onbepaalde tijd. Ook kan het contract omgezet worden in een contract voor onbepaalde tijd wanneer de verhuurder en huurder overeenkomen dat deze in de woning mag blijven wonen. Wanneer de verhuurder het einde van het contract aanzegt door het van rechtswege aflopen van het contract, hoeft er geen vervangende woonruimte te worden aangeboden.

Naar zijn aard van korte duur (short stay) (art. 7:232 lid 2 BW)

Door de toevoeging van meerdere varianten van tijdelijke contracten in 2016 is er voor huurders met een tijdelijke woonduur extra rechtsbescherming ingebouwd in de wet. Vóórdat de wetgever deze mogelijkheid heeft toegevoegd werd door verhuurder veelal de zin '*naar zijn aard van korte duur*' gebruikt voor de verhuur aan bijvoorbeeld expats, internationale studenten en ook reguliere huurders, die daarbij geen tot nauwelijks huurbescherming genoten. Dankzij de memorie van toelichting (MvT) en uitspraken van de minister van Rijksdienst en Wonen in de Tweede Kamer is nu duidelijk van toepassing dat art. 7:232 lid 2 BW slechts is voorbehouden aan vakantiewoningen of wisselwoningen, waarbij het om verhuur van korte duur gaat. 'Het gaat hier om situaties waarin overduidelijk is dat

een beroep op huurbescherming niet redelijk zou zijn.⁹ De contracten die bij dit soort vakantiewoningen horen worden ook wel *Short Stay*-contracten genoemd. In het contract moet staan dat het om verhuur 'naar zijn aard van korte duur' gaat. Of een huurovereenkomst moet worden gekwalificeerd als naar aard van korte duur is afhankelijk van eigenschappen van de woonruimte, niet van de duur van de huurovereenkomst.¹⁰ De toepassing van deze contracten is echter vanwege het ontbreken van huurbescherming verre van wenselijk voor alle woningen, met uitzondering van vakantiewoningen of tijdelijke vervangende woonruimte.

Het contract is in principe niet opzegbaar door zowel de huurder als de verhuurder tijdens de overeengekomen periode, tenzij dit in het contract anders is vastgelegd. Een contract waarin geen periode is opgenomen (onbepaalde tijd) is opzegbaar door beide partijen met een opzegtermijn van één maand. De huurder geniet in dit geval geen of nauwelijks huurbescherming. Het contract eindigt na de contractperiode of (bij onbepaalde tijd) na opzegging. Het is mogelijk om huurcontracten voor reguliere woonruimten 'naar zijn aard van korte duur' via de Huurcommissie te laten beoordelen. De Huurcommissie kan dan tot het oordeel komen dat er sprake is van een andere (tijdelijke) contractsvorm.

Contract volgens Leegstandwet (art. 14 en 15 LW)

Voor te koop staande koop- of huurwoningen, huurwoningen die gesloopt of gerenoveerd gaan worden of woonruimte in een gebouw in afwachting van een definitieve bestemming, kan de gemeente een vergunning verstrekken voor verhuur volgens de Leegstandwet. Om de vergunning te krijgen moet de woning twaalf maanden hebben

⁹ Citaat uit Memorie van Toelichting Wet doorstroming huurmarkt pagina 2.

¹⁰ De kwalificatie van het verhuurde object is afhankelijk van de vraag of het object op zulke wijze is ingericht dat het is bestemd om voor korte tijd verhuurd te worden. De kwalificatie richt zich dus niet op de huurtijd, maar op de aard van de woonruimte. Zo is een vakantiewoning naar zijn aard slechts van korte duur onder andere door de wijze waarop deze is ingericht. Deze bevindt zich namelijk op een een vakantiepark waarop enkel woonruimten staan die voor een vakantiebestemming worden gebruikt. Daarnaast is de dienstverlening ook geheel toegespitst op gasten die hier komen om te recreëren.

leeggestaan en mag deze niet langer dan drie jaar zijn verhuurd in de afgelopen tien jaar (niet van toepassing voor een sloophuurwoning).

Daarbij gelden specifieke spelregels voor het contract: het moet gaan om een huurovereenkomst die aan de duur van de vergunning is gekoppeld (wat in het huurcontract vermeld moet staan). Als het niet om een koopwoning gaat, moet tevens de maximale huurprijs volgens de puntentelling van het WWS zijn vermeld. De contractduur voor een te koop staande koopwoning is minimaal zes maanden en voor huurwoningen minimaal drie maanden. De maximale duur van het contract is ook omschreven in de wet, deze bedraagt vijf jaar voor te koop staande koop- en huurwoningen, zeven jaar voor een huurwoning in afwachting van sloop of renovatie en tien jaar als maximale contractduur voor woonruimte in overige gebouwen.

De huurder en verhuurder kunnen beide tussentijds opzeggen na zes maanden, tenzij in het contract een andere termijn is overgekomen. De huurder heeft een opzegtermijn van één maand, de verhuurder moet minimaal drie maanden van tevoren opzeggen (of twee maanden bij een te koop staande huurwoning). Tot slot eindigt het contract automatisch wanneer de vergunning verloopt.

Hospitaregeling (art. 7:232 lid 3 BW en 274 lid 1f BW)

Een hospitaregeling kent per stad of stadsregio verschillende gedetailleerde regelgeving. De minimale rechten en plichten zijn voor deze regeling echter wel vastgelegd in landelijke wetgeving. De huurder moet één (of meer) ruimte(s) huren in de woning waar de verhuurder ook woont. Daarbij worden voorzieningen als de keuken en de douche en/of toilet ook gedeeld. De verhuurder mag maximaal twee ruimtes in één woning verhuren aan maximaal twee personen. In het contract moet staan welke kamer(s) de huurder huurt en welke gebruiksrechten van de voorzieningen de huurder heeft. Er gelden geen wettelijke beperkingen over de lengte van het contract. Gedurende de eerste negen maanden geniet de huurder echter geen enkele vorm van huurbescherming, omdat het hier om een proeftermijn gaat. In deze periode kan de verhuurder zonder opgaaf

van reden het contract opzeggen. Na het verstrijken van de proeftermijn geniet de huurder de gebruikelijke huurbescherming.

Voor de huurder geldt (zowel binnen als buiten de proeftermijn) een opzegtermijn van één maand; de verhuurder is gebonden aan de wettelijke opzegtermijn (minimaal drie maanden, maximaal zes maanden).

3.4.2 Doelgroepcontracten

Aangepaste woonruimte (art. 7:274a en b BW)

In de genoemde wijziging uit 2016 is het artikel over aangepaste woonruimte toegevoegd om het mogelijk te maken voor de verhuurder om prioriteit te geven aan senioren of bewoners met een beperking of ziekte wanneer een woonruimte daarop aangepast is. Indien een huurder geen aangepaste woning nodig heeft terwijl deze er wel in woont, mag de verhuurder de huur opzeggen. Voor seniorenwoningen geldt dat de woning of het wooncomplex reeds bij de bouw is ingericht en bestemd voor bewoning door ouderen. Voor het verstrekken van een woning aan een gehandicapte geldt dat de woning reeds bij de bouw was ingericht en bestemd voor bewoning door een gehandicapte of dat er na de bouw specifieke aanpassingen zijn aangebracht in de woning volgens wettelijke regelingen.

De opzegtermijn voor de huurder is gelijk aan de betalingstermijn (minimaal één maand, maximaal drie maanden). De verhuurder kan het contract beëindigen als de woning nodig is voor een andere gehandicapte, wanneer geen van de bewoners (meer) gehandicapt is én de huurder andere woonruimte kan krijgen ('dringend eigen gebruik'). De opzegtermijn is afhankelijk van het aantal jaren dat de huurder in de woning woont (minimaal drie en maximaal zes maanden).

Jongerencontract (art. 7:274c BW)

Met de initiatiefwet Schouten bestaat er sinds 2016 de mogelijkheid om woningen specifiek aan te bieden aan jongeren (bij aanvang van de huurovereenkomst ouder dan 18 en jonger dan 28 jaar). De huurovereenkomst moet vermelden dat de woonruimte bestemd is

voor jongeren. Van rechtswege eindigt de overeenkomst na vijf jaar. De huurder kan echter wel met de verhuurder overeenkomen dat deze termijn met twee jaar verlengd wordt. Er kan door de huurder énkél tussentijds worden opgezegd als dit in het huurcontract is opgenomen. Indien dat het geval is, is de opzegtermijn gelijk aan de betalingstermijn (minimaal één maand, maximaal drie maanden). De verhuurder moet het contract, met inachtneming van een opzegtermijn van minstens zes maanden, opzeggen na vijf jaar, of na zeven jaar bij verlenging.

Contract voor grote gezinnen (art. 7:274f BW)

In de initiatiefwet Schouten (2016) is voor verhuurders tevens een mogelijkheid vastgelegd om een huurovereenkomst aan te bieden die gericht is op grote gezinnen. Onder grote gezinnen wordt een huishouden bestaande uit minstens acht personen op het moment van aanvang van de huur verstaan. De huurder moet, op schriftelijk verzoek van de verhuurder, met een afschrift van de gegevens uit de gemeentelijke basisadministratie aantonen dat ten minste vijf personen behorende bij het gezin in de woning wonen. Dit verzoek kan de verhuurder jaarlijks doen. Het contract eindigt zodra het huishouden uit minder dan vijf personen bestaat.

De huurder kan de overeenkomst tussentijds opzeggen, waarbij de opzegtermijn gelijk is aan de betalingstermijn (minimaal één maand, maximaal drie maanden). De verhuurder kan de huur opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van minimaal drie tot maximaal zes maanden (afhankelijk van de woonduur), indien na het indienen van een schriftelijk verzoek geen bewijs is geleverd. Er moet dan passende vervangende woonruimte worden aangeboden. Het begrip 'passend' houdt niet in dat er sprake is van een recht op een volledig vergelijkbare woonruimte. Bij dit begrip moet vooral worden gedacht aan passend bij het inkomen en het aantal gezinsleden.¹¹

¹¹ ECLI:NL:GHAMS:2014:1871

Campuscontract voor studenten en promovendi (art. 7:274d en e BW)

Het artikel dat handelt over het campuscontract is in 2006 toegevoegd aan het huurrecht. Het betreft een uitbreiding op de toepassing van de opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik'. Het campuscontract is een contract voor onbepaalde tijd en geeft de verhuurder de bevoegdheid om de huurovereenkomst op te zeggen als de huurder geen student of promovendus meer is. Deze voorwaarde moet in het contract vermeld staan. Een verhuurder heeft de bevoegdheid om een bewijs van inschrijving of promovenduscontract op te vragen. Dit mag hij eerst bij aanvang van de huur doen en vervolgens ieder jaar zo lang de student in de woning woont. Zo toont de student of promovendus aan dat hij nog studeert of promoveert en dus recht heeft op de woning of kamer.¹²

In sommige studentensteden was het campuscontract reeds toegepast voordat het verankerd was in de wet. Enkele studentenhuiseigenaren hebben contracten met huurders voor onbepaalde tijd opgezegd om hen te dwingen een campuscontract te tekenen. Deze contracten dateren van voor de wetsverankerde invoering van campuscontracten met een beroep op dringend eigen gebruik.

De huurder kan tussentijds opzeggen, waarbij de opzegtermijn gelijk is aan de betalingstermijn met een maximum van drie maanden. De verhuurder kan het contract beëindigen door de huur op te zeggen met een opzegtermijn van minimaal drie tot maximaal zes maanden, afhankelijk van de woonduur.¹³ Een deel van de verhuurders kiest voor het hanteren van een opzegtermijn van een jaar. Er hoeft door de verhuurder geen vervangende woonruimte te worden aangeboden

¹² De huurder moet binnen drie maanden aan dit verzoek voldoen. Als hij dit niet doet, mag de verhuurder overgaan tot opzegging.

¹³ De opzegtermijn voor de verhuurder bedraagt drie maanden en wordt met één maand vermeerderd voor ieder jaar dat de huurder in de woning huurt, met een maximum van zes maanden.

indien deze kan aantonen dat de huurder onvoldoende moeite heeft gedaan om zelf andere woonruimte te vinden.¹⁴

3.5 Administratiekosten

Er mogen door de verhuurder geen administratiekosten of verhuurkosten gevraagd worden bij het aangaan van een contract, bijvoorbeeld voor het aanvragen van een huisvestingsvergunning of het aanbrengen van naambordjes (art. 7:264 lid 1 BW). In het verleden was dit nog wel het geval, maar dit is in juli 2016 'gerepareerd' nadat de Hoge Raad oordeelde dat een bedrag tot 30 euro voor administratiekosten als redelijk werd beschouwd.¹⁵

3.6 Bemiddelingskosten

In principe mag een makelaar of verhuurbureau sinds de beslissing van de Hoge Raad in 2015¹⁶ geen bemiddelingskosten meer vragen – dit geldt voor zowel kamers als woningen (art. 7:417 lid 4 BW). Een bemiddelaar mag alleen kosten rekenen als hem is gevraagd een kamer of woning te zoeken die geen deel uitmaakt van zijn eigen woningaanbod. In dat geval is er sprake van een zoekopdracht. Als de bemiddelaar reeds door de verhuurder is gevraagd om een woning namens hem aan te bieden, dan is enkel de verhuurder bemiddelingskosten verschuldigd.

Mochten er toch bemiddelingskosten zijn betaald, dan kunnen deze achteraf nog teruggevorderd worden. Tot drie jaar na het betalen van de kosten zijn deze terug te vorderen via de rechtbank.

3.7 Borg

De verhuurder kan vragen om een waarborgsom, ook wel borg genoemd, bij het aangaan van het contract. Dit is middels gerechtelijke uitspraken gelimiteerd tot een bedrag dat gelijk staat aan maximaal drie maanden huur. Het vragen van sleutelgeld door zowel de

¹⁴ In de praktijk zijn verhuurders niet gehouden om vervangende woonruimte te bieden of aan te tonen dat er alternatieve woonruimte beschikbaar is.

¹⁵ ECLI:NL:HR:2012:BV1767: Arrest Ymere/Nellestein

¹⁶ ECLI:NL:PHR:2015:1713 en ECLI:NL:HR:2015:3099

verhuurder als de vorige huurder is niet toegestaan. Dit zou één van de partijen een onredelijk voordeel geven.

Artikel 7:218 lid 3 en 7:224 lid 2 BW gaan nader in op de schade aan de huurwoning en de verantwoordelijkheid voor schade. Als bij aanvang van de huur geen beschrijving is gemaakt van de aangetroffen schade aan het gehuurde, dan wordt verondersteld dat de woonruimte in onbeschadigde staat is opgeleverd. In dit geval is het dus niet mogelijk om af te gaan op de 'oorspronkelijke staat' van de woning. Om de volledige borg terug te kunnen krijgen is het dan ook van belang dat er voor aanvang van de huur goed wordt gelet op mogelijk schade, bijvoorbeeld aan muren, deuren, hang- en sluitwerk, sanitair, houtwerk en indien van toepassing meubilair of inventaris. De verhuurder moet aan kunnen tonen dat het bedrag aan borg dat hij inhoudt nodig was om de woning terug te brengen naar de oorspronkelijke staat.

4. Huurprijs

Waarschijnlijk heb jij je huidige woning of kamer uitgezocht op de locatie, maar ook op basis van de aangeboden huurprijs. Toch is deze kale of all-in huurprijs regelmatig veel te hoog en mag je deze laten toetsen bij de Huurcommissie. De wet art. 7:237 BW definieert de prijs als volgt: 'het geheel van de verplichtingen die de huurder tegenover de verhuurder bij of ter zake van huur op zich neemt'. Verreweg de meeste conflicten in het huurrecht gaan over de hoogte van de huurprijs in relatie tot het gehuurde. In dit hoofdstuk leggen we de juridische details van de opbouw van de huur uit.

*De **kale huurprijs** moet de kwaliteit en de oppervlakte van de woning vertegenwoordigen. Deze prijs omvat uitsluitend de kosten voor het daadwerkelijke huren. Bijkomende kosten zoals gas, water, licht of administratiekosten vallen namelijk onder servicekosten. Het is belangrijk om bij de huurprijs onderscheid te maken tussen kale huur en servicekosten. Van de servicekosten dient de verhuurder elk jaar een overzicht te geven, zodat de huurder weet wat de daadwerkelijke gemaakte kosten waren.*

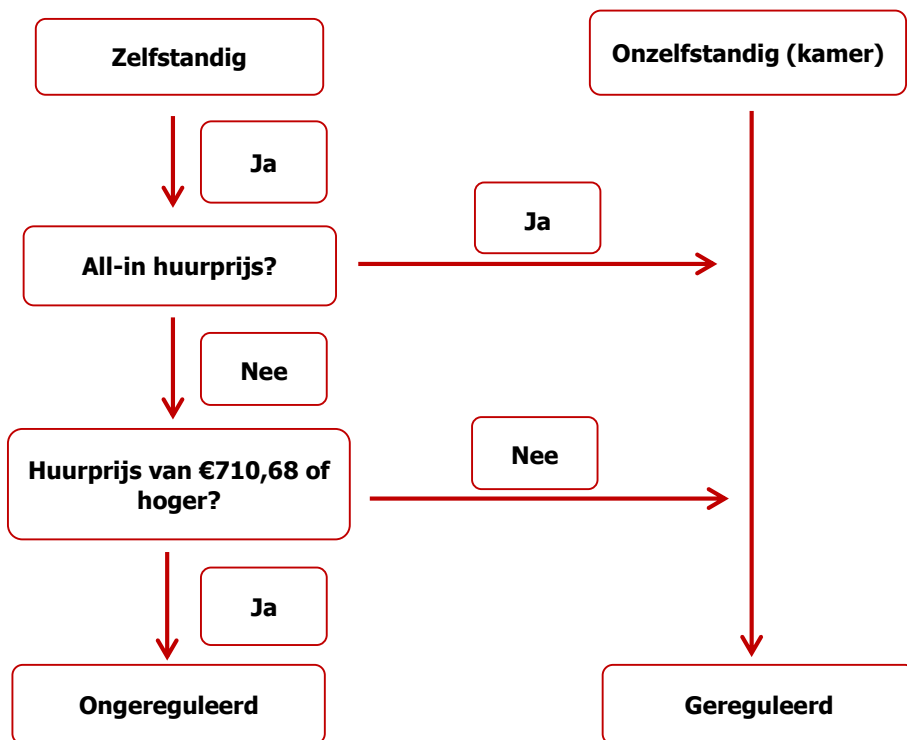
4.1 Gereguleerd of ongereguleerd

Binnen het Nederlands recht mogen private partijen overeenkomsten aangaan. In principe geldt in Nederland contractsvrijheid, wat kort gezegd inhoudt dat iedereen mag bepalen wat hij met wie afsprekt. Een voorbeeld hiervan is een huurcontract tussen een huurder en een verhuurder.

In paragraaf 2.1 staat beschreven waarom de afhankelijke positie van de huurder ten opzichte van de verhuurder voor de wetgever de reden was om in sommige gevallen de wettekst *dwingend* te maken. Bij gereguleerde woningen is de kale huurprijs verbonden aan een

maximum dat kan worden bepaald door middel van het Woningwaarderingssstelsel (WWS). De Huurcommissie is ingesteld als toegankelijke geschilbeslechter bij huurgeschillen voor gereguleerde woningen. Bij de Huurcommissie kunnen huurders en verhuurders bijvoorbeeld terecht voor een bindende uitspraak die de maximale huurprijs vaststelt, die de hoogte van de verschuldigde servicekosten bepaalt en/of vaststelt of er gebreken zijn aan de woning. De Huurcommissie heeft zogenaamde beleidsboeken die een verdere toelichting geven op de toepassing van het WWS en de servicekosten- en gebrekenregeling.

Stroomschema: Woonruimte gereguleerd of niet?



4.1.1 Gereguleerd

In het WWS wordt onder andere gekeken naar de oppervlakte van de woning en de voorzieningen. De aanwezigheid van voorzieningen als een douche, toilet, bad, keuken, centrale verwarming, ramen die open kunnen of buitenruimte tellen mee voor punten. Voor onzelfstandige woningen geldt er een andere puntentelling dan voor zelfstandige woningen. In de puntentelling voor een onzelfstandige woonruimte wordt meer rekening gehouden met het aantal personen waarmee voorzieningen gedeeld worden. Zie voor meer (actuele) informatie over de puntentelling het Beleidsboek van de Huurcommissie.

Alle artikelen in de *onderafdeling 2 Huurprijzen en andere vergoedingen* van artikel 7:246 BW tot 7:265 BW zijn van toepassing op de woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens.

Wanneer valt een woning onder de gereguleerde voorraad?

	Gereguleerd	Ongereguleerd
<i>Zelfstandige woonruimte</i>	Huurprijs tot €710,68	Huurprijs vanaf €710,68
<i>Zelfstandige woonruimte met all-in huur</i>	Gereguleerd	n.v.t.
<i>Onzelfstandig woonruimte</i>	Gereguleerd	n.v.t.

4.1.2 Ongereguleerd

In art. 7:247 BW en art. 3 lid 2 van de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte wordt onderscheid gemaakt tussen woonruimten op basis van een liberalisatiegrens. Een woonruimte wordt gezien als gereguleerd wanneer de maandelijkse huurprijs bij aanvang van de huurovereenkomst onder de liberalisatiegrens ligt. In 2017 en 2018 ligt de liberalisatiegrens op 710,68 euro per maand. Sinds de Wet Doorstroming Huurmarkt 2015 is er een verlengde toetsingstermijn voor tijdelijke contracten. Het beleid van de Huurcommissie is voor zelfstandige woningen dat maximaal een half jaar na het einde van de tijdelijke huurovereenkomst nog kan worden getoetst. Bij onzelfstandige woningen geldt dat bij een huurovereenkomst met een maximumduur van twee jaar, zes maanden na het aflopen van de huurprijs een verzoek op grond van art. 7:249 BW kan worden

ingediend. Is de huurprijs lager dan de liberalisatiegrens, dan is de woning gereguleerd. De huurder komt dan – mits 23 jaar of ouder en bij voldoen aan inkomens- en spaargeldmaxima – in aanmerking voor huurtoeslag. Wanneer de huurprijs boven de liberalisatiegrens¹⁷ ligt, dan valt de woonruimte niet onder de gereguleerde voorraad. Indien de huurprijs boven deze grens uitkomt en de woonruimte daarmee ongereguleerd is, zijn er nog altijd enkele artikelen geldig ter bescherming van de afhankelijke positie van de huurder:

art. 7:249 BW:

De huurprijs mag door de huurder getoetst worden door de Huurcommissie aan het Woningwaarderingstelsel, tot uiterlijk zes maanden na aanvang van het contract (let op: tijdelijke contracten van twee jaar of korter mogen ook nog ná het verstrijken van het [eerste] contract getoetst worden).

art. 7:251 BW:

Slechts eenmaal per twaalf maanden mag de huur verhoogd worden.

art. 7:259 BW:

Servicekosten voor de nutsvoorzieningen en andere kosten mogen in rekening worden gebracht en er moet een overzicht van de afrekening servicekosten worden verstrekt, uiterlijk zes maanden na afloop van het kalender/servicekostenjaar.

art. 7:261 BW:

Het voorschotbedrag mag slechts eenmaal per jaar worden verhoogd, tenzij het gaat om uitbreiding van diensten.

art. 7:264 BW:

Contractbescherming: indien het contract een niet-redelijk voordeel voor de huurder, verhuurder of een derde bevat is het gehele contract ongeldig (nietig). Dit geldt niet voor de huurprijs.

¹⁷ Dit is voor volwassenen boven de 23 jaar tevens de huurprijsgrens om in aanmerking te komen voor huurtoeslag (2017 en 2018: €710,68).

Voor verhogingen van de huurprijs bij geliberaliseerde contracten gelden slechts een beperkt aantal regels vergeleken met het aantal regels voor gereguleerde woonruimte. De huur van geliberaliseerde woningen mag net als bij niet-geliberaliseerde woningen, eens per twaalf maanden verhoogd worden. Tussentijdse huurverhoging door een woningverbetering is toegestaan. Bij een huurverhoging is het puntensysteem en de daaruit voortkomende maximumprijs voor huurverhoging niet van toepassing. Voorts is de verhuurder niet verplicht om vastgestelde termijnen van kennisgeving met betrekking tot de huurverhoging aan te houden. Mocht de huurder de huurverhoging niet willen betalen, dan mag de verhuurder het huurcontract opzeggen.¹⁸

In het huurcontract kan ook een indexeringsclausule zijn opgenomen. Daarmee gaat de huurder bij het aangaan van het contract akkoord met de jaarlijkse huurverhoging. De indexeringsclausule kan een vast percentage of een koppeling aan het inflatiepercentage zijn. Indien de huurverhoging hoger is dan de percentages in het contract, kan schriftelijk bezwaar worden gemaakt bij de verhuurder.

Indien er geen indexeringsclausule in het contract is opgenomen, kan de verhuurder de huur enkel verhogen door de huurder een nieuw contract aan te bieden waarin (onder andere) de hogere huurprijs is vastgesteld. Stemt de huurder vervolgens niet in met het nieuwe contract voor dezelfde woning, dan kan de verhuurder onder opgaaf van die reden het contract opzeggen. De rechter zal dan beoordelen of het aanbod voor een nieuw huurcontract redelijk is. In geval van een redelijk aanbod heeft de rechter de bevoegdheid om de huurovereenkomst te beëindigen. De soep wordt echter niet zo heet gegeten als deze wordt opgediend: de praktijk leert dat de rechter de huurder eerst nog in de gelegenheid zal stellen om het aanbod alsnog te aanvaarden. Vindt de rechter het aanbod niet redelijk? Dan blijft het

¹⁸ Stemt de huurder niet schriftelijk in met de opzegging van de huur, dan kan enkel de rechter de huur beëindigen.

oude huurcontract (dus zonder de huurverhoging) in stand en mag de huurder in de woning blijven wonen.

4.2 Huurprijsprocedures bij de Huurcommissie

4.2.1 Toetsing aanvangshuurprijs (art. 7:249 BW)

Bij de procedure toetsing aanvangshuurprijs beoordeelt de Huurcommissie de stand van zaken op de ingangsdatum van de huurovereenkomst. Daarbij heeft de Huurcommissie ook de bevoegdheid om een all-inhuurprijs ambsthalf te splitsen en om een tijdelijke korting op de huurprijs uit te spreken voor gebreken die reeds bij aanvang bestonden. Doordat de ingangsdatum van de huurovereenkomst als toetsmoment wordt genomen, hoeft een huurder voor deze procedure geen voorstel tot huurverlaging of splitsing en/of gebrekenmelding aan de verhuurder te verzenden. Het is immers onmogelijk om de verhuurder al vóór aanvang van de huurovereenkomst op de hoogte te stellen van gebreken aan de woning. Indien de Huurcommissie uitspraak doet in een toetsingsprocedure, gaat deze in vanaf de aanvang van de huurovereenkomst.

De commissie doorloopt bij het verzoek van een aanvangshuurprijs een viertal stappen: (i) bepalen of het verzoek tijdig is ingediend, (ii) bepalen of er sprake van een all-inhuur en het eventueel ambsthalf splitsen van deze all-inhuurprijs, (iii) bepalen of de aanvangshuurprijs redelijk is en tenslotte (iv) bepalen of er ernstige genotschadende gebreken zijn waarvoor zij een tijdelijke korting van de huurprijs kan uitspreken.

Is het verzoek ontvankelijk (is het verzoek tijdig ingediend)?

De aanvangshuurprijs kan tot zes maanden na het ingaan van het huurcontract getoetst worden door een verzoek te doen aan de Huurcommissie, zodat voor de gehele periode de eventueel teveel betaalde huur terug te vorderen is. Als het verzoek is ingediend nadat het huurcontract reeds zes maanden van kracht is, kan enkel vanaf het moment van indienen de eventueel teveel betaalde huur teruggevorderd worden. Sinds de invoering van de Wet Doorstroming

Huurmarkt in 2015 bestaat er een verlengde toetsingstermijn voor tijdelijke contracten. Het beleid van de Huurcommissie stelt voor zelfstandige woningen dat de huurprijs maximaal een half jaar na het einde van de tijdelijke huurovereenkomst nog kan worden getoetst. Voor onzelfstandige woningen geldt dat een verzoek op grond van art. 7:249 BW zes maanden na het aflopen van de huurprijs kan worden ingediend bij een huurovereenkomst met een maximumduur van twee jaar.¹⁹

Is er sprake van een all-inhuur?

Indien in de huurovereenkomst geen splitsing is gemaakt tussen de kale huur en het voorschot van gas, water en elektra of andere servicekosten, spreken we van een all-inhuur. Een all-inhuur is niet toegestaan, omdat voor een huurder duidelijk moet zijn welk deel de kale huur en welk deel het voorschot voor de servicekosten beslaat. Indien de hoogte van het voorschot onbekend is, is het onmogelijk voor de verhuurder om aan zijn verplichting uit art. 7:259 lid 2 BW om jaarlijks een servicekostenafrekening te versturen aan zijn huurder(s) te voldoen.

Op grond van art. 17a Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (UHW) kan de commissie de huurprijs ambtshalve splitsen in een kale huurprijs en het voorschot van het bedrag voor de servicekosten.²⁰ De commissie stelt dan de kale huurprijs vast op 55% huurprijs en het voorschot voor de servicekosten op 25% van de overeengekomen

¹⁹ Bij huurrechtexperts bestaat een meningsverschil over de interpretatie van art. 7:249 lid 2 BW, doordat de wettekst luidt: "[i]n afwijking van lid 1 kan de huurder tot uiterlijk zes maanden na afloop van een door hem met betrekking tot die woonruimte voor de eerste maal aangegane huurovereenkomst voor de duur van twee jaar of korter als bedoeld in artikel 271 lid 1, tweede volzin, de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs". Dit impliceert volgens sommigen dat de verlengde toetsingstermijn enkel voor zelfstandige woningen geldt. Anderen stellen dat de toetsingstermijn maximaal 2,5 jaar is voor zowel zelfstandige als onzelfstandige woningen. Nog anderen stellen dat het een redactionele fout is en dat de aanvangshuurprijs van onzelfstandige woningen ook zes maanden na afloop kan worden getoetst door de Huurcommissie. Bij de laatst genoemde interpretatie zou de maximale termijn voor het starten van een toetsingsprocedure voor een onzelfstandige woning 5,5 jaar kunnen bedragen.

²⁰ In de praktijk splits de commissie een all-inhuurprijs ambtshalve.

huurprijs. Vervolgens wordt gekeken of deze ambtshalve vastgestelde huurprijs redelijk is.

Indien er geen all-inhuur is overeengekomen, zal de commissie direct overgaan tot de beoordeling van de redelijkheid van de aanvangshuurprijs.

Is de aanvangshuurprijs redelijk?

De commissie toetst de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs aan de hand van het WWS. Als de overeengekomen huurprijs hoger is dan het maximum dat volgt uit het WWS, dan wordt de aanvangshuurprijs niet redelijk geacht en zal de commissie de huurprijs wijzigen (verlagen) naar een huurprijs conform het maximum van het WWS. Deze aangepaste (verlaagde) kale huurprijs geldt dan vanaf de aanvang van de huurovereenkomst.

Indien de nieuwe huurprijs onder de huurtoeslaggrens ligt terwijl dit eerst niet het geval was, is het mogelijk om alsnog huurtoeslag te ontvangen voor de periode vanaf de aanvangsdatum van de huur van de woning. De voorwaarde hiervoor is dat er een aanvraag is gedaan voor huurtoeslag binnen zes maanden na het sluiten van de overeenkomst.

Korting aanvangshuurprijs door gebreken (art. 2:257 BW jo. art. 12 UHW)

Als er bij aanvang van de huurovereenkomst gebreken aan de huurwoning waren, bijvoorbeeld een lekkage, slechte ventilatiemogelijkheden of bouwkundige gebreken waardoor schimmel of geluidsoverlast ontstaat door bij het gebouw behorende technische installaties, kan dit een reden zijn voor de Huurcommissie om een korting op de aanvangshuurprijs toe te passen. De Huurcommissie kan enkel voor ernstige woongenotschadende gebreken een huurverlaging uitspreken. De gebrek(en) en de daarbij behorende lagere huurprijs worden vervolgens in de uitspraak vermeld. Hierbij wordt bepaald dat de huurder een lagere huurprijs betaalt zolang de verhuurder de gebreken niet heeft verholpen. Deze korting gaat in vanaf de datum waarop de overeenkomst is aangegaan. Zodra de gebreken verholpen zijn, mag vanaf de eerste dag van de daaropvolgende maand weer de

volledige aanvangshuurprijs in rekening worden gebracht. Als door de huurder en verhuurder niet kan worden bepaald of de gebreken zijn verholpen, kan de Huurcommissie daarover uitspraak doen.

4.2.2 Jaarlijkse huurverhoging (art. 7:250-252 BW)

De huurprijs kan één keer per jaar verhoogd worden op verzoek van de verhuurder. Daar gelden enkele regels voor. Zo mag de huurprijs in de eerste twaalf maanden na ingang van de huur slechts eenmaal worden verhoogd. Daarna mag slechts eens per jaar een verhoging plaatsvinden. Aangezien een verhoging in het nadeel van de huurder is, moet deze de mogelijkheid krijgen om bezwaar te maken. Ook zijn verhuurders gebonden aan een maximumpercentage waarmee de huur mag worden verhoogd. Dit percentage wordt vastgesteld in relatie tot de inflatiecijfers van het voorgaande jaar. Het jaarinflatiecijfer van het CBS is pas in februari van het daaropvolgende jaar beschikbaar. Daarom kiezen veel verhuurders ervoor om de verzoeken tot huurverhoging jaarlijks voor 30 april te versturen, zodat per 1 juli de huren kunnen worden verhoogd.

Voor een voorstel tot wijziging van de huurprijs moet tenminste twee maanden voor ingang van de wijziging een schriftelijk verzoek worden gedaan, onder vermelding van (1) de huidige huurprijs, (2) het percentage of het bedrag van de wijziging van de huurprijs, (3) de voorgestelde huurprijs, (4) de voorgestelde dag van wijziging van de huurprijs en tot slot (5) de wijze waarop en het tijdvak waarin de huurder bezwaar kan maken tegen het voorstel én wat de gevolgen zijn wanneer de huurder geen bezwaar maakt.

Door een bezwaar aan te tekenen binnen zes weken na het voorstel van de verhuurder, kan de huurder een verzoek doen aan de Huurcommissie om een uitspraak te doen over de redelijkheid hiervan. Overigens stelt de Huurcommissie de verhuurder op de hoogte als een huurder een dergelijk verzoek tot uitspraak doet.

Het kan zijn dat de huurder de voorgestelde huurverhoging niet blijkt te betalen terwijl een bezwaar is uitgebleven. De verhuurder kan binnen drie maanden na het eerste voorstel tot huurverhoging een

aangetekende brief sturen naar de huurder. De huurder kan de Huurcommissie tot vier maanden na het eerste voorstel verzoeken om een uitspraak te doen over de redelijkheid van de huurverhoging. De verhoging moet daarentegen vanaf de voorgestelde datum van huurverhoging worden betaald als een dergelijk verzoek bij de Huurcommissie uitblijft.

Jaarlijks wordt door de minister het maximale percentage vastgesteld, waarbij wel voor bepaalde groepen uitzonderingen gelden. Vanaf juli 2013 is de inkomensafhankelijke huurverhoging ingevoerd bij huurders van zelfstandige woningen in het gereguleerde segment. Deze maatregel heeft als doelstelling om scheefwonen tegen te gaan. Voor huurders boven de inkomensgrens (2018: € 41.056) kan de huur met een hoger percentage worden verhoogd.

De Huurcommissie toetst of de huurverhoging redelijk is. Een huurverhoging is redelijk als deze niet hoger is dan het maximale huurverhogingspercentage (art. 10 lid 2 UHW). Een huurverhoging kan niet plaatsvinden zo lang de huurder en verhuurder geen overeenstemming hebben of de gebreken waarover de Huurcommissie of de kantonrechter uitspraak heeft gedaan zijn opgeheven (art. 7:250 lid 2 BW). De verhuurder kan los van de jaarlijkse huurverhoging een voorstel voor huurverhoging doen wanneer er een woningverbetering heeft plaatsgevonden.²¹

4.2.3 Verlaging van de huurprijs (art. 7:254 BW)

Een huurder kan op ieder moment een schriftelijk voorstel tot verlaging van de huurprijs indienen.²² Wanneer de verhuurder niet akkoord gaat met de verlaging, kan de huurder tot uiterlijk zes weken na het tijdstip waarop de verlaging in had moeten gaan een beroep doen op de Huurcommissie. Deze toetst dan of het voorstel tot verlaging redelijk is.

Een verzoek tot verlaging van de huur naar aanleiding een eerdere inkomensafhankelijke huurverhoging kan gedaan worden op grond van

²¹ Zie paragraaf 4.2.4.

²² Op de website van de Huurcommissie staat een modelbrief voor een voorstel verlaging huurprijs.

een verlaagd huishoudinkomen. Als een huurder bijvoorbeeld minder is gaan verdienen of een lid van het huishouden met inkomen niet langer woonachtig is in de huurwoning, kan het zijn dat de huurder in een lagere inkomenscategorie valt waardoor hij de inkomensafhankelijke huurverhoging ongedaan kan maken.

4.2.4 Verhoging van de huurprijs door toevoegingen aan de woning (art. 7:255 BW)

Van een woningverbetering is sprake als voorzieningen door de verhuurder tijdens de huurperiode zijn aangebracht (art. 7:255 lid 1 onder b BW spreekt over veranderingen of toevoegingen) waardoor de kwaliteit van de woning (woongerief) geacht te zijn verbeterd of indien er voor een gehandicapte voorzieningen zijn aangebracht om de beperkingen die hij ondervindt weg te nemen of te verminderen.²³ Van woningverbetering is geen sprake wanneer de kwaliteitsverbetering wordt bewerkstelligd door het opheffen van gebreken of door het vernieuwen van voorzieningen (zoals een keuken) die aan vervanging toe zijn en op hetzelfde afwerkingsniveau wordt opgeleverd (Art. 7:255 lid 1 onder b BW). Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om de plaatsing van een nieuwe keuken of het faciliteren van een betere ventilatie of isolatie.

Een verhuurder kan een huurverhoging voorstellen als gevolg van bepaalde veranderingen en toevoegingen. Als er geen overeenstemming bereikt kan worden over de verhoging van de huurprijs na de totstandkoming van de aanpassing, kan zowel de huurder als de verhuurder binnen drie maanden een verzoek doen aan de Huurcommissie om hierover te beslissen. De Huurcommissie toetst dan of de verhoging van de huurprijs redelijk is. In praktijk vindt deze toetsing door de Huurcommissie plaats door te kijken of de huurverhoging in verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten.

²³ Hierbij kan worden gedacht aan aanpassingen aan deuren en/of een verlaagde keuken zodat er met een rolstoel gebruik van kan worden gemaakt, of een traplift.

4.2.5 Vermindering van het woongenot door een gebrek (art. 7:257 BW)

In paragraaf 4.2.1 is een korting op de aanvangshuur door gebreken bij het opleveren van de woonruimte besproken, maar dergelijke gebreken kunnen natuurlijk ook tijdens de huurperiode ontstaan. Op dat moment kan een beroep worden gedaan op een tijdelijke korting op de huurprijs. Hierbij is juridisch-technisch sprake van korting op de huurprijs totdat het gebrek is verholpen. In het dagelijks taalgebruik – en ook door de Huurcommissie – wordt dit een (tijdelijke) huurverlaging (op grond van onderhoudsgebreken) genoemd. Wanneer het gebrek is verholpen vervalt de korting en zal de huurder weer de volledige huurprijs moeten betalen.

Nadat de huurder de verhuurder schriftelijk²⁴ op de hoogte heeft gesteld van een gebrek, moet de verhuurder binnen een redelijke termijn het gebrek verhelpen.²⁵ Indien het gebrek binnen zes weken na de melding nog niet is verholpen, kan de huurder de Huurcommissie verzoeken om een vermindering van de huurprijs uit te spreken op grond van een (onderhouds)gebrek. Belangrijk is wel dat de Huurcommissie de huur alleen tijdelijk kan verlagen als de gebreken het woongenot ernstig verstoren of de bruikbaarheid van de woonruimte ernstig belemmeren.²⁶ De Huurcommissie kan slechts een tijdelijke huurvermindering uitspreken tot zes maanden voor het indienen van het verzoekschrift. Indien het gebrek al langer dan zes maanden voor het indienen van het verzoekschrift bestond en is gemeld kan daarover geen huurverlaging worden uitgesproken.

Meer informatie over gebreken en herstellingen is te vinden in paragraaf 5.1 en 5.2.

²⁴ Op de website van de Huurcommissie staat een modelbrief voor het melden van gebreken.

²⁵ De redelijke termijn hangt af van de aard van het gebrek. Voor het uitvoeren van een relatief eenvoudige reparatie geldt een kortere redelijke termijn dan voor een ingrijpende aanpak zoals bij vochtdoorslag door een constructief gebrek. Een verzoek tot huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken kan pas na zes weken na het melden van het gebrek worden ingediend.

²⁶ Zie hiervoor het Gebrekenboek van de Huurcommissie.

4.2.6 All-in huur splitsen (art. 7:258 BW)

Indien in de huurovereenkomst geen splitsing is gemaakt tussen de kale huur en het voorschot van gas, water en elektra of andere servicekosten, spreken we van een all-inhuur. Een all-inhuur is niet toegestaan, omdat voor een huurder duidelijk moet zijn welk deel de kale huur en welk deel het voorschot voor de servicekosten beslaat. Indien de hoogte van het voorschot onbekend is, is het onmogelijk voor de verhuurder om aan zijn verplichting uit art. 7:259 lid 2 BW om jaarlijks een servicekostenafrekening te versturen aan zijn huurder(s) te voldoen.

Een voorstel voor de vergoeding van de voorschotten door de huurder moet minstens twee maanden voor de voorgestelde dag van ingang schriftelijk worden gedaan aan de verhuurder. In het voorstel moeten minimaal staan: (1) de geldende prijs, (2) de voorgestelde huurprijs, (3) het voorgestelde voorschot van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten²⁷ en tot slot (4) de voorgestelde dag van ingang van de huurprijs en de overige vergoedingen.²⁸

In principe moeten al deze punten in het voorstel staan om het verzoek geldig te maken, anders blijft de huidige all-in huur gelden. Een voorstel waarin niet alle bovenstaande punten zijn opgenomen en waarin de verhuurder niet is benadeeld kan alsnog geldig worden verklaard.

Wanneer er geen overeenstemming kan worden bereikt over het voorstel tussen huurder en verhuurder, dan kan de huurder binnen zes weken na de datum waarop het voorstel in had moeten gaan een verzoek doen bij de Huurcommissie om uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel.

Wanneer een verzoek wordt gedaan aan de Huurcommissie op grond van art. 17a UHW kan deze de huurprijs ambtshalve (op eigen

²⁷ Zie ook paragraaf 4.3.1 die uitleg geeft over nutsvoorzieningen en de opbouw van servicekosten.

²⁸ Op de website van de Huurcommissie staat een modelbrief voor een voorstel tot splitsen van een all-inhuur.

initiatief) splitsen in een kale huurprijs en het voorschotbedrag voor de servicekosten.²⁹ De commissie stelt dan de kale huurprijs vast op 55% en het voorschot voor de servicekosten op 25% van de overeengekomen huurprijs.

Een huurverhoging van een all-in huur is altijd nietig (ongeldig), omdat de huurverhoging enkel over de kale huur gaat en deze niet kan worden vastgesteld.

4.3 Nutsvoorzieningen & Servicekosten

4.3.1 Voorschot nutsvoorzieningen & servicekosten (art. 7:237 BW)

De maandelijkse voorschotten vallen uiteen in twee delen: (i) de nutsvoorzieningen met een individuele meter en (ii) de overige servicekosten. Het ene deel bestaat uit kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter,³⁰ waaronder het verbruik van elektriciteit, gas, water en warmte.³¹ Het andere deel bestaat uit kosten waaronder alle vergoedingen voor zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van de woning of woonruimte. Deze laatste kosten worden servicekosten genoemd. Wat precies onder servicekosten gerekend mag worden, is te vinden in het Besluit servicekosten, opgenomen in Bijlage II.³² Voor meer informatie over het proces van de toetsing door de Huurcommissie, zie paragraaf

²⁹ In de praktijk splits de commissie een all-inhuurprijs ambtshalve.

³⁰ Voor 1 juli 2014 bestond er nog een onderscheid tussen nutsvoorzieningen met en zonder individuele meter. Het onderscheid tussen nutsvoorzieningen met en zonder individuele meter als gevolg van de wetswijziging heeft tot gevolg dat bijvoorbeeld de Huurcommissie enkel nog bevoegd is om uitspraak te doen over de voorschotten die betrekking hebben op nutsvoorzieningen met een individuele meter.

³¹ Het begrip nutsvoorzieningen is enkel van toepassing op woningen met een eigen elektriciteits-, gas-, water- en/of warmtemeter. Als er geen meter in de woonruimte aanwezig is, dan worden deze kosten aangemerkt als servicekosten.

³² In het beleidsboek nutsvoorzieningen en servicekosten opgesteld door de Huurcommissie staat verder toegelicht welke kostenposten op welke wijze mogen worden doorberekend aan de huurder.

4.3.3. Zie voor meer informatie over het wijzigen van het voorschot servicekosten 4.3.4.

4.3.2 Afrekening nutsvoorzieningen & servicekosten (art. 7:259 BW)

Het bedrag dat maandelijks wordt betaald voor nutsvoorzieningen en servicekosten zijn voorschotten die jaarlijks dienen te worden afgerekend. Elk jaar tot uiterlijk zes maanden na afloop van het kalenderjaar, heeft de huurder het recht om een uitgesplitst overzicht te ontvangen van de in rekening gebrachte voorschotten en daadwerkelijke kosten. Daarnaast heeft de huurder recht op inzage in de achterliggende stukken (e.g. facturen en bewijsstukken).

Als de daadwerkelijk gemaakte kosten door de verhuurder lager zijn dan de betaalde voorschotten, zal de verhuurder het restant moeten terugbetalen aan de huurder. Als de daadwerkelijk gemaakte kosten echter hoger zijn dan de betaalde voorschotten zal de huurder het verschil hiertussen moeten overmaken naar de verhuurder.

4.3.3 Nutsvoorzieningen & servicekostenprocedure Huurcommissie (art. 7:260 BW)

Als de verhuurder en huurder geen overeenstemming bereiken over de hoogte van de daadwerkelijk gemaakte kosten (oftewel het niet eens worden over de betalingsverplichting), kan zowel de huurder als de verhuurder de Huurcommissie verzoeken om de hoogte van de afrekening voor de nutsvoorzieningen en servicekosten vast te stellen. Dit verzoek betreft een periode van maximaal twaalf maanden. Het verzoek kan op zijn laatst twee jaar na het verstrijken van de termijn om een afrekening servicekosten te verstrekken ingediend worden.

De Huurcommissie onderzoekt hierbij welke kosten zijn gemaakt door bij de verhuurder bewijsstukken op te vragen en deze te beoordelen. Indien een verhuurder geen bewijsstukken stuurt, zal de Huurcommissie voor een aantal posten een normverbruik rekenen en andere posten op €0,- zetten. De bevindingen van de onderzoeker (rapporteur) worden opgeschreven in een Rapport van Onderzoek.

Deze wordt tegelijk met de uitnodiging van de zitting naar huurders verzonden en besproken ter zitting.

4.3.4 Verhoging van het voorschot op de nutsvoorzieningen & servicekosten en gezamenlijke voorzieningen (art. 7:261 BW)

Voor het wijzigen van het voorschot op de nutsvoorzieningen & servicekosten bestaan drie categorieën: (i) nutsvoorzieningen met een individuele meter (ii) services die slechts aan één huurder worden geleverd en (iii) nutsvoorzieningen zonder individuele meter en services die aan meerdere huurders worden geleverd. Het wijzigen bij deze categorieën moet op een verschillende wijze geschieden.

Wijzigen voorschot op nutsvoorzieningen met een individuele meter

Het voorschot op de nutsvoorzieningen met een individuele meter kan slechts op drie manieren worden gewijzigd.³³ Allereerst kan het voorschot op de nutsvoorzieningen worden verhoogd als huurder en verhuurder het over deze verhoging eens zijn (wederzijds goedvinden). Een tweede mogelijkheid voor een verhuurder om het voorschot voor de nutsvoorzieningen te verhogen ontstaat als een uitbreiding van het nutsvoorzieningenpakket overeen wordt gekomen (art. 7:261 lid 1 onder a BW). Deze verhoging mag dan ingaan in de eerste maand nadat de verhuurder is begonnen met het leveren van de overeengekomen uitbreiding. Als derde en laatste kan de verhuurder het voorschot verhogen als hij een servicekostenoverzicht heeft verstrekt. Deze wijziging gaat met terugwerkende kracht in op het moment dat de nieuwe nutsvoorzieningenperiode start. Als de nutsvoorzieningenperiode loopt van januari tot en met december en de verhuurder de afrekening in maart verstrekt, dan kan hij in maart het voorschot op de nutsvoorzieningen verhogen per 1 januari. Iedere afrekening mag maar éénmaal tot een verhoging van het voorschot leiden.

Bij gereguleerde woningen bestaat de mogelijkheid voor de huurder om een verzoek in te dienen om het voorschot voor de nutsvoorzieningen te verlagen (art. 7:261 lid 3). Hierbij dient de

³³ Zie paragraaf 4.3.1. voor de uitleg van dit begrip. Voor de leesbaarheid wordt in deze paragraaf gesproken over voorschot op de nutsvoorzieningen.

huurder aan te tonen dat het verschuldigde voorschotbedrag aanzienlijk hoger zal zijn dan de te verwachten kosten voor de nutsvoorzieningen.

Wijzigen voorschotten op services die slechts aan één huurder worden geleverd

Voor deze categorie bestaat geen aanvullend huurrecht. Dit betekent dat de verhuurder het voorschot op de servicekosten enkel kan wijzigen als de huurder hiermee instemt (wederzijds goedvinden) of op grond van de redelijkheid en billijkheid. De huurder kan verplicht zijn in te stemmen met een verhoging van het voorschot als het verschuldigde voorschotbedrag aanzienlijk lager is dan de te verwachten kosten voor de nutsvoorzieningen.

Nutsvoorzieningen zonder individuele meter en services die aan meerdere huurders worden geleverd

Als er zaken of diensten zijn die in gezamenlijk verband worden aangeboden, bijvoorbeeld internet, gas, water en licht of de aanwezigheid van een huismeester, dan kan dit slechts worden gewijzigd als 70% van de huurders hiermee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan via de rechter laten bepalen of de verandering redelijk is. Dit kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder waaruit blijkt dat tenminste 70% van de huurders akkoord is gegaan. Bij dit soort collectieve wijzigingen wordt geen onderscheid gemaakt tussen kosten van nutsvoorzieningen en servicekosten.

4.3.5 Gemeentelijke belastingen en heffingen bij huur onzelfstandige woonruimte

De huurder is in beginsel niet verplicht om de ozb-belasting te betalen. Of een huurder – als gebruiker – verplicht is tot het betalen van de gemeentelijke belastingen en heffingen voor waterschapsbelasting, rioolbelasting en afvalstoffenheffing is afhankelijk van de lokale belastingverordeningen. Mochten deze aanslagen door de huurder ontvangen worden, dan kan de huurder deze laten vernietigen bij de (regionale) belastingdienst. Vervolgens worden de gemeentelijke aanslagen en heffingen aan de verhuurder opgelegd. De verhuurder

van de woning is verantwoordelijk voor de betaling van de belastingen. Sommige (gebruikers)belastingen mag de verhuurder wél in de servicekosten doorberekenen. Bij zelfstandige woningen is de huurder zelf verantwoordelijk voor het betalen van de heffingen en belastingen, met uitzondering van de ozb-belasting.

4.4 Warmtelevering

4.4.1 De Warmtewet vóór de wijziging

Met de Warmtewet is in 2012 een extra rechtsbescherming geïntroduceerd voor huurders die gebruik maken van een verwarming en daarbij afhankelijk zijn van één aanbieder.³⁴ Voorbeelden hiervan zijn stadsverwarming of blokverwarming. Door deze wet werden bepaalde verhuurders tevens leverancier van warmte aan de huurders en werden huurders tevens verbruikers. De verbruikers hebben met de invoering van het Warmtebesluit en de Warmteregeling bescherming gekregen door middel van maximumtarieven. Dit geldt voor zowel kosten voor onderdelen als voor onderhoud. Daarnaast is er een maximum gesteld aan de tarieven voor de administratiekosten of voor bemetering die in rekening worden gebracht. De verbruiker moet jaarlijks een kostenoverzicht ontvangen met daarin een uitsplitsing naar eigen gebruik (variabele kosten), vaste kosten (warmteverlies van de installatie), leveringskosten en andere kostenposten. Tot slot is het recht op compensatie bij storingen van de verwarming toegevoegd.

De warmtewet laat geen ruimte voor medeoverheden zoals een gemeente of provincie, om extra (beperkende) regelgeving voor deze leveringen op te stellen.

³⁴ De warmtewet is van toepassing op warmtelevering (meestal warm water en verwarming) die wordt opgewekt door bijvoorbeeld een centrale installatie voor het gebouw (blokverwarming) of een centrale installatie voor een wijk of stad(sdeel) (stadsverwarming). Hierbij heeft de huurder niet de vrijheid om zijn warmte af te nemen bij een andere leverancier, omdat voor de woning vaak maar één leverancier mogelijk is. De wetgever heeft deze gebruikers willen beschermen met de warmtewet.

4.4.2 De Warmtewet na de wijziging (geplande inwerkingtreding 1 juli 2019)

Bij het opstellen van de Warmtewet zijn enkele zaken over het hoofd gezien die voor veel rechtsonzekerheid hebben gezorgd. Een van die zaken waarmee geen rekening is gehouden, is de verhouding tussen de Warmtewet en het servicekostenregime in het huurrecht. Hierdoor was het onduidelijk hoe de Warmtewet moest worden toegepast op huursituaties. Dient in deze situaties enkel de Warmtewet, enkel het huurrecht, of zowel de Warmtewet als het huurrecht te worden toegepast? Daarnaast bestond de vraag wie bevoegd was om te oordelen over geschillen met betrekking tot warmtelevering; de Huurcommissie of een zelfstandige geschillencommissie. Een eenduidig antwoord op deze vragen is altijd uit gebleven en rechters bleken ook verdeeld over welk wettelijk regime toepassing vindt.

De evaluatie, die al bij de invoering van de Warmtewet was toegezegd, liet deze knelpunten zien en heeft geleid tot een wijziging in de warmtewet die op 3 juli 2018 is aangenomen door de Eerste Kamer.³⁵ De verwachting is dat (de delen die zien op de huurrelatie in) deze wet in werking treden op 1 juli 2019.

In de herziene Warmtewet zijn de meeste bepalingen niet van toepassing op verhuurders en VvE's die warmte leveren aan hun bewoners. Delen van art. 8 en 8a van de Warmtewet blijven van toepassing op verhuurders en VvE's. Hierin staat bijvoorbeeld de verplichting om aan de gebruikers een individuele meter ter beschikking te stellen (art. 8) en de nieuwe verplichting voor verhuurders en VvE's om een centrale meter te plaatsen art. 8 lid 9. Daarnaast schrijft art. 8a voor dat het verbruik zo individueel mogelijk moet worden gemeten. Ook heeft de gebouweigenaar een onderhoudsplicht voor het in pandig leidingstelsel voor de warmtelening en heeft de huurder recht op een compensatie bij storingen.

Het gevolg van het feit dat de Warmtewet grotendeels geen toepassing meer vindt op verhuurders en VvE's, is dat de afrekening van de levering van warmte weer onder het normale huurrechtregime valt en

³⁵ Wet van 4 juli 2018 tot wijziging van de Warmtewet (wijzigingen naar aanleiding van de evaluatie van de Warmtewet), *Stb.* 2018, 311.

de verhuurder en dat de maximumtarieven komen te vervallen. Dit betekent dat de daadwerkelijk gemaakte kosten moeten worden doorgerekend op basis van het (individuele) verbruik.³⁶

Een belangrijke vraag die nog onbeantwoord is, is of de kosten voor onderhoud en de afschrijving van de warmteinstallaties in rekening mogen worden gebracht bij de huurder. Dit is onder het regime van de Warmtewet immers wel mogelijk. Het uitgangspunt bij de nutvoorzieningen- en servicekostenafrekening is dat kosten voor het onderhoud en het vervangen van onroerende zaken (zogenaamde onroerende aanhorigheden, zie art. 7:233 BW) wordt geacht inbegrepen te zijn in de kale huurprijs en dus niet kunnen worden doorbelast via de servicekosten. Het ministerie heeft het standpunt ingenomen dat de onroerende zaken die nodig zijn voor de productie en levering van warmte geen deel uitmaken van de gehuurde woningen (oftewel dat ze niet als een onroerende aanhorigheid dienen te worden gezien).³⁷ Daarnaast heeft de minister van Binnenlandse Zaken aangekondigd het besluit servicekosten te willen wijzigen, zodat het onderhoud en de afschrijving van deze installaties wel aan huurders kan worden doorbelast.³⁸

³⁶ Zie voor een uitgebreidere beschrijving het Beleidsboek servicekosten van de Huurcommissie.

³⁷ Brief d.d. 28 februari 2018 Plv directeur Energie-uitdagingen 2020 namens Ministerie van Economische Zaken en Klimaat aan Aedes, kenmerk DGETM-E2020/18024371, bijlage bij *Kamerstukken II* 2017/18, 34723, 28.

³⁸ Voor meer informatie over dit onderwerp zie: W.R. Huijbers, 'Wetsvoorstel Wijziging van de Warmtewet', WR 2018/119, afl. 8, p. 487-491.

4.5 Huurtoeslag

Huurtoeslag is een inkomensafhankelijke bijdrage van de Rijksoverheid in de woonlasten van een huurder. Een huurder heeft recht op huurtoeslag wanneer hij of zij voldoet aan de volgende vereisten:

- De huurder is achttien jaar of ouder;
- De huurder en de verhuurder hebben een huurcontract getekend.
- De huurwoning is geen tijdelijke woonruimte. Voorbeelden hiervan zijn opvang voor daklozen of een blijf-van-mijn-lijfhuis;
- De huurder huurt een zelfstandige woonruimte (eigen woon(slaap)kamer, eigen keuken met aanrecht, aan- en afvoer voor water en aansluitpunt voor een kooktoestel (gas of elektra) en een eigen toilet met waterspoeling) of een onzelfstandige 'aangewezen woonruimte'³⁹;
- De huurder betaalt de huur;
- De huurder en eventuele toeslagpartner en medebewoner(s) staan bij de gemeente ingeschreven op het woonadres;
- De huurder en eventuele toeslagpartner en medebewoner(s) hebben de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfsvergunning,
- De huur, (gezamenlijke) inkomen en vermogen zijn niet te hoog (zie onderstaande alinea).

De kale huurprijs (zie het kader in paragraaf 4.1) mag niet hoger zijn dan 720,42 euro per maand om aanspraak te kunnen maken op huurtoeslag. Ook mag de huur niet lager zijn dan 223,42 euro. Voor jongeren tot 23 jaar geldt dat de kale huur niet hoger mag zijn dan 424,44 euro. De inkomensgrens ligt op 22.700 euro per jaar en de vermogensgrens op 30.360 euro. Voor een verzamelinkomen

³⁹ Door de minister aangewezen woonruimten zijn onzelfstandige eenheden die eigendom zijn van en aan de huurder verhuurd zijn door een rechtspersoon zonder winstoogmerk, die mede op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam is. Veelal zijn deze woningen in bezit van woningcorporaties en dateert de aanwijzing van voor 1995.

(toeslaginkomen) is 30.825 euro de grens en het verzamelvermogen is 60.720 euro.⁴⁰

Servicekosten kunnen ook meegenomen worden in de berekening van de totale kosten om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. De rekenhuur kan berekend worden met servicekosten door maximaal €12 per kostenpost op te tellen bij de kale huur. Onderstaande kostenposten kunnen meeberekend worden om in aanmerking te komen voor huurtoeslag:

- Kosten voor de lift en elektriciteit in gemeenschappelijke ruimten;
- Schoonmaakkosten voor gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten voor een huismeester;
- Kosten voor onderhoud van dienstruimten en gemeenschappelijke recreatieruimten.

Indien aan het einde van het jaar blijkt dat een huurder teveel huurtoeslag heeft ontvangen, doordat de huurder een te hoog inkomen heeft en/of een te hoog vermogen heeft, dan moet hij de onrechtmatig ontvangen huurtoeslag terugbetalen. Terugbetaling vindt in principe plaats via nog openstaande uitkeringen of via een brief met acceptgiro. Let er indien je inkomen te hoog is op dat je het toeslaginkomen via toeslagen.nl op tijd aanpast, want terugbetaling van te veel ontvangen huurtoeslag kan al snel oplopen.

⁴⁰ Deze bedragen worden doorgaans jaarlijks geïndexeerd.

5. Bijzondere situaties

Huurbescherming is een breed begrip. In dit hoofdstuk bespreken we de gevallen van huurbescherming in het huurrecht die geen prijs- of contractbescherming betreffen.

5.1 Huurgenot en goed huurderschap

5.1.1 Huurgenot als begrip (art. 7:204 BW)

Als een verhuurder een woning verhuurt aan een huurder dient hij de woning ter beschikking te stellen en te laten (art. 7:203 BW). Daarbij moet hij ook het huurgenot verschaffen dat de huurder bij aanvang mag verwachten (art. 7:204 BW). Indien de woonruimte niet het huurgenot verschaft dat de huurder mag verwachten, dan is er sprake van een gebrek. Er zijn gebreken die de huurder zelf moet verhelpen, namelijk de zogenaamde kleine herstellingen (art. 7:217 jo. art. 7:240 BW).⁴¹ Geluidsoverlast van een buurman of van een drukke weg zijn in beginsel 'feitelijke stoornissen door derden' en vormen volgens art. 7:204 lid 3 geen gebrek. Enkel wanneer de overlastveroorzakende buurman bij dezelfde verhuurder woont kan op grond van de gebrekenregeling de verhuurder worden aangesproken.⁴² Het huurgenot houdt echter wel in dat de verhuurder zich dient te onthouden van stoornissen, inbreuken op de privacy en andere gedragingen die de huurder bij het genot van het gehuurde kunnen belemmeren. Zo mag een verhuurder niet zonder meer de woning betreden zonder toestemming van de huurder.⁴³

⁴¹ Zie voor een nadere toelichting paragraaf 5.2.

⁴² Bij feitelijke stoornis door een derde die niet bij dezelfde verhuurder huurt kan de huurder deze rechtspersoon aanspreken op grond van een onrechtmatige daad (art. 6:162 BW).

⁴³ Bij zelfstandige woningen kan een verhuurder, met uitzondering van noodgevallen, de woning niet zonder toestemming van de huurder(s) betreden. Dit kan enkel op afspraak. Bij onzelfstandige woningen heeft de verhuurder meer vrijheid om de algemene ruimtes te betreden voor bijvoorbeeld controles of herstellingen, maar mag hij de individuele kamer in beginsel niet zonder toestemming betreden. Het een en ander is afhankelijk van hetgeen dat is overeengekomen in de huurovereenkomst.

5.1.2 Goed huurderschap als begrip (art. 7:212 BW en 7:213 BW)

Goed huurderschap betekent simpel gezegd dat een huurder zich moet gedragen zoals een behoorlijk mens zich als huurder gedraagt.⁴⁴ Hoe een huurder zich dient te gedragen is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Wanneer een kamer in een studentenhuus wordt gehuurd, kan men andere eisen aan een huurder stellen dan wanneer hij een vrijstaand huis huurt. Onder goed huurderschap valt in ieder geval het gebruik van de woning waar deze voor bestemd is, zonder hinder te veroorzaken voor de verhuurder of voor derden. Daarnaast wordt het (tijdig) betalen van de huur gezien als een kenmerk van goed huurderschap. Indien de huurder zich niet als een goed huurder gedraagt, kan de verhuurder de rechter verzoeken om de huurovereenkomst te beëindigen.⁴⁵ Hierbij is het van belang om te vermelden dat het gedrag zodanig ernstig moet zijn dat de belangen van de verhuurder (en/of de omwonenden) zwaarder wegen dan het woonbelang van de huurder.

Huurachterstanden en (structureel) te laat betalen

In het geval van een huurachterstand kan als vuistregel worden genomen dat er een betalingsachterstand van minimaal drie maanden nodig is voordat de rechter tot ontbinding overgaat. Ook het structureel te laat betalen van de huurpenningen kan een grond opleveren om de huurovereenkomst te laten ontbinden. Voor dit laatste geval bestaat een minder eenduidig beeld en is de vraag of de rechter tot beëindiging overgaat.

⁴⁴ Zoals Van der Waal constateert sluit deze bepaling aan bij de terminologie van "art. 6:27 ('een zorgvuldig schuldenaar'), 7:401 ('de zorg van een goed opdrachtnemer'), 7:602 ('de zorg van een goed bewaarder'), 7:611 ('als een goed werknemer en goed werkgever') en 25 Pachtwet ('als een goed pachter')." GS Huurrecht, art 7:213 BW, aant. A.

⁴⁵ Gezien het doel van het dit huurrechtboek zal er over beëindiging worden gesproken en zal niet al te diep in worden gegaan op de verschillende vormen van beëindiging zoals opzegging, ontbinding en wederzijds goedvinden.

Andere aspecten van goed huurderschap

In de huurovereenkomst kunnen bepaalde gedragingen van de huurder zijn voorgeschreven of verboden. Een overtreding van zo'n contractueel beding kan een gegronde reden opleveren om de huur te beëindigen. Zo leidt de overtreding van een contractueel beding waarin roken in de woonruimte is verboden vrijwel altijd tot een succesvol beroep op de opzeggingsgrond 'de huurder heeft zich niet gedragen zoals een goed huurder betaamt' (art. 7:274 lid 1 onder a BW). Hetzelfde geldt voor het gebruiken van de woning in strijd met de bestemming, zoals deze gebruiken als clubhuis⁴⁶ of het plaatsen van een hennepplantage.⁴⁷

Een aantal inspanningen van de huurder worden in ieder geval onder het begrip 'goed huurderschap' gevat. Allereerst dient de huurder te waken voor schade aan de woning. Hieronder valt niet alleen de verplichting om geen schade aan te brengen aan het gehuurde en gebreken tijdig te melden aan de verhuurder, maar ook de verplichting om schade te vermijden. Ten tweede dient de verhuurder ook te waken voor overige schade voor de verhuurder. Hierbij kan worden gedacht aan het voorkomen van leegstand en huurderving van de verhuurder als het gevolg van het gedrag van de huurder, bijvoorbeeld doordat hij het gehuurde in zulke slechte toestand oplevert dat de verhuurder de woning niet kan verhuren, omdat hij tijd nodig heeft om de woning weer verhuurbaar te maken. Als derde heeft de huurder een informatieplicht naar de verhuurder wanneer het achterhouden van deze informatie de verhuurder of omwonenden kan raken in hun belangen. Als vierde en laatste dient een huurder te waken voor schade aan de omgeving en de omwonenden. Hierbij kan worden gedacht aan gedragingen – zoals het veroorzaken van geluidsoverlast

⁴⁶ Zo werd de ontruiming van een huurwoning van een lid van Satudarah uitgesproken door de rechtbank en later bekrachtigd door het hof, omdat de huurwoning werd gebruikt als clubhuis. Hof Amsterdam 16 januari 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:126, NJF 2018/618.

⁴⁷ Zie bijvoorbeeld: HR 9 december 2005, NJ 2006, 153; HR 11 april 2008, ECLI:NL:HR:2008:BC5722; HR 3 april 2009, NJ 2009, 319; HR 29 mei 2009, NJ 2009, 244. Voor informatie zie: Heering en Reimert, in: GS Huurrecht, art. 7:231 BW, aant. 6.2.

– die op voet van de onrechtmatige daad (6:162 BW) onrechtmatig zouden zijn.⁴⁸

Procesrechtelijke aspecten

Wanneer een verhuurder opzegt omdat 'de huurder zich niet heeft gedragen zoals een goed huurder betaamt' (art. 7:274 lid 1 onder a BW) en de huurder hiermee niet instemt, dan blijft de huurovereenkomst doorlopen en zal de verhuurder naar de rechter moeten om de huurovereenkomst te laten beëindigen. In dat geval blijft de opzegging niet van kracht totdat de uitspraak onherroepelijk is (als een eventueel het hoger beroep is afgerond). Via een tussentijdse kortgedingprocedure kan de verhuurder echter wel bij de voorzieningenrechter ontruiming van de woning worden vorderen. Hiervoor moet wel een zogenaamd spoedeisend belang bestaan, bijvoorbeeld als de overlast voor de omgeving aantoonbaar te groot is of de veiligheid in het geding is, bijvoorbeeld door brandgevaar.

5.1.3 Feesten: verantwoordelijkheid voor je gasten (art. 7:219 BW)

De verplichting van een huurder om zich als goed huurder te gedragen geldt ook voor zijn gasten. Als 'personen die zich met zijn goedvinden het gehuurde gebruiken of zich daarop bevinden' (oftwel gasten) bijvoorbeeld schade aan de omgeving en de omwonenden veroorzaken door overlast te geven, is de huurder hiervoor net zo aansprakelijk als voor zijn eigen gedragingen. De huurder is verantwoordelijk voor schade aan de woonruimte of ervaren overlast door verhuurder of derden, maar dit geldt tevens voor schade of overlast die wordt veroorzaakt door gasten. De huurder kan derhalve aansprakelijk worden gesteld voor overlast of schade veroorzaakt door gasten van de huurder.

⁴⁸ Zie bijvoorbeeld: HR 12 oktober 1992, NJ 1993/167, m.nt. P.A. Stein (Van Gent/Wijnands).

5.2 Herstellingen, schade en gebreken

De verhuurder moet het huurgenot verschaffen dat de huurder bij aanvang van de huurovereenkomst mag verwachten (art. 7:204 BW). Indien de woonruimte niet het huurgenot verschaft dat de huurder mag verwachten, dan is er sprake van een gebrek. Er zijn gebreken die de huurder zelf moet verhelpen, de zogenaamde kleine herstellingen (art. 7:217 jo. art. 7:240 BW). Geluidsoverlast van een buurman of van een drukke weg zijn in beginsel 'feitelijke stoornissen door derden' en vormen volgens art. 7:204 lid 3 geen gebrek. Enkel wanneer de overlastveroorzakende buurman bij dezelfde verhuurder woont kan op grond van de gebrekenregeling de verhuurder worden aangesproken.⁴⁹

5.2.1. De scheidslijn tussen gebreken die de verhuurder moet herstellen en kleine herstellingen

In de wet is een onderscheid gemaakt tussen gebreken die de verhuurder moet herstellen (art. 7:206 BW) en 'geringe dagelijkse herstellingen' (ook wel 'kleine herstellingen' of 'kleine gebreken genoemd') die de huurder moet herstellen (art. 7:217 BW). Een belangrijk onderscheid tussen de 'normale gebreken' en de 'kleine herstellingen' ligt bij het dragen van de kosten hiervoor. Bij 'normale gebreken' dient de verhuurder de kosten te dragen voor het herstel en bij kleine herstellingen dient de huurder deze kosten te dragen. De huurder en verhuurder kunnen ook overeenkomen dat de verhuurder deze kleine herstellingen verricht en de kosten hiervoor doorberekend in de huurprijs.

Uitgangspunt is dat de verhuurder (in beginsel) alle gebreken moet herstellen (art. 7:206 lid 1 BW). Hierop gelden vanzelfsprekend een aantal uitzonderingen. Allereerst worden de kleine herstellingen uitgezonderd (art. 7:206 lid 2 BW). Welke herstelling als kleine herstelling moet worden gezien wordt behandeld in paragraaf 5.2.1. De tweede uitzondering betreft schade die is ontstaan door een oorzaak waarvoor de huurder jegens de verhuurder aansprakelijk is.

⁴⁹ Bij feitelijke stoornis door een derde die niet bij dezelfde verhuurder huurt kan de huurder deze rechtspersoon aanspreken op grond van een onrechtmatige daad (art. 6:162 BW).

In het dagelijks taalgebruik wordt dit abnormaal of onbehoorlijk gebruik genoemd, waarvan de huurder weet of behoort te weten dat dit schade zou opleveren. Dit gedrag zal over het algemeen in strijd zijn met hoe een goed huurder zich behoort te gedragen. Als schade niet is ontstaan als gevolg van onbehoorlijk gebruik van de huurder, maar bijvoorbeeld door ouderdom of slijtage, dan komt het herstel voor de rekening van de verhuurder.

Herstellingen die een huurder zelf op eenvoudige wijze kan en mag uitvoeren worden als kleine herstelling gekwalificeerd. Hierbij is het uitgangspunt dat een gemiddeld handige huurder deze herstellingen zou moeten kunnen verrichten.⁵⁰ Of een specifieke huurder de herstellingen kan doen is dus niet van belang, doordat van een gemiddeld handige huurder wordt uitgegaan. Er wordt hier dus gebruik gemaakt van een objectieve maatsraf. Als een individuele huurder niet in staat is de herstelling te verrichten (bijvoorbeeld door fysieke beperkingen of ouderdom) dan zal hij de hulp van iemand anders moeten inroepen.

Als tweede geldt een bereikbaarheidsmaatstaf voor kleine herstellingen. Dit houdt in dat een gebrek niet als kleine herstelling kan worden aangemerkt als het zich op een plaats bevindt die fysiek of contractueel onbereikbaar is. Hieronder vallen ook herstellingen waarvoor specialistische kennis nodig is of herstellingen waarvoor materialen of onderdelen nodig zijn waar de huurder niet op eenvoudige wijze aan kan komen.

Een derde uitgangspunt is dat de werkzaamheden geen noemenswaardige kosten met zich mee mogen brengen. Dure herstelwerkzaamheden zijn volgens dit uitgangspunt niet klein. Dit uitgangspunt wordt echter niet breed gedeeld, bij slechts een klein

⁵⁰ Een gemiddeld handige huurder is een huurder die noch over twee linker- noch over twee rechterhanden beschikt (vergelijk Ktr. Emmen 29 januari 1986, WR 1986/62).

deel van de herstellingen in het Besluit kleine herstellingen (zie bijlage III) wordt deze maatstaf opgenomen.⁵¹

5.2.2 Kleine herstellingen (reparaties) voor kosten van de huurder (art. 7:217BW en 7:240 BW)

Met een ministerieel besluit is het Besluit Kleine Herstellingen ingesteld, waarin de reparaties, herstellingen en klein onderhoud zijn omschreven die door de huurder moeten worden uitgevoerd. In Bijlage III is een lijst opgenomen met de reparaties die voor eigen kosten moeten worden uitgevoerd. Sommige van deze kosten kunnen door de verhuurder worden aangeboden als een service- of onderhoudsdienst, waarvoor een expliciet akkoord van de huurder nodig is. De verhuurder mag de kosten daarvoor in rekening brengen in de servicekosten.

Grotere verhuurders leveren meestal een duidelijke matrix van welke kosten voor onderhoud voor eigen rekening zijn, welke kosten binnen een eventueel servicecontract vallen en welke kosten de verhuurder moet maken.

Artikel 7:217 BW gaat nog nader in op onderhoud door het niet nakomen van herstel van gebreken. Indien er gebreken zijn geconstateerd en de verhuurder tekortschiet in het herstellen, dan is de huurder verplicht om kosten te maken als dit verdere schade aan de woonruimte voorkomt. Een voorbeeld hiervan is een lekkage (in dak of in leidingen); mocht de huurder niets doen, dan kan waterschade

⁵¹ Six-Hummel, in: GS Huurrecht, art. 7:2017 BW, aant. 23 geeft de volgende criteria om te beoordelen of een herstelling naar zijn aard als klein dient te worden gekwalificeerd: "(a) de werkzaamheden moeten eenvoudig door een gemiddeld handige huurder zijn uit te voeren; (b) de te herstellen gedeelten van het gehuurde moeten voor de huurder van contractswegen en van overheidswege bereikbaar en toegankelijk zijn; (c) de huurder moet de herstellingen van contractswegen en van overheidswege mogen verrichten; (d) er moet geen bijzondere deskundigheid bij de huurder vereist zijn; (e) de werkzaamheden mogen niet duur zijn en moeten zonder noemenswaardige kosten kunnen worden uitgevoerd; (f) de te gebruiken materialen moeten voor de huurder eenvoudig te verkrijgen zijn; (g) de werkzaamheden moeten zonder bijzonder gereedschap kunnen worden uitgevoerd; (h) aan de criteria sub e, f en g kan worden toegevoegd dat deze niet gelden, indien de verhuurder de kosten draagt en/of het materiaal en het gereedschap verschaft."

aan de woning ontstaan. Deze kosten zijn, zolang ze redelijk zijn, terug te vorderen op de verhuurder. Dit kan ook door de kosten te verrekenen met de huurprijs. In geval van onredelijke kosten kan een verhuurder de huurder aansprakelijk te stellen voor wanprestatie.

5.2.3 Gebreken (art. 7:241 BW) en voorstel tot verlaging huurprijs (art. 7:254 BW)

Indien er een gebrek is dat de verhuurder moet verhelpen, dan dient de huurder de verhuurder schriftelijk⁵² op de hoogte te stellen van het gebrek, de zogenaamde gebrekenmelding. De verhuurder moet na de ontvangst van de gebrekenmelding binnen een redelijke termijn het gebrek verhelpen.⁵³ Indien het gebrek binnen zes weken na de melding nog niet is verholpen, kan de huurder de Huurcommissie verzoeken om een vermindering van de huurprijs uit te spreken op grond van een (onderhouds)gebrek. Belangrijk is wel dat de Huurcommissie de huur slechts tijdelijk kan verlagen als de gebreken het woongenot ernstig verstoren of de bruikbaarheid van de woonruimte ernstig belemmeren.⁵⁴ De Huurcommissie kan slechts een tijdelijke huurvermindering uitspreken tot zes maanden voor het indienen van het verzoekschrift. Indien het gebrek al langer dan zes maanden voor het indienen van het verzoekschrift bestond en is gemeld, kan daarover geen huurverlaging worden uitgesproken.

Als de gebreken niet binnen een redelijke termijn worden verholpen kan een beroep worden gedaan op een tijdelijke korting op de huurprijs. Hierbij is juridisch-technisch gezien sprake van korting op de huurprijs totdat het gebrek is verholpen, in het dagelijks taalgebruik – en ook door de Huurcommissie – wordt dit een (tijdelijke) huurverlaging (op grond van onderhoudsgebreken) genoemd.

⁵² Op de website van de Huurcommissie staat een modelbrief voor het melden van gebreken.

⁵³ De redelijke termijn hangt af van de aard van het gebrek. Voor het uitvoeren van een relatief eenvoudige reparatie geldt een kortere redelijke termijn dan voor een ingrijpende aanpak zoals bij vochtdoorslag door een constructief gebrek. Een verzoek tot huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken kan pas na zes weken na het melden van het gebrek worden ingediend.

⁵⁴ Zie hiervoor het Gebrekenboek van de Huurcommissie.

Wanneer het gebrek is verholpen vervalt de korting en zal de huurder weer de volledige huurprijs moeten betalen.

De gebreken zijn op te delen in drie categorieën, met verlaging als gevolg:

Categorie A: Zeer ernstige gebreken

Maximale huurverlaging is tot 20% van de betaalde huurprijs.

Onder deze categorie vallen onder andere geen (verse) luchttoevoer of -afvoer, geen daglichttoetreding in vertrekken of het betreft een woning, of in geval van het huren van een onzelfstandige woonruimte een kamer, die niet af te sluiten is.

Categorie B: Ernstige gebreken

Maximale huurverlaging is tot 30% van de betaalde huurprijs.

Onder deze categorie vallen o.a. dak-/muurlekkages, onveilige afvoer van verwarmingsinstallaties, scheve muren door verzakking, een niet-functionerende riolering of een cumulatie van onderhoudsgebreken (denk aan zeer slechte toestand van het buitenschilderwerk, houtrot, kierende buitendeuren/ramen).

Categorie C: Overige ernstige gebreken

Maximale huurverlaging is tot 40% van de betaalde huurprijs.

Onder deze categorie vallen o.a. onvoldoende mogelijkheid tot ventilatie, onvoldoende functionerende verwarming, geluidsoverlast, lekkages van leidingen of schimmelplekken.

Het Gebrekenboek van de Huurcommissie bevat de lijst met alle mogelijke gebreken in een woonruimte, inclusief de bijbehorende toelichting. Deze is te vinden op de website van de Huurcommissie onder Publicaties.

5.2.4 Schade aan de woning, behalve brandschade en schade aan buitenzijde van woonruimte (art. 7:218 BW)

Voor de huurder bestaat een zorgplicht voor de woning. Alle schade die ontstaat door het tekortschieten in deze zorgplicht voor de woning mag van worden vermoed dat dit daardoor is ontstaan. Als er een gebrek en schade is ontstaan door toedoen van de huurder, kan de verhuurder dit (laten) repareren op kosten van de huurder.

Schade door brand of schade aan de buitenzijde van het gehuurde (zowel bij huur van een gehele woning als bij huur van een kamer) valt buiten dit artikel.

5.3 Dringende werkzaamheden en renovatie

5.3.1. Dringende werkzaamheden versus renovatie (art. 7:220 BW)

Het kan zijn dat een verhuurder bepaald onderhoud/werkzaamheden moet verrichten of zelf graag verbeteringen door wil voeren in de woning. Dringende werkzaamheden (ook wel eens groot onderhoud genoemd) zijn reparaties of werkzaamheden ter herstel of voorkoming van schade die niet uitgesteld kunnen worden tot het einde van de huurtermijn en die bij uitstel tot extra schade of kosten zouden leiden.⁵⁵ Werkzaamheden zijn niet slechts dringend wanneer er sprake is van een bouwkundige oorzaak, – zoals een lek in het dak – maar kunnen dit ook zijn als ze tot hogere kosten zullen leiden wanneer ze uitgesteld worden.⁵⁶ Als het gaat om verbeteringen of vernieuwingen, dan is er in beginsel sprake van renovatie en kunnen deze wel uitstel lijden.

⁵⁵ *Kamerstukken II* 1997/98, 26 089, nr. 3, p. 30.

⁵⁶ GS Huurrecht, art 7:220 BW, aant. 23

Het belangrijke verschil tussen dringende werkzaamheden en renovatie is dat een huurder aan dringende werkzaamheden medewerking moet verlenen (art. 7:221 lid 1 BW spreekt over 'gelegenheid geven' of gedogen) en dat de verhuurder bij renovatie niet zonder meer hoeft mee te werken.

Op grond van art. 7:206 lid 1 BW heeft de verhuurder een plicht om gebreken te verhelpen op verzoek van de huurder. Als de huurder bepaalde gebreken echter niet verholpen wil hebben, dan heeft de verhuurder niet zonder meer een recht om deze te verhelpen. Zonder art. 7:220 lid 1 BW zou de verhuurder geen rechtsgrond hebben om dringende werkzaamheden uit te voeren zonder toestemming van de huurder.⁵⁷

5.3.2 Geen schadevergoeding bij dringende werkzaamheden

Dringende werkzaamheden zoals hierboven beschreven, zullen bijna altijd leiden tot schade voor de huurder, doordat hij moet inboeten in het huurgenot en mogelijk kosten moet maken om de verhuurder in de gelegenheid te stellen de werkzaamheden uit te voeren (bijvoorbeeld door het opnemen van vrije dagen). Toch levert deze vermindering van het huurgenot meestal geen recht op schadevergoeding op.⁵⁸ Een verhuurder heeft wel een inspanningsplicht om de overlast door deze dringende werkzaamheden zo beperkt mogelijk te houden. De overlast door dringende werkzaamheden moet wel redelijk en proportioneel zijn.⁵⁹ Als de verhuurder bij aanvang van de huurovereenkomst wist dat de zaak ondeugelijk was of (opzettelijk) een onredelijk grote en/of disproportionele inbreuk maakt op het huurgenot, dan kan het gederfde huurgenot wel tot een tijdelijke korting op de huurprijs leiden.

⁵⁷ GS Huurrecht, art 7:220 BW, aant. 21

⁵⁸ HR 7 december 2001, NJ 2002, 26 (*Van Sloun/William Properties*). De rationale achter deze regel is dat een huurder bij het aangaan van een huurovereenkomst kan verwachten dat periodiek werkzaamheden zullen moeten worden uitgevoerd aan de woning en dat hij hierbij enig ongerief mag verwachten.

⁵⁹ HR 6 juni 1997, NJ 1998, 128 (*Van Bommel/Ruijgrok*).

5.3.3 Renovatie

Onder renovatie kan zowel gedeeltelijke vernieuwing door veranderingen of toevoegingen als sloop met vervangende nieuwbouw worden verstaan. Wanneer een verhuurder wil gaan renoveren, dan bestaan er verschillende procedures voor een pand met tien woningen of minder of voor complexmatige renovatie (meer dan tien woningen). De procedure die de verhuurder dient te volgen staat in de volgende twee paragrafen uiteengezet.

De verhuurder heeft altijd de mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen op de grond van “dringend eigen gebruik” als de renovatie van de woonruimte niet mogelijk is zonder de beëindiging van de huur. In aanvulling hierop geldt dat de renovatie dringend noodzakelijk moet zijn.⁶⁰

Niet-complexmatige renovatie

Bij niet-complexmatige renovatie dient de huurder in beginsel medewerking te verlenen aan de renovatie. De verhuurder moet een schriftelijk voorstel doen dat reëel en concreet dient te zijn. Daarbij moet het voorstel inzicht geven in de noodzaak, omvang en duur van de werkzaamheden en de financiële gevolgen. In veel gevallen zal een renovatie een huurprijsverhoging tot gevolg hebben.

Complexmatige renovatie

In geval van complexmatige renovatie (een pand met meer dan tien woningen) dient de verhuurder een schriftelijk renovatievoorstel te doen. Dit voorstel dient reëel en concreet te zijn, met inbegrip van de noodzaak, omvang en duur van de werkzaamheden en de financiële gevolgen. Als minstens 70% van de huurders met het renovatievoorstel instemt, dan wordt het voorstel geacht redelijk te zijn en mag de verhuurder in beginsel gaan renoveren. Huurders die zich niet kunnen vinden in het renovatievoorstel kunnen de redelijkheid van het renovatievoorstel door de rechter laten toetsen. Omdat het voorstel *geacht wordt redelijk te zijn* als minstens 70% van de huurders hiermee instemt, is het aan de huurder(s) die zich niet

⁶⁰ Lees voor meer informatie over dit onderwerp: GS Huurrecht, 7:220 BW, aant. 101 e.v.

kunnen vinden in het renovatievoorstel om te bewijzen dat het voorstel niet redelijk is.⁶¹

De reden van de wetgever om niet voor een eenvoudige meerderheid te kiezen (de helft plus één) is omdat dit als onvoldoende draagvlak wordt gezien voor een ingrijpende situatie die een renovatie kan zijn. Een volledige instemming werd daarnaast als onwenselijk gezien, omdat dan enkele huurders door te weigeren hun instemming te geven het gehele proces kunnen traineren. Daarbij schept het een kader voor samenwerking van de huurder(s) en verhuurder om tot renovatie te komen, waarbij ook de wensen van de verenigde huurders moeten worden meegewogen.

Indien wordt gestart met een renovatie, moet de verhuurder de bewonersorganisaties jaarlijks op de hoogte stellen van de planning.

Verhoging huurprijs na renovatie

In het renovatieplan dient de eventuele verhoging van de huurprijs als gevolg van het woongenot (geriefsverbetering) van de renovatie. De huurprijsverhoging moet in verhouding staan tot de verbetering van het huurgenot en mag bij gereguleerde woningen niet boven de maximaal redelijke huurprijs uitkomen. Enkel de kosten die hebben geleid tot een verhoging in het woongenot mogen leiden tot een huurverhoging. Als een deel van de kosten zijn gemaakt door (achterstallig) onderhoud en een deel voor de daadwerkelijk geriefsverbetering dan mogen alleen de kosten van het laatste deel worden meegenomen. Verhuurders en huurders van gereguleerde woningen kunnen bij de Huurcommissie terecht om de redelijkheid van de huurverhoging te laten toetsen.

⁶¹ Het begrip “vermoed redelijk te zijn” duidt op een zogenaamd bewijsvermoeden. Dit betekent dat het voorstel in beginsel redelijk is, tenzij de wederpartij kan bewijzen dat dit niet zo is. In dit geval heeft de verhuurder vaak een sterkere bewijspostie dan de huurder.

Verplichte verhuizing en tijdelijke huurverhoging

De kosten voor verhuizing of tijdelijke andere huisvesting komen voor rekening van de verhuurder. Het is mogelijk dat ook de gemeente een bijdrage levert aan de verhuizing wanneer er sprake is van wijk- of stadsvernieuwing. Deze vergoeding wordt op de vergoeding van de verhuurder in mindering gebracht.⁶²

5.4 Aanpassingen door de huurder (zelf aangebrachte voorzieningen)

Een huurder mag aanpassingen aan een woonruimte maken, zolang deze niet blijvend zijn of wanneer deze zonder te veel moeite te herstellen zijn na het verlaten van het gehuurde. Voor grotere aanpassingen kan toestemming worden gevraagd aan de verhuurder (art. 7:215 BW). Deze toestemming moet binnen acht weken na het verzoek worden verleend. De aanpassing mag de verhuurbaarheid echter niet schaden en ook mag deze niet tot een waardedaling van de woonruimten leiden. Veelal is het mogelijk om voor aanpassingen met betrekking tot beperkingen, zoals een douchestoel of bredere deuren, een vergoeding van de gemeente of zorgverzekeraar te ontvangen. Er zijn ook aanpassingen mogelijk die enkel het woongenot vergroten. Deze worden zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) genoemd. Hieronder vallen onder andere het plaatsen van een luxere keuken of wc en het plaatsen of doorbreken van een muur. De huurder is zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en slijtage van de aanpassingen. Indien de toestemming niet wordt verleend door de verhuurder kan een toestemming voor aanpassingen bij de rechter worden gevorderd. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan aanpassingen die nodig zijn om de woning geschikt te maken voor bewoning door mindervaliden, maar ook het inbouwen van een bed of

⁶² De standaard verhuis- en inrichtingskostenvergoeding voor zelfstandige woningen bedraagt €5.993 (2018). Voor onzelfstandige woningen is er geen vastgesteld bedrag.

het aanbrengen van isolatiemateriaal, dubbel glas of zonnepanelen ter verhoging van de EnergiePrestatieCoefficiëntwaarde (art. 7:243 BW).

Artikel 7:216 BW gaat nader in op het ongedaan maken van de aanpassingen waarvoor geen toestemming van de verhuurder is gegeven. Als de aanpassingen de woning in de oorspronkelijke staat hebben gelaten en deze niet hebben geleid tot onverhuurbaarheid of een lagere waarde, is een huurder niet verplicht om niet-goedgekeurde aanpassingen ongedaan te maken. Indien de verhuurder wel van mening is dat de aanpassingen de woning onverhuurbaar hebben gemaakt of tot een lagere waarde hebben geleid, dient dit te worden aangetoond door de verhuurder.

5.5 Koop breekt geen huur (art. 7:226 BW)

Als de verhuurder goedgekeurde aanpassingen na het beëindigen van de huur in stand laat, kan de huurder een redelijke vergoeding voor deze aanpassingen vorderen. Bij deze vergoeding wordt uiteraard rekening gehouden met de levensduur voor afschrijving en de staat van onderhoud.

Het aanbrengen van een laminaatvloer of het schilderen van de muren valt niet onder aanpassingen, maar onder klein onderhoud voor kosten van de huurder. Hier kan geen vergoeding van de verhuurder voor gekregen worden.

Het is aan te raden om voor grote aanpassingen het overleg met de verhuurder aan te gaan. Hierbij kunnen afspraken worden gemaakt over de waarde van de aanpassingen, de afschrijvingstermijn en daarmee de waarde bij het beëindigen van de huur. Dit voorkomt bij het beëindigen een potentieel conflict over bijvoorbeeld bonnetjes en de vragen wie welke werkzaamheden heeft verricht en wat dat waard zou moeten zijn.

Mocht de eigenaar van de woning de woning verkopen terwijl er nog huurders in de woning zijn, dan blijven deze huurovereenkomsten in stand en daarmee alle rechten en plichten die zijn ontstaan na de verkoop/koop van de woning. Hieronder vallen in beginsel ook alle (mondelinge) afspraken die zijn gemaakt met de verhuurder maar die niet in de huurovereenkomst zijn opgenomen. Wel is van belang dat deze afspraken onmiddellijk verband houden met de huurovereenkomst.

Herstel van gebreken die zijn ontstaan vóór de overdracht van de woning waarvan de huurder de verhuurder op de hoogte heeft gesteld, moeten wel hersteld worden door de nieuwe verhuurder. Schade die door een dergelijk gebrek is ontstaan, bijvoorbeeld waterschade aan apparatuur of kleding, kan slechts worden verhaald op de oude verhuurder.

Ook in het geval van een andere wijze van overdracht dan door koop, zoals bijvoorbeeld door verkrijging van een woning via een erfenis, blijven de rechten van de huurder van kracht. Ook verkoop via executie (veiling) ter vereffening van schulden van de eigenaar breekt geen huur, in dit geval verandert enkel de verhuurder.

Mocht een woning voorzien zijn van een hypotheek op het moment dat deze al werd verhuurd, dan wordt geacht dat de hypotheekhouder hier rekening mee houdt bij het opstellen van de hypotheekakte. Dit geeft de huurder expliciet huurbescherming, omdat het huurrecht eerder is verkregen dan het hypotheekrecht van de hypotheekhouder op de woning.

Het kan echter voorkomen dat een verhuurder een woning met hypotheek heeft waarbij de hypotheekgever (vaak de bank) geen toestemming heeft gegeven om het pand waarop de hypotheek rust te verhuren. Als er in de hypotheekakte een huurbeding (ex art. 3:264 BW) is opgenomen en de bank gaat over tot verkoop van de woning – omdat de eigenaar niet meer aan de verplichtingen van de hypotheek kan of wil voldoen – dan kan de hypotheekverlener de huurders laten ontruimen.

In geval van deelgebruik breekt koop geen huur. Een voorbeeld hiervan is het appartementsrecht, waarbij er sprake is van een complex waarin eigendomsrechten zijn afgesplitst. Conform artikel 7:227 BW mag de koper op geen enkele wijze het gebruik van het gehuurde deel belemmeren. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als de eigenaar de toegang tot de woning van de huurder via een gemeenschappelijke hal onmogelijk wil maken.

5.6 Overige situaties

5.6.1 Coöptatie/hospiteren en andere afspraken met verhuurder

De verhuurder kan de huurders van een huis waarin onzelfstandige kamers worden verhuurd mede het recht geven om een nieuwe huurder te vinden. Hier gebruiken we “mede het recht”, omdat de verhuurder bijvoorbeeld door middel van redelijke bezwaren tegen een huurder kan besluiten om niet in te stemmen met de voorgedragen potentiële huurder. Een redelijke bezwaar kan bijvoorbeeld zijn dat de beoogde nieuwe huurder bekend staat als wanbetaler of overlastveroorzaker. Dit coöptatierecht van huurders om een nieuwe huurder te kiezen kan verwerkt zijn in de huurovereenkomst, maar kan ook per keer dat er een kamer vrij komt in de woning worden toegekend. Als laatste kan het coöptatierecht bij wijze van gewoonte zijn verkregen, doordat de verhuurder een lange tijd heeft toegestaan dat huurders de nieuwe huurders kiezen.

Indien het niet is vastgelegd in de huurovereenkomst, is het van belang om te vermelden dat alle afspraken met de voormalige huurder die niet zijn vastgelegd komen te vervallen indien de woning verkocht wordt.

5.6.2 Automatische verlenging is onbepaalde tijd (art. 7:228 BW en 7:230 BW)

Wanneer een tijdelijk contract van rechtswege afloopt én de verhuurder de huurovereenkomst niet heeft opgezegd of het einde heeft aangezegd, wordt het contract automatisch omgezet in een contract voor onbepaalde tijd door middel van toepassing van art.

7:230 BW. De verhuurder heeft uiteraard wel de mogelijkheid om de huurder binnen de geldende termijnen voor het aflopen van het contract aan te zeggen dat de huur daadwerkelijk gaat eindigen. Met het beroep op art 7:228 BW (beëindiging van overeenkomst van rechtswege) is dit wetstechnisch ingekaderd. Zie voor meer informatie de paragrafen 3.4.2, 3.4.3 en 6.7.2.

5.6.3 Toegang bij bezichtiging omdat woning te huur/koop staat (art 7:223 BW)

Als de verhuurder (delen van) de woning wil verkopen of verhuren dan mag hij van de huurder verlangen dat hij van het gehuurde foto's laat maken zodat deze op een makelaarswebsite worden geplaatst (e.g. Pararius of Funda). Ook mogen borden waarop staat dat de woning te koop of te huur is worden aangebracht. Tot slot moet de huurder de verhuurder de mogelijkheid geven om de woning te laten bezichtigen door belangstellenden. Dit bezoek moet wel naar redelijkheid aangekondigd worden bij de huurder.

5.6.4 Wetboek van Strafrecht

Naast de regels in het BW, gelden in een huurrelatie ook de bepalingen van het Wetboek van Strafrecht (WvS). Niet iedere verhuurder houdt zich aan deze bepalingen die bepaald gedrag verbieden. Enkele voorbeelden hiervan zijn bedreiging, huisvredebreuk, (seksuele) intimidatie, cameragebruik door de verhuurder in woonruimtes van de huurder of mishandeling. Het is van belang om altijd bij de politie aangifte van dergelijke gebeurtenissen te doen.

Diefstal van eigendommen uit een onzelfstandige kamer wordt niet verzekerd door de verzekering als de kamer niet op slot was of niet op slot kon. Daarom is het van belang om altijd een slot op je (privé-)ruimte te hebben en dit slot ook te gebruiken.

6. Beëindiging huurcontract

Er zijn in de laatste decennia meer mogelijkheden gekomen voor de verhuurder om de huur op te zeggen zonder tussenkomst van de rechter. Voorbeelden hiervan zijn het campuscontract (2005)⁶³, de Leegstandwet (2013) en de toevoeging van verschillende tijdelijke contracten (2016). Ook voor beëindiging van die contracten is de verhuurder gebonden aan specifieke regels die in de wet of in de jurisprudentie omschreven staan.

6.1 Wijzen van beëindiging van de huurovereenkomst

Vaak wordt een huurovereenkomst opgezegd door de huurder of de verhuurder (art. 7:271-7:278 BW), maar er zijn nog meer manieren waarop een huurovereenkomst kan eindigen. Zo kan de huur ook eindigen met wederzijds goedvinden (art. 7:271 lid 8), door ontbinding (art. 6:265 BW jo. art. 7:231 BW), of bij tijdelijke huurovereenkomsten van rechtswege (art. 7:271 lid 1).⁶⁴ Deze verschillende manieren van beëindiging staan hieronder verder uitgelegd. Zie voor de mogelijkheden van beëindiging van de verschillende typen tijdelijke en doelgroephuurovereenkomsten paragraaf 6.7.

⁶³ Er was reeds toepassing van een campuscontract *avant la lettre* o.a. in Delft en Utrecht, waar de verhuurder de huur volgens het contract mocht opzeggen, maar dit was niet verankerd in de wettekst. Zie voor meer informatie over campuscontracten paragraaf 3.4.1: Campuscontract.

⁶⁴ Daarnaast bestaan buiten de regeling van het huurrecht (buiten afdeling 7.4.5 BW) nog enkele aanvullende mogelijkheden om de huur te beëindigen. Zo kan in het geval van faillissement, surseance (uitstel) van betaling of toepassing van de schuldsaneringsregeling bij de huurder de huur worden beëindigd (art. 39 Fw, art. 238 Fw en art. 305 Fw). Tevens is het mogelijk dat de huur door de hypotheekgever wordt beëindigd als het onderpand (de woning) in weerwil van een verbod in de hypotheekakte (een huurbeding) is verhuurd door de hypotheeknemer (art. 3:264 BW), als de hypotheekgever over gaat tot executie. Als laatste kan art. 6:258 BW de beëindiging van de huur mogelijk maken als er sprake is van onvoorziene omstandigheden van zulke aard dat de wederpartij van degene die ontbinding wenst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid (ongewijzigde) instandhouding van de huurovereenkomst niet mag verwachten. Zie ook: Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2017/408.

6.1.1 Opzegging (art. 7:271-7:278 BW)

De hoofdregel is dat een huurovereenkomst moet worden opgezegd. In tegenstelling tot beëindiging met wederzijds goedvinden gebeurt opzegging eenzijdig; in beginsel is voor opzegging geen instemming van de andere partij nodig.

6.1.1.1 Formaliteiten van de opzeggingsbrief (art. 7:271 lid 3 BW)

Het opzeggen van een huurovereenkomst moet schriftelijk en dient formeel te worden gedaan via aangetekende brief of deurwaardersexploot op straffe van nietigheid (niet-geldigheid) (art. 7:271 lid 3 BW). Uit de rechtspraak volgt echter dat een (aangetekende) e-mail voldoende kan zijn voor een rechtsgeldige opzegging. Ook een opzegging via de eigen website van de verhuurder kan leiden tot een rechtsgeldige opzegging. Om in werking te treden moet een opzegging zijn ontvangen door de andere partij. Dit kan alleen aangetoond worden door middel van de aangetekende brief, de aangetekende e-mail en de deurwaardersexploot. Mocht je geen conflict willen over de ontvangst van de opzegging, dan zijn de extra kosten van een aangetekende brief of e-mail echter zo klein dat dit een goede optie is.

6.1.1.2 Opzeggingsgronden voor de verhuurder (art. 7:271 lid 4 BW)

Een verhuurder is verplicht om de opzeggingsgrond te vermelden in de huurovereenkomst (art. 7:271 lid 4 BW). Als de verhuurder dit niet doet, is de opzegging niet geldig. Er zijn uitsluitend zes gronden waarop een verhuurder de huurovereenkomst kan opzeggen (niet meer en niet minder):

- a) de huurder heeft zich niet gedragen zoals een goed huurder betaamd (zie voor meer informatie paragraaf 5.2.1);
- b) indien er in de huurovereenkomst een ontruimingsbeding staat, bijvoorbeeld als is bedongen dat de verhuurder na afloop van de huurperiode de woning zelf gaat betrekken of dat de woning tijdelijk is verhuurd voor een huurder die bijvoorbeeld naar het buitenland is en na terugkomst weer in deze woning gaat wonen;
- c) de verhuurder het gehuurde dringend nodig heeft voor eigen gebruik. Een beroep op deze grond omdat de verhuurder de woning wil verkopen zal niet slagen, omdat dit expliciet is uitgesloten.

Onder deze categorie vallen in beginsel drie gevallen:

- Ten eerste is er sprake van dringend eigen gebruik als de verhuurder (dus niet een kennis of een familielid) de woning wil bewonen. Dit is pas mogelijk als de verhuurder drie jaar eigenaar is van de woning. Hierbij wordt de afweging gemaakt door de rechter of het woonbelang van de verhuurder zondanig zwaarder weegt dan het woonbelang van de huurder dat de huurder zal moeten verhuizen. De verhuurder moet hierbij wel vervangende woonruimte aanbieden.
 - Ten tweede kan de verhuurder zich op deze grond beroepen als hij de woning wil slopen of renoveren. Hierbij moet de verhuurder aantonen dat dit noodzakelijk is en ook dat het noodzakelijk is dat de huurders verhuizen. In een complex met meer dan tien woningen moet minimaal 70% van de bewoners instemmen met een sloop- of renovatieplan. Als er geen instemming is verkregen via deze weg, dan kan de verhuurder toestemming aan de rechter moeten vragen voor de sloop of renovatie.
 - Ten derde en laatste vallen de doelgroepcontracten onder deze opzeggingsgrond (art. 7:274a-7:274f). Meer informatie over deze doelgroepcontracten kun je vinden in paragraaf 3.4.2. of 6.7.2.
- d) Als de huurder niet instemt met een redelijk aanbod voor een nieuwe huurovereenkomst. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om nieuwe algemene voorwaarden of door de verhuurder te leveren diensten. Het aanbod mag bij gereguleerde huurwoningen geen betrekking hebben op de huurprijs of het voorschot voor de servicekosten.
- e) Als de verhuurder het bestemmingsplan wil verwezenlijken. Deze opzeggingsgrond wordt in de praktijk nauwelijks gebruikt.
- f) In het geval van hospitahuur kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen als hij kan aantonen dat zijn belangen zwaarder wegen dan het woonbelang van de huurder. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij een zwaar verstoorde relatie tussen huurder en verhuurder.

6.1.1.3 Opzegtermijnen (art. 7:271 leden 5-7 BW)

Een huurovereenkomst kan enkel worden opgezegd tegen het begin van een nieuwe betalingstermijn. Als de huur maandelijks wordt betaald, kan over het algemeen tegen de eerste van de maand (bijvoorbeeld 1 juni) worden opgezegd. Als de huur eens in de drie maanden wordt betaald kan dat dus tegen het einde van deze periode van drie maanden.

De huurder kan de overeenkomst opzeggen binnen een opzegtermijn die gelijk is aan de betalingstermijn van de huur (minimaal één maand, maximaal drie maanden). De verhuurder kan de huur opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van minimaal drie tot maximaal zes maanden. De opzegtermijn voor de verhuurder bedraagt drie maanden en wordt met één maand vermeerderd voor ieder jaar dat de huurder de woning huurt, met een maximum van zes maanden. Van deze opzeggingstermijnen kan niet worden afgeweken ten nadele van de huurder (art. 7:271 lid 7 BW). Oftewel, een langere opzegtermijn voor de huurder of een kortere opzegtermijn voor de verhuurder zijn nietig (niet-geldig).

Als een huurder of verhuurder opzegt tegen een te korte of lange termijn, dan geldt de opzegging voor de juiste termijn (art. 7:271 lid 6 BW). Als een verhuurder bijvoorbeeld opzegt met een termijn van één maand, terwijl deze twee maanden had moeten zijn, dan is deze opzegging alsnog geldig, maar wordt deze automatisch verlengd naar twee maanden.

6.1.2 Van rechtswege met aanzegging (art. 7:271 lid 1 BW)

Met de introductie van de tijdelijke huurovereenkomsten in 2016 kunnen huurovereenkomsten van rechtswege (automatisch) eindigen. Belangrijk om te vermelden is dat in de parlementaire behandeling van het wetsvoorstel is benadrukt dat huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd het uitgangspunt blijven en dat expliciet moet worden overeengekomen dat een tijdelijke huurovereenkomst wordt aangegaan.

Als de verhuurder een tijdelijke huurovereenkomst ook echt na het einde van de periode wil laten eindigen (bijvoorbeeld na één jaar), dan zal hij het einde van de huur aan moeten zeggen. Deze schriftelijke verwittiging

moet plaatsvinden tussen minimaal drie maanden en maximaal één maand voor het eindigen van de huurovereenkomst. Indien een dergelijke aanzegging niet gedaan wordt, gaat het contract conform art. 7:230 in verbinding met art. 7:271 lid 1BW over in een contract voor onbepaalde tijd. Ook kan het contract omgezet worden in een contract voor onbepaalde tijd wanneer de verhuurder en huurder overeenkomen dat de huurder in de woning mag blijven wonen. Wanneer de verhuurder het einde van het contract aanzegt door het van rechtswege aflopen van het contract, hoeft er geen vervangende woonruimte te worden aangeboden.

6.1.3 Wederzijds goedvinden (art. 7:271 lid 8)

Als de huurder en verhuurder allebei de huurovereenkomst willen beëindigen, dan kan dat gebeuren met wederzijds goedvinden. Als de huurder bijvoorbeeld wil verhuizen, maar in de huurovereenkomst is bepaald dat dit niet kan omdat er een minimumtermijn is afgesproken, dan kan de huurder de huurovereenkomst alsnog vroegtijds beëindigen als de verhuurder hiermee instemt. Een verhuurder kan ook zo'n voorstel doen, maar de huurder hoeft hier niet mee in te stemmen. Bij een beëindiging met wederzijds goedvinden gelden de opzegtermijnen niet en kunnen de partijen iedere einddatum afspreken die zij wensen. Beëindiging door wederzijds goedvinden geeft partijen dus meer vrijheid om de beëindiging van de huurovereenkomst aan te passen aan hun wensen, maar beide partijen moeten hiermee wel instemmen.

6.1.4 Ontbinding

Wanneer de huurder of de verhuurder de verplichtingen uit de huurovereenkomst niet tijdig, niet behoorlijk of helemaal niet nakomt, dan is de wederpartij bevoegd om de huurovereenkomst te ontbinden.⁶⁵ De verhuurder kan dit (met uitzondering van enkele gevallen) alleen laten doen via de rechter.⁶⁶ De huurder kan de

⁶⁵ Dit wordt gedaan op grond van art. 6:265 e.v. jo. art. 7:231 BW.

⁶⁶ Zie onder andere art. 7:210 BW en art. 7:231 lid 2 voor de gevallen waarin een verhuurder wel buitengerechtelijk (dus zonder tussenkomst van de rechter) kan ontbinden.

huurovereenkomst daarentegen ook zonder tussenkomst van de rechter ontbinden.⁶⁷

De hoofdregel bij ontbinding is dat iedere tekortkoming bij de nakoming van de verplichtingen uit de huurovereenkomst de (gedeeltelijke) ontbinding van een huurovereenkomst rechtvaardigt. Het is aan de wederpartij om de bijzondere aard of de geringe betekenis van de tekortkoming aan te tonen. Van zo'n geringe betekenis kan sprake zijn als een verhuurder het contract probeert te ontbinden doordat de huurder een huurachterstand heeft, maar deze minder dan drie maanden bedraagt.⁶⁸ Voor ontbinding is anders dan bij wanprestatie (art. 6:74 BW) geen toerekening nodig voor de tekortkoming. Dit betekent dat zelfs als de tekortkomende partij geen verwijt kan worden gemaakt voor de tekortkoming, bijvoorbeeld door overmacht, de wederpartij het recht heeft om de huurovereenkomst te ontbinden.⁶⁹

Voor ontbinding geldt geen opzegtermijn, waardoor de huurovereenkomst sneller kan eindigen dan via opzegging. Wanneer een huurder zich niet heeft gedragen als een goed huurder (bijvoorbeeld door wanbetaling), dan zal de verhuurder vaak op de eerste plaats ontbinding van de huurovereenkomst (samen met de ontruiming) vorderen. Deze kan namelijk sneller uitgevoerd worden, doordat geen opzegtermijn hoeft te worden afgewacht. Als de rechter de verhuurder in het gelijk stelt zal hij de ontbinding en de ontruiming uitspreken.⁷⁰ Meestal wordt subsidiair (als tweede ondergeschikte vordering) de beëindiging van de huurovereenkomst op grond van

⁶⁷ De huurder kan bijvoorbeeld een huurovereenkomst niet zonder tussenkomst van de rechter partieel (gedeeltelijk) ontbinden op grond van gebreken aan de woning.

⁶⁸ De rechter mag dit niet ambtshalve toetsen, de wederpartij moet dit aanvoeren.

⁶⁹ Zo werd een huurovereenkomst ontbonden door het veroorzaken van overlast door de huurder, als gevolg van een ziekte die hij niet in de hand had. Zie HR 19 mei 1995, NJ 1995,532.

⁷⁰ In het geval van een huurachterstand kan de rechter ook een terme de grâce van een maand uitspreken, waarin de huurder nog een kans wordt geboden om zijn schuld in te lossen.

7:272 lid 2 BW gevorderd, voor het geval de rechter niet over wil gaan tot ontbinding, maar wel toestemming wil verlenen voor de opzegging.

6.2 Oplevering van de woonruimte (art. 7:216 e.v. BW en 7:224 BW)

Na het beëindigen van het huurcontract en het verlopen van de opzegtermijn, moet de woonruimte opgeleverd worden zonder alle aanpassingen of toevoegingen die niet door de verhuurder zijn goedgekeurd. Hierbij kan worden gedacht aan de gaten van schroeven, maar ook vervangende aanpassingen waar geen toestemming voor is verleend, zoals een ander geplaatst toilet. In dat laatste geval moet het oude toilet worden teruggeplaatst of moet het nieuwe toilet worden overgekocht door de aankomende huurder.

Bij aanvang van de huurovereenkomst dient de verhuurder een opnamestaat op te stellen samen met de huurder waarin wordt omschreven wat de staat van het gehuurde is (art. 7:224 BW noemt dit een beschrijving van het verhuurde). Hierin wordt het bijvoorbeeld aangegeven als er al beschadigingen aanwezig zijn bij aanvang van de huurovereenkomst. Deze dient door zowel de huurder als de verhuurder te worden ondertekend. Als er geen opnamestaat aanwezig is bij aanvang van de huurovereenkomst, dan is het uitgangspunt dat de huurder de woning heeft ontvangen zoals hij deze aan het einde van de huurovereenkomst oplevert aan de verhuurder (art. 7:224 lid 2 BW).

Er bestaan dus grofweg twee situaties: (i) er is een opnamestaat of (ii) er is geen opnamestaat. In het eerste geval wordt van de huurder verwacht dat hij het gehuurde weer oplevert in de staat waarin hij deze heeft gekregen, met uitzondering van schade of slijtage die ontstaat door normaal gebruik. Als de huurder en verhuurder het niet eens zijn over de vraag of de woning goed is opgeleverd, is het aan huurder om te bewijzen dat eventuele schade al bestond bij aanvang van de huurovereenkomst of dat deze niet aan hem is toe te rekenen. In de tweede situatie is het aan de verhuurder om aan te tonen dat de huurwoning niet is opgeleverd in de staat waarin hij bij aanvang van

de huurovereenkomst opgeleverd werd. In de praktijk is dit voor een verhuurder moeilijk te bewijzen, omdat er vaak geen bewijsmiddelen voor bestaan bij aanvang van de huur. Indien de woonruimte bijvoorbeeld erg vies is achtergelaten of kleine herstellingen niet zijn gedaan, dan zal de verhuurder de kosten die hiervoor moeten worden gemaakt wel kunnen verhalen op de huurder.⁷¹

Wanneer inboedel zoals meubilair of apparatuur bij de huur inbegrepen is en dit staat omschreven in het contract, is de huurder verantwoordelijk voor het overdragen hiervan. De verhuurder is echter verantwoordelijk voor reparatie van de inboedel in geval van gebreken.

6.3 Schadevergoeding bij niet-tijdig verlaten van woning (art. 7:225 BW)

Als de huur daadwerkelijk is beëindigd, dient de huurder de woning te verlaten bij het eindigen van de huurovereenkomst. Dit is enkel het geval als de (i) huurder rechtsgeldig heeft opgezegd, (ii) de verhuurder heeft opgezegd en de huurder hiermee heeft ingestemd, (iii) de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden is beëindigd of (iv) de rechter de beëindiging van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde heeft uitgesproken. Als de huurder de woonruimte blijft gebruiken na het eindigen van de huurovereenkomst of na het moment waarop de rechter heeft uitgesproken dat de woning ontruimd moest zijn, dan kan een verhuurder een schadevergoeding vorderen. Deze vergoeding is in principe gelimiteerd tot de hoogte van de huurprijs. Mocht er voor de verhuurder meer schade zijn aangericht dan enkel onrechtmatig gebruik van de woning, dan kan ook die schade in rekening worden gebracht.⁷²

⁷¹ Het heeft de voorkeur om een voorinsepctie te doen met de huurder en verhuurder waarin wordt afgesproken, opgeschreven en ondertekend wat nog gedaan moet worden. Op deze wijze kan een hoop discussie worden voorkomen.

⁷² Er kan ook huurdering worden gevorderd als de wijze waarop de huurder de woning heeft achtergelaten de verhuurder verplicht om herstellingen te verrichten/schoon te maken en daardoor de woning pas later kan verhuren.

6.4 Overlijden (art. 7:229 BW en 7:268 BW)

Het overlijden van de huurder of verhuurder beëindigt de huur niet automatisch. De huur van de woning kan binnen zes maanden na het overlijden door de erfgenamen worden opgezegd (met inachtneming van een opzegtermijn van een maand). De voorwaarde hiervoor is wel dat er geen uiterste wilsverklaring (testament) van toepassing is en de nalatenschap volgens het erfrecht wordt verdeeld (art. 4:13 BW). De verhuurder is verplicht om medewerking aan de verdeling van de nalatenschap te verlenen.

Een bewoner die geen huurder is, maar wel een duurzame gemeenschappelijke huishouding (zie het kader in paragraaf 3.1) met de overleden huurder voerde, kan de huur na het overlijden nog zes maanden voortzetten. Ook na de termijn van zes maanden mag de huur worden voortgezet. Deze termijn kan door de rechter verlengd worden. Mocht voor de rechter blijken dat er geen gemeenschappelijke huishouding werd gevoerd en de huur toch is voortgezet, dan is zijn de overgebleven bewoners hoofdelijk aansprakelijk en kan de rechter de huur beëindigen.

6.5 Ontruiming

De verhuurder kan de rechter verzoeken om een moment voor de ontruiming van de woning te bepalen als de huurovereenkomst volgens de verhuurder moet eindigen, bijvoorbeeld wanneer sprake is van ernstige overlast. Vaak gaat dit gepaard met een vordering voor opzegging van de huurovereenkomst (7:272 lid 2 BW) of ontbinding. Onbehoorlijk gebruik van het gehuurde, bijvoorbeeld door ernstige overlast of wanbetaling van de huurder, weegt mee bij de beslissing over ontruiming.

6.6 Beëindiging van tijdelijke & doelgroepcontracten

6.6.1 Tijdelijke contracten

Tijdelijk contract (art. 7:271 lid 1 BW)

De huurder mag tussentijds het contract opzeggen, gelijk aan de betalingstermijn (minimaal één maand, maximaal drie maanden). De verhuurder kan het contract niet tussentijds opzeggen en moet de huurder schriftelijk informeren (aanzeggen) over het aflopen van het contract. Deze schriftelijke verwittiging moet plaatsvinden tussen maximaal drie maanden en minimaal één maand voor het eindigen van de huurovereenkomst. Indien een dergelijke aanzegging niet gedaan wordt, gaat het contract conform art. 7:230 BW in verbinding met art. 7:271 lid 1 BW over in een contract onbepaalde tijd. Ook kan het contract omgezet worden in een contract voor onbepaalde tijd wanneer de verhuurder en huurder overeenkomen dat deze in de woning mag blijven wonen. Wanneer de verhuurder het einde van het contract aanzegt door het van rechtswege aflopen van het contract, hoeft er geen vervangende woonruimte te worden aangeboden.

De tijdelijke contracten die recentelijk zijn toegevoegd aan de wet, eindigen als de termijn die in het contract staat verstreken is. Hier is geen specifieke opzegging voor nodig (art. 7:228 BW). Wanneer de huurder geen verzoek tot ontruiming ontvangt, kan deze aannemen dat art. 7:230 BW van toepassing is, waarin staat dat de huurder met goedvinden van de verhuurder doorgaat met het huren van de woonruimte. Op dat moment wordt het contract, ongeacht de tijd waarvoor dit was aangegaan, omgezet in een contract voor onbepaalde tijd.

Naar zijn aard van korte duur (art 7:232 lid 2 BW)

Het contract is in principe niet opzegbaar door zowel de huurder als de verhuurder tijdens de overeengekomen periode, tenzij dit in het contract anders is vastgelegd. Een contract waarin geen periode is opgenomen (onbepaalde tijd) is opzegbaar door beide partijen met een opzegtermijn van één maand. De huurder geniet in dit geval geen of nauwelijks huurbescherming. Het contract eindigt na de contractperiode of (bij onbepaalde tijd) na opzegging. Het is mogelijk

om huurcontracten voor reguliere woonruimten 'naar zijn aard van korte duur' via de Huurcommissie te laten beoordelen.

Contract volgens Leegstandwet (art. 14 en 15 Lw)

De huurder en verhuurder kunnen beiden tussentijds opzeggen na zes maanden, tenzij in het contract een andere termijn is overeengekomen. De huurder heeft een opzegtermijn van één maand, de verhuurder moet minimaal drie maanden van tevoren opzeggen (of twee maanden bij een te koop staande huurwoning). Tot slot eindigt het contract automatisch wanneer de vergunning verloopt.⁷³

6.6.2 Doelgroepcontracten

Voor alle doelgroepcontracten geldt dat als je niet meer aan de doelgroepvereisten voldoet (geen aangepaste woonruimte meer nodig hebt, geen jongere, student of promovendus meer bent of je geen groot gezin meer hebt) dit voor de verhuurder een grond geeft om de huurovereenkomst op te zeggen. De huurder kan de overeenkomst tussentijds opzeggen, waarbij de opzegtermijn gelijk is aan de betalingstermijn (minimaal één maand, maximaal drie maanden). De verhuurder kan de huur opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van minimaal drie tot maximaal zes maanden (afhankelijk van de woonduur), als de huurder(s) niet meer aan de voorwaarden voor de doelgroep voldoen.

6.7 Medehuur(der) en medebewoner

In paragraaf 3.1 is het verschil tussen een medehuurder en een medebewoner uitgelegd. De medebewoner is slechts een gebruiker van de woning, waardoor deze geen aanspraak kan maken op huurrechten en huurbescherming, ook al betaalt de bewoner daar een vergoeding voor.

Bij medehuur geldt de regel dat de opzegging van het contract door één van de medehuurders voor alle huurders geldt, ook als de andere medehuurders hierover niet zijn geconsulteerd.

⁷³ Zie voor meer informatie paragraaf 3.4.2.

Is er sprake van een hoofdhuurder, dan kan enkel deze persoon de huur opzeggen.

6.8 Afrekening voorschot nutsvoorzieningen en servicekosten

Na het beëindigen van de huur moet de verhuurder de voorschotten voor nutsvoorzieningen als gas, elektra en water afrekenen. Dit kan enige tijd na de beëindiging van het contract gebeuren, omdat er voor die tijd nog geen overzicht is van de daadwerkelijke kosten van deze voorzieningen. De huurder heeft na het beëindigen van de huur nog altijd recht op een overzicht van de nutsvoorzieningen en servicekosten en mag ook een onderbouwing van de kosten bij de verhuurder verlangen. Indien de verhuurder in gebreke blijft, kan dit via de Huurcommissie of rechter gevorderd worden.

6.9 Borg

Voordat de huurder de woning verlaat kan er een inspectie van de woonruimte door de verhuurder plaatsvinden. Indien hierbij gebreken worden geconstateerd, wordt door de huurder bepaald of dit het inhouden van de waarborgsom rechtvaardigt. Tegen dit besluit kan de huurder uiteraard in beroep gaan bij de Huurcommissie of de rechter. Er wordt overigens geen rente vergoed over de betaalde waarborgsom.⁷⁴

6.10 Overname van meubilair of andere zaken en diensten

Wanneer een huurcontract is opgezegd en er een nieuwe toekomstige huurder is gevonden, kan de voormalige huurder aan de nieuwe huurder aanbieden om zaken of diensten over te nemen. Bij zaken valt te denken aan stoffering, bijvoorbeeld in de vorm van gordijnen of een vloerbedekking, maar ook aan meubels of apparatuur, zoals boilers of wasmachines. Diensten die kunnen worden overgenomen zijn bijvoorbeeld het internet- of kabelabonnement of de boiler indien deze gehuurd moet worden. De verhuurder is niet verantwoordelijk voor de

⁷⁴ Zie voor meer informatie paragraaf 6.2 betreffende de oplevering van de woning.

kosten, de garantie of de overdracht van deze zaken, dit dient door de huurders in onderling overleg geregeld te worden.

7. Procesrecht

Deze korte uitleg van de stappen of rollen binnen het procederen geeft een eerste indruk van de begrippen en vervolgstappen die hierbij aan bod komen. Deze uitleg is niet gericht op complexe juridische zaken.

7.1 Procesrecht als huurder

Regelmatig komt het voor dat de huurder via rechtsmiddelen naleving van het huurrecht door de verhuurder moet eisen. In beginsel dient de huurder een verzoek in bij de verhuurder voor het wijzigen van een situatie omtrent het huurcontract. Dit kan bijvoorbeeld gaan om een verlaging van de huur volgens de puntentelling, een splitsing van de all-in huur, gebreken waar de huurder een tijdelijke huurverlaging voor wil of een uitspraak over de hoogte of afrekening van de servicekosten. Het is aan te raden om bij dit verzoek een termijn te benoemen waarbinnen er een antwoord wordt verwacht (bijvoorbeeld twee weken) en dit verzoek per aangetekende post te versturen, om zodoende een bewijs van ontvangst door de verhuurder te hebben. De verhuurder is niet gebonden aan termijnen zoals vastgesteld in het bestuursrecht, maar er zijn wel scherpe termijnen opgesteld per onderwerp.

7.1.1 Bij de Huurcommissie

Indien de verhuurder afstand wil doen van het verzoek of deze niet reageert, kan de huurder een verzoekschrift indienen bij de Huurcommissie. De Huurcommissie kan over deze zaak dan een beslissing nemen. De kosten voor een verzoek, 'een voorschot op de vergoeding aan de Staat', bedragen 25 euro voor een huurder en 300 euro voor de verhuurder. Indien een verhuurder meerdere keren een procedure verliest over de aanvangshuurprijs (art. 7:249 BW) en/of een all-in-prijs (art. 7:258 BW) binnen drie kalendermaanden, dan zal hij een hoger (kostendekkend) legestartief moeten betalen. De verhuurder zal voor de derde verloren zaak binnen de genoemde

termijn €700 aan leges moeten betalen en voor alle zaken die hier nog bij komen €1.400.⁷⁵

Ook bewoners van ongereguleerde of geliberaliseerde woningen kunnen voor toetsing van de huurprijs naar de Huurcommissie gaan. Dit verzoek dient bij nieuwe contracten binnen zes maanden na aanvang van het huurcontract te zijn gedaan. Voor zelfstandige woningen met een tijdelijk contract kan dit ook zes maanden na het aflopen van het tijdelijk contract nog worden gedaan (art 7:249 lid 2 BW). Voor onzelfstandige woningen met een tijdelijk contract kan dit ook zes maanden na het aflopen van het tijdelijk contract nog worden gedaan, met een maximum van 30 maanden (2,5 jaar) na aanvang van de huurovereenkomst.

De Huurcommissie behandelt slechts verzoeken met betrekking tot de servicekosten die ten minste 36 euro per jaar of eenmalig of drie euro per maand kosten. Onder die grens is het verzoek niet-ontvankelijk (art. 9 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte). De Huurcommissie kan ook 'gelijkluidende' verzoeken binnen eenzelfde complex collectief behandelen.

7.1.2 Beroep of vordering bij de rechter

Tegen een uitspraak van de Huurcommissie kan binnen acht weken in beroep worden gegaan bij de kantonrechter door zowel de huurder als de verhuurder. Hierna is dit niet meer mogelijk. Ook kan het voorkomen dat hetgeen dat is uitgesproken door de Huurcommissie binnen acht weken nog niet is uitgevoerd. In dat geval kan de eiser na acht weken de uitvoering van de uitspraak vorderen bij de rechtbank. Daarnaast kan een huurder bij de kantonrechter terecht voor alle zaken waarvoor de Huurcommissie niet de bevoegdheid heeft om er uitspraak over te doen.

Voor het beginnen van een procedure bij de rechter is een dagvaarding nodig, waarin de primaire en subsidiaire vorderingen van de eiser zijn

⁷⁵ Zie voor meer informatie paragraaf 4.2 met betrekking tot huurprijsprocedures en paragraaf 4.3 met betrekking tot de servicekostenprocedure.

toegelicht. Hierin staat over welke zaken de eiser een beslissing wil van de rechter. Daarna zal de rechter in veel gevallen overgaan tot een schriftelijk verweer, alvorens er een daadwerkelijke zitting plaatsvindt. In dit verweer dienen bewijsstukken te worden geproduceerd.⁷⁶

7.2 Procesrecht als verenigde huurders (Huurcommissie)

Bewonerscommissies en huurdersorganisaties die verenigd zijn in een formele rechtspersoon, worden erkend als verenigde huurders volgens de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv of Overlegwet). Deze verenigde huurders kunnen via twee juridische wegen procederen tegen een geschil over besluiten van de verhuurder. Dit kan ten eerste via de Huurcommissie. Hierbij kan een onafhankelijk oordeel worden opgevraagd over de vraag of bij de voorgenomen beleidswijziging volgens de regels van de Overlegwet is gehandeld.

De Geschillencommissie is niet bevoegd om zich uit te spreken over de inhoudelijke overwegingen van een beleidswijziging door de verhuurder. Zo vroeg een huurdersorganisatie in april 2016 om een uitspraak over het veelvoudig gebruik van de overeenkomsten naar zijn aard van korte duur door de verhuurder. De Geschillencommissie gaf hierbij enkel aan dat, indien dit een beleidswijziging betrof, deze beleidswijziging voor zou moeten worden gelegd aan de huurdersorganisatie.⁷⁷

Er kan ook een verzoek worden gedaan door de verhuurder (een woningcorporatie of particuliere verhuurder met meer dan 25 eenheden) om een geschil op te lossen. Deze geschillen gaan in veel gevallen over de wettelijke status die het medezeggenschapsorgaan van verenigde huurders heeft.

Een beslissing over de procedure van een voorgenomen beleidswijziging betreft, indien de huurdersorganisatie in het gelijk

⁷⁶ Meer informatie over de volgorde van stappen is in het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (RV) te vinden.

⁷⁷ Wohv-uitspraak 61, 13 juni 2016.

wordt gesteld, een verwijzing naar art. 5 lid 1 WOHV. Hierbij moet de verhuurder de (advies)procedure opnieuw doorlopen en/of het gebrek in de toepassing van de WOHV-regels herstellen.

Tegen een beslissing van de Geschillencommissie kan in hoger beroep worden gegaan bij de kantonrechter. Een verder beroep tegen de beslissing is niet mogelijk.

Naast de geschillencommissie kan ook gebruik gemaakt worden van de tweede juridische weg. Hierbij gaat het verzoekschrift direct naar de rechtbank, waarna tegen een uitspraak van de rechtbank bij het hof in beroep kan worden gegaan. De kosten voor een geschil bij de Geschillencommissie van de Huurcommissie zijn 25 euro. Voor een procedure via de rechtbank beslaan de kosten minimaal het griffierecht, waardoor dit vele malen duurder is dan het indienen van een verzoekschrift bij de Geschillencommissie.

Bijlagen

Bijlage I: Overzicht van verschillende tijdelijke huurcontracten per 1 juli 2016

Bijlage II: Besluit servicekosten

Bijlage III: Onderhoud voor eigen rekening

Bijlage I: Overzicht van verschillende tijdelijke en doelgroepuurcontracten per 1 juli 2016

Soort contract	Contract voor gehandicapten en ouderen (7:274a & b BW)	Jongerencontract (7:274c BW)	Campuscontract (7:274d en 274e BW)
Wanneer mag het?	De huurder heeft door een beperking of door zijn leeftijd een aangepaste woning nodig.	De huurder moet bij aanvang ouder zijn dan 18 jaar en jonger dan 27 jaar.	De huurder is student of promovendus.
Wat moet er in het contract staan?	Dat de woning bestemd is voor iemand met een handicap en/of een oudere.	Dat de woning bestemd is voor jongeren en dat de woning na beëindiging van het contract opnieuw verhuurd wordt aan een jongere.	Dat de woning bestemd is voor studenten en promovendi en dat de woning na beëindiging van het contract opnieuw verhuurd wordt aan een student of promovendus.
Duur van het contract	Onbepaalde of bepaalde tijd.		
Tussentijds opzeggen door huurder	De huurder kan de overeenkomst tussentijds opzeggen, waarbij de opzegtermijn gelijk is aan de betalingstermijn (minimaal één maand, maximaal drie maanden).		
Beëindiging door verhuurder	Voor alle doelgroepcontracten geldt dat als je niet meer aan de doelgroepvereisten voldoet (geen aangepaste woonruimte meer nodig hebt, geen jongere, student of promovendus meer bent of geen groot gezin meer hebt) dit voor de verhuurder een grond geeft om de huurovereenkomst op te zeggen. De verhuurder kan de huur opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van minimaal drie tot maximaal zes maanden (afhankelijk van de woonduur).		

Soort contract	Contract voor grote gezinnen (7:274f BW)	Tijdelijk contract zelfstandige woning (7:271 lid 1 BW)	Tijdelijk contract onzelfstandige woning (7:271 lid 1 BW)
Wanneer mag het?	Het huishouden huurder bestaat uit acht personen of meer.	Geen beperkingen voor commerciële verhuurders. Voor corporaties zijn er wel beperkingen. Zie hiervoor par. 3.4.	
Wat moet er in het contract staan?	Dat de woning bestemd is voor grote gezinnen en dat de woning na beëindiging van het contract opnieuw verhuurd wordt aan een groot gezin.	De duur van de huurovereenkomst en expliciet dat het een tijdelijke huurovereenkomst betreft.	
Duur van het contract	Onbepaalde of bepaalde tijd.	Iedere termijn met een maximum van twee jaar.	Iedere termijn met een maximum van vijf jaar.
Tussentijds opzeggen door huurder	De huurder kan de overeenkomst tussentijds opzeggen, waarbij de opzegtermijn gelijk is aan de betalingstermijn (minimaal één maand, maximaal drie maanden).		
Beëindiging door verhuurder	Als het gezin uit minder dan vijf personen bestaat is dit voor de verhuurder een grond om de huurovereenkomst op te zeggen. De verhuurder kan de huur opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van minimaal drie tot maximaal zes maanden (afhankelijk van de woonduur).	Contract loopt van rechtswege af. Verhuurder moet huurder wel minimaal een maand en maximaal drie maanden voor het eindigen van de huurovereenkomst schriftelijk informeren over het tijdstip waarop het contract afloopt. Als dit niet gebeurt, dan loopt de huurovereenkomst door als een contract voor onbepaalde tijd. Dan gelden de gebruikelijke opzegformaliteiten.	

Soort contract	Tussenhuur (diplomatenclausule/huisbewaring) (7:274 lid 1 onder b. en lid 2 BW)	Naar zijn aard van korte duur (7:232 lid 2 BW)	Leegstandwet (LW)
Wanneer mag het?	Eigenaar of oorspronkelijke huurder verblijft elders, maar gaat na afloop van het contract de woning weer betrekken. Verhuurder moet toestemming geven als huurder tussenhuur toepast.	In situaties waarbij het voor zowel verhuurder als huurder duidelijk is dat de verhuur 'van korte duur is', zoals bij huur van vakantiehuisjes of wisselwoningen.	Als het gaat om een (i) te koop staande koop- of huurwoning, (ii) een huurwoning die gesloopt of gerenoveerd gaat worden of (iii) een woonruimte in kantoorgebouw in afwachting van definitieve bestemming. Vergunning van de gemeente is vereist.
Wat moet er in het contract staan?	Voor welke periode de overeenkomst wordt aangegaan en de reden voor tijdelijke verhuur (namelijk dat de eigenaar of de oorspronkelijke huurder (weer) als bewoner terugkeert in de woning).	Dat het een overeenkomst 'naar zijn aard van korte duur' betreft.	de vergunning is verleend; - als het niet om een koopwoning gaat: vermelding van maximale huurprijs (volgens WWS).
Duur van het contract	Contract kan voor elke periode aangegaan worden. Verhuurder en huurder kunnen bovendien afspreken dat ze de overeengekomen termijn verlengen.	Een korte periode. De maximale lengte hiervan is niet wettelijk gedefinieerd.	Vijf jaar bij te koop staande woningen, zeven jaar bij huurwoning in afwachting van sloop of renovatie en tien jaar bij een woonruimte in (kantoor)gebouwen.
Tussentijds opzeggen door huurder	Het contract is niet opzegbaar door verhuurder en huurder tijdens overeengekomen huurperiode, tenzij dat is afgesproken.	Contract is niet opzegbaar door verhuurder en huurder tijdens overeengekomen huurperiode, tenzij dat is afgesproken. Bij onbepaalde tijd wel door beiden opzegbaar (opzegtermijn een maand).	Huurder heeft een maand opzegtermijn, verhuurder minimaal drie maanden (twee maanden bij te koop staande huurwoningen).
Beëindiging door verhuurder	Verhuurder moet volgens de wettelijke regels opzeggen.	Contract eindigt na afgesproken periode vanzelf of (bij onbepaalde tijd) na opzegging. Geen huurbescherming.	Contract eindigt automatisch als LW-vergunning verloopt.

Bijlage II: Besluit servicekosten

De vergoeding voor de in de bij dit besluit behorende bijlage genoemde zaken en diensten wordt in ieder geval aangemerkt als servicekosten als bedoeld in artikel 237 lid 3 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek:

1. Warmtevoorzieningen

- a. de levering van elektriciteit, gas, olie en verwarmd water, dan wel een andere vorm van energie voor het verwarmen van de gemeenschappelijke gedeelten;
- b. het gebruik en het aflezen van warmtemeters en verbruiksmeters van de gemeenschappelijke gedeelten.

2. Elektriciteit, gas en water

- a. de levering van elektriciteit, gas en water voor het gebruik in de gemeenschappelijke gedeelten en voor het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen;
- b. het gebruik en het aflezen van meters, het verwerken van de opnamen van de meters in het overzicht, zoals bedoeld in artikel 259 lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, en de overige administratieve werkzaamheden in verband met de toedeling van het verbruik en de verbruikskosten aan de individuele huurders.

3. Roerende zaken

- a. De krachtens de huurovereenkomst mede ter beschikking gestelde roerende zaken in het woonruimtegedeelte van het gehuurde dan wel in de gemeenschappelijke gedeelten, waaronder in elk geval:
 - i. roerende apparatuur voor het verwarmen van water;
 - ii. roerende keukenapparatuur;

- iii. roerende kachel;
- iv. meubilering, stoffering en overige inboedel.

4. Kleine herstellingen

Het verrichten van kleine herstellingen die krachtens artikel 217 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek of het Besluit kleine herstellingen voor rekening van de huurder komen, maar krachtens de huurovereenkomst door de verhuurder ten behoeve van de huurder worden verricht aan het woonruimtegedeelte van het gehuurde of aan de gemeenschappelijke gedeelten en aan de gemeenschappelijke voorzieningen.

5. Huisvuil

Diensten in het kader van afvoer van huisvuil, waaronder in elk geval:

- a. het verstrekken van vuilniszakken aan de huurder;
- b. het in gebruik geven van een vuilniscontainer;
- c. het vervoeren van het huisvuil binnen het complex waarvan de woonruimte deel uitmaakt.

6. Huismeester

In het kader van toezicht, veiligheid en personele ondersteuning bij de bewoning:

- a. het houden van toezicht op het juiste gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten door de bewoners, hun bezoekers en derden;
- b. het houden van toezicht op de veiligheid van de tot de woonruimten behorende gehuurde delen en de gemeenschappelijke gedeelten;
- c. het reageren op inbraakalarmering vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde;
- d. het verspreiden van post;
- e. andere diensten die een goede bewoning voor de bewoners van het woongebouw, waarvan de

woonruimte deel uitmaakt, bevorderen, waaronder in elk geval het verrichten van de ten laste van huurders komende kleine herstellingen.

7. Signaallevering

Diensten in het kader van centrale opvang en doorlevering van een signaal voor radio, televisie, computer of andere elektronische apparatuur, waaronder in elk geval:

- a. het in gebruik geven van roerende elektronische apparatuur voor het opvangen en het doorleveren van het signaal;
- b. het verrichten van kleine herstellingen aan de elektronische apparatuur voor het opvangen en het doorleveren van het signaal;
- c. het afsluiten en het in stand houden van het abonnement voor het centraal ontvangen van het signaal ten behoeve van de huurders;
- d. het ten behoeve van de huurders betalen van auteursrechten;
- e. het ten behoeve van de huurders betalen van vastrechtkosten en gesprekskosten van een alarmtelefoon in de lift naar de meldkamer.

8. Elektronische apparatuur

Diensten in het kader van het gebruik van elektronische apparatuur, apparatuur voor videobewaking, voor alarmering en voor datanetwerken, waaronder in elk geval:

- a. het in gebruik geven van roerende elektronische randapparatuur;
- b. het verrichten van kleine herstellingen aan de elektronische apparatuur.

9. Verzekeringen

Het ten behoeve van de huurder deelnemen in een gemeenschappelijke verzekering of het verzorgen van een gemeenschappelijk fonds, waarmee een risico van de huurder

wordt gedekt dat tot de verplichtingen van een huurder behoort, mits het afsluiten van de verzekering of het vormen van het fonds een aanwijsbaar voordeel inhoudt voor de huurder, de uitkeringen uit de verzekeringen of de gelden of opbrengsten uit het fonds slechts voor het doel van de verzekering of het fonds worden aangewend en er jaarlijks door de verhuurder rekening en verantwoording wordt afgelegd in het overzicht, bedoeld in artikel 259 lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

10. Gemeenschappelijke ruimten

De in dit besluit bedoelde zaken en diensten ten behoeve van het krachtens de huurovereenkomst gegeven gebruiksrecht van gemeenschappelijke gedeelten.

11. Administratiekosten

De administratiekosten van het verwerken van de opnamen van de meters in het overzicht, bedoeld in artikel 259 lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, en de overige administratieve werkzaamheden in verband met de toedeling van het verbruik en de verbruikskosten aan de individuele huurders, alsmede die van de overige in dit besluit bedoelde zaken en diensten.

Bijlage III: Onderhoud voor eigen rekening

Lijst van kleine herstellingen die voor rekening van de huurder zijn:

- a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren;
- b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
- c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:
 - trapleuningen, deurknoppen en drempels;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;
- d. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:
 - kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
 - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
 - vloer- en plafondroosters;
 - sleutels van binnen- en buitensloten;
 - garnituur voor douche- en toiletruimte;
 - garnituur voor de w.c.;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- e. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
 - scharnieren van deuren, luiken en ramen;
 - sloten;
 - kranen;
- f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
- g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;

- h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- i. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
 - het ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
 - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
 - het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;
- j. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- k. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:
 - onderdelen van de brievenbus;
 - onderdelen van de buitenlamp;
 - onderdelen van de carport;
 - onderdelen van de vlaggenstokhouder;
- l. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
 - bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
 - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
 - het regelmatig maaien van het gras,
 - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
 - het vervangen van gebroken tegels;
 - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
 - het vervangen van beplanting die is doodgegaan;

- het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
- indien de erfafscheidingen zijn geverfd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- m. het zonodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- n. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voorzover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;
- o. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voorzover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
- p. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;
- q. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- r. het bestrijden van ongedierte, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- s. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- u. het verwijderen van graffiti, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- v. het legen van zink- en beerputten en septictanks.

Als student kom je vaak voor het eerst in aanraking met huren en de rechten en plichten die daarbij horen, zonder hierover uitleg te krijgen. Het lezen van het wetboek is voor de meeste mensen geen makkelijke opgave. Daarom heeft de LSVb een begrijpelijke handleiding ontwikkeld voor studenten op het gebied van huurrecht.

Bij de Landelijke Studentenvakbond komen er veel vragen binnen van studenten over hun huurcontract. Aangezien je als huurder van een studentenkamer vaak voor heel veel zaken afhankelijk bent van je huisbaas, is het belangrijk om te weten wat je van hem kunt vragen en wat voor je eigen rekening komt. Wil je bijvoorbeeld weten of je een reparatie zelf moet doen? Of wil de verhuurder graag dat je de woning verlaat en wil je weten of dat zomaar kan of niet? En twijfel je of je nu eigenlijk een hoofd- of medehuurder bent en wat dit uitmaakt voor je huursituatie? De antwoorden op deze vragen staan allemaal in dit boek, dat gebaseerd is op de wet. Niet alleen voor jou, maar ook voor de verhuurder is het belangrijk dat huurders goed weten wat wel en niet is toegestaan. Als huurder sta je vaak sterker dan je denkt, maar daar heb je niets aan als je er niet bewust van bent. Laat je dus niet ontmoedigen door moeilijke wetteksten, pak het Huurrechtboek erbij en zeg de onzekerheid maar vast vaarwel!

