

Colofon

- **Missie** JurisDidact streeft ernaar kennis en inzicht bij juristen te verhogen en de ontwikkeling van het professioneel handelen te bevorderen door middel van onafhankelijke, individuele nascholing.
- **PO-punten** 3
- **Geldigheid** U kunt de eindtoets maken zolang deze in uw online persoonlijk dossier staat vermeld.



- **Redactie** Mr. Pieter Dorhout, hoofdredacteur
Mr. dr. Chana Grijsen
Mr. drs. Marije Jeltjes
Mr. dr. Lies Punselie
- **Docent** Mr. Oscar van Dalsum
- **Uitgever** Igno Ketelaars
- **Vormgeving** Roelof Koster Design, Mildam
- **Foto omslag** Splinter Photography, Job Jonathan Schlingemann

© 2022 JurisDidact, Gorssel

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of op enig andere manier, zonder voorafgaande toestemming van de uitgever.

- **Bestellingen** De basisprijs van een programma is € 189,50 (excl. btw), tenzij anders vermeld. Bij gelijktijdige bestelling vanaf 4 programma's geldt korting. Zie hiervoor de website van JurisDidact. JurisDidact legt de gegevens van bestellers vast voor verwerking van de bestelling. De gegevens kunnen door ons worden gebruikt om u te informeren over relevante producten en diensten, tenzij u te kennen hebt gegeven hiertegen bezwaar te hebben.
- **Certificaten** Certificaten worden alleen toegekend aan kopers van losse programma's.
- **Administratie** Bij wijziging van de tenaamstelling en/of het adres verzoeken wij u deze gegevens door te geven aan de klantenservice van JurisDidact: Parallelweg 25, 7213 VT Gorssel.
- **Algemene voorwaarden** Levering en diensten geschieden volgens de Algemene voorwaarden van MOCuitgevers Vanmorgen BV, gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 6469182. Een exemplaar van deze voorwaarden zal op verzoek worden toegezonden. De voorwaarden zijn te raadplegen via www.mocuitgevers.nl.

Inhoud

Inleiding – 5

Pretoets – 7

Blok A

Inleiding en algemene regels van het huurrecht

- A1 Begrip ‘huur’ en afbakening daarvan tegenover andere contractvormen – 12
- A2 Wettelijk kader en opbouw van de wetgeving – 14
- A3 Relevante begrippen in het huurrecht van woonruimte – 16
- A4 Gemengde huurregimes – 17
- A5 De betekenis van de algemene regels voor het huurrecht van woonruimte – 18
- A6 Verplichtingen van de verhuurder: de gebrekenregeling – 18
- A7 Verplichtingen van de huurder – 20

Blok B

Huurbeëindigingsbescherming

- B1 Inleiding – 23
- B2 Ontbinding van de huurovereenkomst – 25
- B3 Opzegging door de verhuurder en procedure tot beëindiging van de huur – 26
- B4 Gronden voor de opzegging en de beëindiging van de huur – 27
- B5 Nadere beschouwing opzegging wegens dringend eigen gebruik – 30
- B6 Opzegging door de huurder – 33

- B7** Tijdelijke huurovereenkomsten (2/5 jaar of korter; Leegstandwet; overeenkomst gebruik naar zijn aard van korte duur) – **34**
- B8** Positie medehuurders (echtgenoten, samenlevers) – **38**
- B9** Overlijden huurder en rechten ‘achterblijvers’ – **40**
- B10** Positie onderhuurder – **41**
- B11** Woningruil – **43**

Blok C

Hoofdpijnen van de huurprijsbescherming

- C1** Systeem – **44**
- C2** Aanvangstoetsing huurprijs – **47**
- C3** (Jaarlijkse) huurverhoging – **48**
- C4** Huurprijsvermindering – **49**
- C5** Servicekosten/vergoeding nutsvoorzieningen – **51**
- C6** All-inhuur – **52**
- C7** Niet redelijk voordeel – **52**

Afkortingenlijst – **53**

Antwoorden pretoets en casuïstiek – **54**

Literatuur – **59**

Toetsvragen – **60**

Inleiding

Er zijn ongeveer 3,3 miljoen huurwoningen in Nederland. Een belangrijk deel van de Nederlandse bevolking is voor haar huisvesting aangewezen op een huurwoning. Omdat het om een primaire levensbehoefte gaat, heeft de wetgever een complex en fijnmazig systeem van maatregelen ontwikkeld, dat de huurder tegenover de verhuurder beoogt te beschermen: de zogenoemde huurbescherming. Deze huurbescherming kenmerkt zich door veelal dwingende regels over de beëindiging van de huur, de ontwikkeling van de huurprijs en de onderhoudsstatus van de huurwoning. Juist het dwingende karakter van de huurbescherming bij woonruimte vereist inzicht in de wettelijke regelingen en de belangrijke tendensen in de jurisprudentie, of je nu de rechtspositie van de huurder dan wel de verhuurder moet beoordelen, al dan niet ter beslechting van een geschil of voor het opstellen van een huurcontract.

Deze cursus is bedoeld voor de advocaat die op zoek is naar een systematisch overzicht van de relevante wetgeving en de belangrijkste jurisprudentie. Mede aan de hand van praktijkvoorbeelden en casuïstiek wordt u in de systematiek van het huurrecht voor woonruimte ingeleid. Daarbij ligt de nadruk op het systeem van huurbeëindigingsbescherming en de hoofdlijnen van de huurprijsbescherming. De regels over het algemene huurrecht, waaronder het onderhoud van de huurwoning, komen daarbij ook op hoofdlijnen aan de orde.

Deze juridische nascholing bestaat uit de volgende blokken:

- Blok A**
- Blok B**
- Blok C**

Inleiding en algemene regels van het huurrecht
Huurbeëindigingsbescherming
Hoofdlijnen van de huurprijsbescherming

■ Doelstellingen

Na afloop van deze juridische nascholing:

- heeft u inzicht in de wettelijke systematiek van het huurrecht voor woonruimte;
- kunt u verhuurder of huurder adviseren over veelvoorkomende basisvraagstukken;
- kent u enige beginselen van het huurprijzenrecht voor woonruimte.

■ Opmerkingen

Deze cursus bestaat uit drie blokken. Voor Blok A dient u circa één uur uit te trekken, voor Blok B circa één uur en een kwartier en voor Blok C circa drie kwartier. Mogelijk beklijft de stof beter als u de nascholing in meerdere gedeelten doorwerkt.

Tenzij anders vermeld, verwijzen de genoemde wetsbepalingen naar Boek 7 BW (dus: art. 204 is artikel 7:204 BW).

Gemakshalve wordt in de tekst waar het gaat om de verhuurder, de huurder en de rechter uitsluitend verwezen met de voornaamwoorden 'hij', 'hem' en 'zijn', net als de wet dat doet.

■ *Criteria toets*

U slaagt voor de eindtoets als u minimaal 6 van de 10 vragen juist hebt beantwoord. U kunt tweemaal herkansen.

■ *Over de docent*

Mr. Oscar van Dalsum was van 1992 tot 2003 advocaat in Amsterdam. Sindsdien is hij als zelfstandig juridisch adviseur voor met name verhuurders en huurders van vastgoed werkzaam. Hij is daarnaast docent huurrecht voor een aantal opleidingsinstituten en buitengewoon lid van de Vereniging van Huurrecht Advocaten (VHA).

Om voor uzelf te bepalen wat uw kennisniveau is van dit onderwerp, kunt u vrijblijvend de navolgende pretoets maken. De resultaten van de pretoets tellen niet mee voor uw eindscore.

- 1 Antikraakorganisatie 'Voortreffelijk Wonen' biedt aan zogenoemde oppassers leegstaande woonruimte voor tijdelijk gebruik aan. Wessel gaat in op het aanbod van Voortreffelijk Wonen om als oppasser zes maanden in een leegstaande woning te gaan wonen. In het contract staat dat Wessel € 200 per maand aan Voortreffelijk Wonen moet betalen. Hij moet daarnaast € 100 per maand aan Voortreffelijk Wonen betalen voor het gebruik van elektra, water en gas. Hoe kwalificeer je de rechtsverhouding tussen Voortreffelijk Wonen en Wessel?
 - A Geen overeenkomst.
 - B Een huurovereenkomst.
 - C Een bruikleenovereenkomst.
 - D Een zogenoemde overeenkomst 'sui generis', die niet als zodanig in de wet is geregeld.

- 2 Willemien huurt een woning van Gerard. Willemien heeft een kamer in de woning onderverhuurd aan studente Farida. Willemien wil gaan verhuizen naar Spanje en heeft de huurovereenkomst daarom aan Gerard opgezegd. Willemien heeft op de laatste dag van de maand haar sleutels conform afspraak bij Gerard thuis ingeleverd. Als Gerard een week later eens de woning gaat bekijken, komt hij Farida tegen. Farida vertelt Gerard dat zij een kamer huurt van Willemien en dat zij niet van plan is te vertrekken. Gerard wendt zich in lichte paniek tot zijn advocaat voor advies. Wat zou het advies van zijn advocaat (moeten) zijn?
 - A Dat is jammer voor je, Gerard, maar Farida heeft huurbescherming en mag de kamer zonder meer blijven bewonen.
 - B Farida moet de kamer onmiddellijk ontruimen en als ze dat niet doet begint de advocaat een kort geding tot ontruiming.
 - C Farida mag de kamer nog maximaal zes maanden blijven bewonen en daarna moet ze de woning echt verlaten.
 - D Farida mag ook na zes maanden in de kamer blijven wonen, als de rechter dat op vordering van haar zal bepalen.

- 3** Beleggingsmaatschappij 'Tot Nut van Ons B.V.' heeft per 1 maart 2010 een (gehele) woning verhuurd aan mevrouw Vos. De aanvangshuurprijs bedroeg € 850 per maand en bedraagt door de jaarlijks doorgevoerde indexeringen per 1 juli 2022 € 1.120 per maand. De vaste makelaar van de beleggingsmaatschappij heeft de markthuurwaarde van de woning in 2022 – mede aan de hand van soortgelijke huurwoningen in de buurt – getaxeerd op € 1.800 per maand. De beleggingsmaatschappij vraagt zich nu af of zij de door mevrouw Vos te betalen huur kan verhogen naar dat bedrag. Welk antwoord is juist?
- A** Ja, door een voorstel te doen aan mevrouw Vos gericht op het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst met een aanvangshuurprijs van € 1.800, gevolgd door een opzegging van de huidige huur als mevrouw Vos dat voorstel weigert.
 - B** Ja, mits de beleggingsmaatschappij de huurverhoging in vijf jaar trapsgewijs doorvoert.
 - C** Nee, want het gaat om een woning in de sociale sector.
 - D** Nee, want de geldende huurprijs mag niet méér stijgen dan de wet toestaat.
- 4** Woningcorporatie De Zonneschijn heeft een pand in haar portefeuille, dat zij als geheel verhuurt aan de heer Singh. De benedenverdieping is een bedrijfsruimte, waarin de heer Singh een cafetaria exploiteert. De op de bovenverdieping gelegen woning bewoont de heer Singh met zijn gezin. Er geldt voor het gehele pand een huurprijs van € 1.400 per maand. De woningcorporatie wil de huur gaan beëindigen omdat zij het pand wil gaan slopen en ter plaatse een kersvers woningcomplex voor jongeren wil gaan bouwen. Op welke wijze moet de woningcorporatie haar streven tot huurbeëindiging vormgeven?
- A** De woningcorporatie moet de opzegging inrichten overeenkomstig de regels voor de huur van bedrijfsruimte.
 - B** De woningcorporatie moet de opzegging inrichten overeenkomstig de regels voor de huur van woonruimte.
 - C** De woningcorporatie moet de opzegging van de benedenverdieping inrichten overeenkomstig de regels voor de huur van bedrijfsruimte en de opzegging van de bovenverdieping overeenkomstig de regels voor de huur van woonruimte.
 - D** Omdat de verhuurder een woningcorporatie is in de zin van art. 19 van de Woningwet, is opzegging van de huur in het geheel niet mogelijk.
- 5** Abdel huurt van woningcorporatie Oostelijk Gebied een gedateerde woning. Abdel ondervindt al jaren met regelmaat grote hinder van lekkages in de woning. De woningcorporatie laat naar aanleiding van de klachten van Abdel steeds weten dat de lekkages worden veroorzaakt door een binnenpandse hemelwaterafvoer en dat het veel te kostbaar is om die afvoer te vervangen. Wat zijn de rechten van Abdel?

- A** Abdel kan een korting toepassen van maximaal 25% op de huurprijs, mits hij de woningcorporatie in gebreke heeft gesteld en de woningcorporatie binnen een in de ingebrekestelling genoemde redelijke termijn de lekkage niet definitief heeft hersteld.
 - B** Abdel kan de hemelwaterafvoer zelf laten herstellen en de kosten in mindering brengen op de huurprijs, mits hij de woningcorporatie in gebreke heeft gesteld en de woningcorporatie binnen een in de ingebrekestelling genoemde redelijke termijn de lekkage niet definitief heeft hersteld.
 - C** Abdel heeft geen rechten in verband met de lekkage, omdat van de woningcorporatie niet kan worden gevergd dat zij een kostbare operatie gericht op de vervanging of het herstel van de hemelwaterafvoer zou uitvoeren.
 - D** Abdel kan aanspraak maken op een vervangende woonruimte.
- 6** Mevrouw Langebeen huurt al vanaf 1995 een mooie en grote woning voor een historisch lage, nooit aangepaste, huurprijs van € 400 per maand. Verhuurder was mevrouw De Rijcke die in 2021 is komen te overlijden. De erven De Rijcke hebben de woning in het voorjaar 2022 tegen een zacht prijsje verkocht en overgedragen aan Werner en Petra de Jong, die de woning heel graag op korte termijn willen betrekken, ook al omdat er een tweeling op komst is en de woning lekker veel ruimte biedt. Kort na de eigendomsoverdracht stuurt het echtpaar De Jong op 15 juni 2022 een brief aan mevrouw Langebeen waarin het stel aangeeft dat zij de nieuwe verhuurders zijn. Daarna vindt een kennismakingsgesprek plaats tussen Werner en Petra de Jong en mevrouw Langebeen waarin zij aan mevrouw Langebeen hun plannen met de woning uiteenzetten. Mevrouw Langebeen laat gedeceideerd weten dat zij in de woning zal blijven wonen totdat zij er 'tussen zes planken wordt uitgedragen'. Het echtpaar De Jong voelt zich uitgedaagd en geeft een advocaat opdracht om alles te proberen om mevrouw Langebeen op korte termijn te laten verhuizen. Welk advies van de advocaat lijkt je juist?
- A** Opzeggen van de huur zal er niet in zitten, maar je kunt door het aanpassen van de huidige lage huurprijs naar een marktconform niveau natuurlijk wel proberen om mevrouw Langebeen te bewegen de huur zelf op te zeggen.
 - B** Zeg de huurovereenkomst onmiddellijk op wegens dringend eigen gebruik met een opzegtermijn van zes maanden.
 - C** Zeg de huurovereenkomst na 15 juni 2025 op wegens dringend eigen gebruik met een opzegtermijn van zes maanden.
 - D** Vorder onmiddellijk ontbinding van de huurovereenkomst, omdat mevrouw Langebeen zich niet als een goed huurder gedraagt door geen rekening te willen houden met het spoedeisende belang van Werner en Petra om de woning in verband met de aanstaande gezinsuitbreiding te betrekken.

- 7 Gregor heeft met ingang van 1 december 2020 van makelaardij Van Welderen een woning gehuurd. In het huurcontract staat dat de huur is aangegaan voor de duur van twee jaar en daarom op 30 november 2022 zal eindigen. Op 10 oktober 2022 heeft Gregor van makelaardij Van Welderen een aangetekende brief ontvangen met de mededeling dat de huur op 30 november 2022 inderdaad zal eindigen en met het verzoek aan Gregor om de woning uiterlijk op die datum op te leveren. Gregor weigert echter in te stemmen met de huurbeëindiging en levert de woning op of na 30 november 2022 ook niet op. De advocaat van makelaardij Van Welderen begint daarom na lang soebatten met Gregor eind december 2022 een kort geding tegen Gregor, waarin hij namens de makelaardij ontruiming van de woning vordert. Wat zal de voorzieningenrechter naar uw verwachting beslissen?
- A De rechter zal de vordering afwijzen, omdat makelaardij Van Welderen de huur niet conform de wettelijke regels heeft opgezegd.
 - B De rechter zal de vordering afwijzen, omdat niet is gesteld, laat staan gebleken, dat Gregor zich niet als een goed huurder zou hebben gedragen.
 - C De rechter zal de vordering afwijzen, omdat de ontruimingsvordering niet vóór 30 november 2022 is ingesteld.
 - D De rechter zal de vordering toewijzen.
- 8 Vrijgezel Jan de Goede huurde vanaf 1985 een woning van woningstichting De Horizon. Vanaf 2021 liet hij zijn goede vriend Willem, die door diens ex buiten de deur was gezet, in de woning inwonen, totdat Willem in zijn zoektocht naar een andere woning zou zijn geslaagd. Nog voordat de zoektocht van Willem is geslaagd, overlijdt Jan de Goede op 21 oktober 2022. Woningstichting De Horizon eist van de enige erfgenaam van Jan – zijn zuster Wilma de Jong – dat de woning per direct leeg en ontruimd wordt opgeleverd. Welk antwoord is juist?
- A Wilma de Jong moet de woning uiterlijk eind december 2022 leeg en ontruimd aan de woningstichting opleveren.
 - B Wilma de Jong moet de woning uiterlijk eind november 2022 leeg en ontruimd aan de woningstichting opleveren.
 - C Wilma de Jong moet de woning uiterlijk eind oktober 2022 leeg en ontruimd aan de woningstichting opleveren.
 - D Willem mag nog tot 21 april 2023 in de woning blijven wonen en tot die datum hoeft Wilma de woning nog niet aan de woningstichting op te leveren.

- 9 Woningcorporatie Mooi Wonen heeft een woningcomplex in bezit in Amsterdam dat rond 1890 is gebouwd. De fundering is slecht en de gemeente heeft de woningcorporatie inmiddels middels een aanschrijving opgedragen om de fundering op korte termijn te vervangen. Voor het funderingsherstel is het noodzakelijk dat de huurders van de tien op de begane grond gelegen woningen hun woningen tijdelijk ontruimen. Wat is de rechtspositie van de woningcorporatie ten opzichte van deze huurders?
- A De woningcorporatie kan de huurders zonder meer dwingen om hun woningen tijdelijk te verlaten.
 - B De woningcorporatie kan de huurders alleen maar dwingen om hun woningen tijdelijk te verlaten als de woningcorporatie in een wisselwoning voor deze huurders voorziet.
 - C De woningcorporatie kan de huurders alleen maar dwingen om hun woningen tijdelijk te verlaten als zij aan de huurders een tegemoetkoming in de verhuiskosten van € 6.505 per huurder betaalt.
 - D De woningcorporatie kan de huurders niet dwingen tot een tijdelijke verhuizing, maar zal de huur aan hen wegens dringend eigen gebruik moeten opzeggen.
- 10 Ferdinand heeft aan Misha zijn volledig gemeubileerde en gestoffeerde woning verhuurd. Om het makkelijk en overzichtelijk te houden hebben partijen afgesproken dat Ferdinand het contract voor de levering van gas en elektra met de nutsleveranciers op zijn naam laat staan. Partijen hebben voorts afgesproken dat Misha € 1.500 'all in' per maand aan Ferdinand zal betalen. Na drie jaar krijgen Ferdinand en Misha ruzie, omdat Ferdinand de rekeningen van de nutsleveranciers wel erg vindt oplopen. Misha heeft daaraan echter geen boodschap en is niet bereid extra te gaan betalen. Hoe beoordeel je de rechtspositie van Ferdinand resp. Misha?
- A Ferdinand kan, als de energierekeningen sterk oplopen ten opzichte van vorige jaren, het meerdere aan Misha doorbelasten.
 - B Ferdinand kan bij de Huurcommissie een verzoek indienen tot uitsplitsing van de prijs in een huurprijs en een vergoeding voor nutsleveringen en meubilering/stoffering.
 - C Misha kan bij de Huurcommissie een verzoek indienen tot uitsplitsing van de prijs in een huurprijs en een vergoeding voor nutsleveringen en meubilering/stoffering.
 - D Een verzoek bij de Huurcommissie tot uitsplitsing is niet mogelijk, omdat de huurprijs geliberaliseerd is.

Begrip 'huur' en afbakening daarvan tegenover andere contractvormen**CASUS 1****De vriendendienst**

Gerrit de Winter heeft van zijn ouders een woning geërfd. De zittende huurder heeft inmiddels de huurovereenkomst opgezegd, waarna de woning leeg is komen te staan. De woning is gebouwd in 1948 en de ouders van Gerrit hebben eigenlijk nooit naar de woning omgekeken. Er is daarom ook weinig onderhoud in al die jaren verricht en de woning verkeert eigenlijk in slechte staat. Het dak vertoont voortdurend lekkages, de kozijnen zijn rot zodat de wind vrij spel heeft, de trapleuning is afgebroken en de wc spoelt niet meer door. Om die reden wil Gerrit de woning verkopen, maar gelet op de slechte staat heeft zich nog geen koper aangediend. Wel doet Gerrits goede vriend Lucas Herfst een dringend beroep op Gerrit om de woning te mogen bewonen, want Lucas zit na het beëindigen van zijn relatie dringend om woonruimte verlegen. Gerrit wijst er Lucas met nadruk op dat het echt een slecht onderhouden woning is en dat Gerrit niet van plan is om geld in het onderhoud van de woning te steken. Dat begrijpt Lucas volledig en deze doet daarom een voorstel dat Gerrit niet wil weigeren: Lucas neemt de hele verantwoordelijkheid voor de staat van de woning op zich en zal daaraan klevende onvolkomenheden zelf verhelpen – Lucas is immers echt een klusser. In het contract dat partijen opstellen is dit uitgangspunt expliciet verwoord, waaraan nog is toegevoegd:

'Omdat de woning in slechte staat verkeert en Herfst die slechte staat accepteert en voor eigen rekening zal gaan herstellen, spreken partijen af dat Herfst slechts € 100 per maand aan De Winter betaalt voor het gebruik van de woning. Herfst zal De Winter nooit aanspreken op de staat waarin de woning verkeert, noch als het gaat om herstel van onvolkomenheden aan de woning, noch op schadevergoeding of wat dies meer zij.'

Drie maanden nadat de overeenkomst is ingegaan en Herfst in de woning is gaan wonen, ontvangt De Winter een brief van de advocaat van Herfst, waarin De Winter wordt gesommeerd om binnen een maand na dagtekening het dak te laten repareren, de kozijnen te vervangen, de trapleuning te vervangen en de wc zodanig te herstellen dat deze weer normaal doorspoelt.