



Ministerie van Volkshuisvesting,  
Ruimtelijke Ordening en  
Milieubeheer

# Huurovereenkomst

## Vraag en antwoord

### Huurovereenkomst

1. [Wat staat er in een standaard huurovereenkomst?](#)
2. [Welke regels zijn verder van toepassing?](#)
3. [Wat gebeurt er als de afgesproken huurperiode is verstreken?](#)
4. [Kan de \(aanvangs\)huurprijs getoetst worden door de huurcommissie?](#)
5. [Mag je als huurder de woning geheel of gedeeltelijk onderverhuren?](#)
6. [Hoe kan de huurder de huur opzeggen?](#)

### Geliberaliseerde huurovereenkomsten

1. [Wat is huurliberalisatie?](#)
2. [Welke huurovereenkomsten zijn geliberaliseerd?](#)
3. [Welke huurovereenkomsten voor zelfstandige woningen zijn niet geliberaliseerd?](#)

### Huurbescherming

1. [Wie komt in aanmerking voor huurbescherming?](#)
2. [Wanneer kan de verhuurder de huur van een woning opzeggen?](#)
3. [Gelden er andere regels voor kamerhuur?](#)
4. [Hoe moet een verhuurder de huur opzeggen?](#)
5. [Wat gebeurt er als de huurder niet instemt met de huuropzegging?](#)
6. [Wat zijn de rechten van medehuurlers en medebewoners?](#)
7. [Onderhuur van zelfstandige woonruimte](#)
8. [Onderhuur van onzelfstandige woonruimte](#)
9. [Wanneer kunt u aanspraak maken op medehuurschap?](#)
10. [Wat gebeurt er bij het overlijden van de huurder?](#)

## Tijdelijk verhuren op grond van de Leegstandwet

1. [Wat is tijdelijk verhuur op grond van de Leegstandwet?](#)
2. [Welke woonruimte kan tijdelijke verhuurd worden op grond van de Leegstandwet?](#)
3. [Hoe zit 't met de huurbescherming?](#)
4. [Hoe wordt de prijs vastgesteld bij tijdelijke verhuur?](#)

## Onredelijke bedingen

1. [Kan een verhuurder of huurder onder het huidige recht de huurcommissie verzoeken advies uit te brengen over "onredelijke bedingen"?](#)

## Huurovereenkomst

### 1. Wat staat er in een standaard huurovereenkomst?

- Wie de huurder is en wie de verhuurder;
- De huurkosten (uitgesplitst in kale huur en servicekosten) en de hoogte van de borgsom;
- Het adres en een omschrijving van het gehuurde (hoeveel kamers, woonkamer, badkamer, tuin, en dergelijke) en waartoe het gehuurde bestemd is: hier als woning bestemd tot hoofdwoonverblijf;
- Datum van ingang van de huurovereenkomst;
- Tijdstip en wijze waarop de huurder moet betalen;
- De datum waarop jaarlijks de huur zal worden verhoogd;
- De afspraken over de onderhoudsverplichting (zie [dossier Onderhoud en woningverbetering](#)) van huurder en verhuurder op grond van de wet;
- De huisregels;
- Handtekening van de huurder en verhuurder.

### 2. Welke regels zijn verder van toepassing?

Verder gelden voor deze huurovereenkomsten alle wettelijke regels van de huurbescherming en huurprijsbescherming, zoals bijvoorbeeld de regels voor huurverhoging/-verlaging.

**Let op!** Als er sprake is van een zogenoemde geliberaliseerde huurovereenkomst ([zie hieronder](#)), dan gelden de meeste wettelijke regels voor huurprijsbescherming niet.

### **3. Wat gebeurt er als de afgesproken huurperiode is verstreken?**

Voor zowel standaard als geliberaliseerde huurovereenkomsten geldt dat, zonder opzegging door huurder of door verhuurder met akkoord van de huurder, de huurovereenkomst onder de afgesproken voorwaarden en huurprijs gewoon doorloopt. [top]

### **4. Kan de (aanvangs)huurprijs getoetst worden door de huurcommissie?**

U kunt de huurcommissie vragen de huurprijs te beoordelen. Dit zal gebeuren aan de hand van het "Woningwaarderingstelsel" (Zie dossier Woningwaarderingstelsel [www.vrom.nl/woningwaarderingstelsel](http://www.vrom.nl/woningwaarderingstelsel) ). Op grond van die beoordeling kan de huurprijs vervolgens verlaagd worden. Deze regeling geldt de eerste zes maanden na het ingaan van de nieuwe huurovereenkomst. Meer informatie vindt u in het informatieblad "Toetsing (aanvangs)huurprijs".

### **5. Mag je als huurder de woning geheel of gedeeltelijk onderverhuren?**

Een huurder van woonruimte mag niet zijn woonruimte geheel of gedeeltelijk onderverhuren, tenzij de verhuurder daarvoor uitdrukkelijk toestemming heeft gegeven. Een uitzondering vormt het verhuren van een gedeelte van de zelfstandige woning, bijvoorbeeld een kamer, maar alleen als de huurder zelf in de woning woont. Dit mag tenzij het in het huurcontract is uitgesloten.

In het huurcontract kan vastgelegd zijn dat onderhuur mogelijk is na uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder. Zolang deze toestemming niet is gegeven mag de huurder niets onderverhuren.

### **6. Hoe kan de huurder de huur opzeggen?**

De huurder moet zich houden aan de opzegtermijn. Die is gelijk aan de betalingstermijn, met een minimum van één en een maximum van drie maanden. De huurder moet de huur schriftelijk en per aangetekende brief opzeggen. Als de huur voor een vaste periode is aangegaan, kan de huurder de huur pas beëindigen als die periode is verstreken (tenzij de verhuurder instemt met een voortijdige beëindiging).

## **Geliberaliseerde huurovereenkomsten**

### **1. Wat is huurliberalisatie?**

De zogenoemde huurliberalisatie van de duurdere

woningen houdt in dat de verhuurder meer vrijheid heeft om de huurprijs en de huurverhoging te bepalen. Dit betekent dat het puntenstelsel en de maximale huurprijsgrenzen niet van toepassing zijn. Bovendien is de verhuurder niet gebonden aan het jaarlijkse maximale huurverhogingspercentage. Geschillen over huurprijzen, huurverhogingen, huurverlagingen, ernstige (onderhouds-)gebreken en servicekosten kunnen, op een uitzondering na, niet voor toetsing aan de Huurcommissie worden voorgelegd (tenzij in de huurovereenkomst uitdrukkelijk is opgenomen dat dergelijke geschillen wél aan de Huurcommissie zullen worden voorgelegd). Geschillen over deze onderwerpen kunnen rechtstreeks aan een rechter worden voorgelegd. Alleen voor geschillen over servicekosten gelden nog normen voor de beoordeling van de redelijkheid van die kosten. Er is één uitzondering dat een geschil wel aan de Huurcommissie kan worden voorgelegd:

- De huurder kan een toets van de aanvangshuurprijs (dus als hij de woning betreft) vragen bij de Huurcommissie

## **2. Welke huurovereenkomsten zijn geliberaliseerd?**

Een huurovereenkomst is geliberaliseerd als het gaat om een zelfstandige woonruimte waarvan bij begin van de bewoning een huurprijs gold die boven de toen geldende liberalisatiegrens lag. Bovendien moet de huurovereenkomst op of na 1 juli 1994 tot stand zijn gekomen. Een huurovereenkomst is ook geliberaliseerd als deze betrekking heeft op een woning die op of na 1 juli 1989 toegevoegd is aan de woningvoorraad met een huurprijs boven de toen geldende liberalisatiegrens. ([Overzicht van Liberalisatiegrenzen per jaar](#))

## **3. Welke huurovereenkomsten voor zelfstandige woningen zijn niet geliberaliseerd?**

- Huurliberalisatie geldt niet voor huurovereenkomsten die vóór 1 juli 1989 zijn ingegaan, ongeacht de aanvangshuurprijs of de huidige huurprijs!
- Huurliberalisatie geldt ook niet voor op of na 1 juli 1989 maar voor 1 juli 1994 ingegaan zijnde huurovereenkomsten voor een bestaande woning met een aanvangshuurprijs die hoger is dan eerder genoemde grens.

- All-inhuurprijzen (waarbij kale huur en bijkomende kosten niet zijn uitgesplitst) zijn ook niet geliberaliseerd. Bij all in-prijzen is namelijk onduidelijk of de kale huurprijs boven de huurtoeslag lag.

## Huurbescherming

### **1. Wie komt in aanmerking voor huurbescherming?**

Huurbescherming geldt voor huurders van zowel zelfstandige woningen als onzelfstandige woningen (kamers). De regeling is niet van toepassing op bijvoorbeeld woonschepen, winkelwoningen, dienstwoningen, vakantie- en seizoenwoningen en verzorgingstehuizen. Hierbij is bepalend datgene wat partijen in een huurcontract hebben vastgelegd ten aanzien van de bestemming van die woning. Dit verschil uit zich vooral bij geschillen die de huurders van (on)zelfstandige woningen kunnen voorleggen aan de rechter en de huurders van de hierbovengenoemde (bijzondere) huurwoningen niet. Voor bewoners van deze bijzondere woningen geldt het gewone huurrecht namelijk niet. Bij geschillen is het raadzaam om juridisch advies te vragen.

### **2. Wanneer kan de verhuurder de huur van een woning opzeggen?**

In zes situaties kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen:

- Bij wanprestatie van de huurder. Dit is het geval als de huurder bijvoorbeeld de huur niet betaalt, of overlast veroorzaakt voor z'n medebewoners of voor de verhuurder.
- Aan het eind van een tijdelijke huurperiode. Verhuurder kan deze opzeggingsgrond alleen gebruiken als uitdrukkelijk bij het aangaan van de overeenkomst voor bepaalde tijd is afgesproken dat hij na afloop van de periode zelf (weer) in het verhuurde wil trekken, en hij voldoende belang bij ontruiming heeft of dat de voorgaande huurder de woning weer zal betrekken. De huurovereenkomst moet ook in dit geval worden opgezegd met inachtneming van alle wettelijke vereisten.
- Dringend eigen gebruik. Wil de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen voor dringend eigen gebruik dan dient voldaan te zijn aan de volgende drie wettelijke voorwaarden:

1. Er moet sprake zijn van dringend eigen gebruik. Of er sprake is van dringendheid is afhankelijk van de omstandigheden en verschilt dus van geval tot geval; het eigen gebruik beperkt zich niet alleen tot de persoon van de verhuurder, ook gebruik door een ander kan eronder vallen als de verhuurder daarmee zijn eigen belang dient; gebruik slaat niet alleen op gebruik ter bewoning, ook wanneer de verhuurder bijvoorbeeld een pand tot z'n beschikking wil hebben voor renovatie levert dit dringend eigen gebruik op. Ook is "dringend eigen gebruik" als een gehandicapte de gehandicaptenwoning of een oudere de woning voor ouderen niet meer gebruikt en de verhuurder die woning wil vrijmaken voor een andere gehandicapte of oudere.

In 2006 wordt ook een wetswijziging van kracht voor zogenaamde campuscontracten. Als dringend eigen gebruik wordt dan ook verstaan: het na studiebeëindiging opnieuw verhuren aan een nieuwe student van een woning die specifiek bestemd is voor studentenhuysvesting. Zie hiervoor ook het dossier ['Huur en verhuur van kamers'](#).

2. Vervolgens moet de belangenafweging in het voordeel van de verhuurder uitvallen.

3. Wanneer voldaan is aan bovenstaande voorwaarden moet vervolgens ook nog blijken dat de huurder passende vervangende woonruimte kan krijgen.

- Redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst maar de huurder gaat hiermee niet akkoord. Het aanbod mag niet tot doel hebben een wijziging van de huurprijs te bewerkstelligen (tenzij het een geliberaliseerd huurcontract betreft). Bevat het aanbod mede een verhoging van de huurprijs of de bijkomende kosten dan beoordeelt de rechter of het aanbod gegeven alle omstandigheden van het geval voor de huurder redelijk is.
- Verwezenlijken bestemmingsplan. Als een verhuurder, op de plaats van de woning een bouwwerk wil realiseren volgens een geldend bestemmingplan, kan hij de huur opzeggen. Het enkele bestaan van een bestemmingsplan is niet voldoende om op deze grond beëindiging van de huur op vordering van de verhuurder, toe te wijzen, alleen dan als de noodzaak tot

verwezenlijking van die bestemming aanwezig is.

- Voor de zesde situatie, zie vraag hieronder.

### **3. Gelden er andere regels voor kamerhuur?**

Ja. De laatste situatie bij vraag 12 geldt voor 'hospitakamers'; daar gelden bijzondere regels voor. (Hospitakamers zijn kamers die verhuurd worden door iemand die in dezelfde woning woont) Zo gelden de eerste negen maanden van een huurovereenkomst als proeftijd. Binnen die tijd kan de verhuurder zonder opgave van redenen de huur opzeggen. Wel moet de verhuurder een opzegtermijn van ten minste drie maanden in acht nemen. Na afloop van de negen maanden geldt voor de kamerbewoner de normale huurbescherming. Er geldt echter één extra opzeggingsgrond namelijk dat de belangen van de verhuurder zwaarder wegen bij beëindiging dan die van de huurder bij voortzetting van het huurcontract. Beëindiging van de huurovereenkomst buiten de wil van de huurder om kan dan alleen door tussenkomst van de kantonrechter.

### **4. Hoe moet een verhuurder de huur opzeggen?**

Het opzeggen door de verhuurder dient schriftelijk, aangetekend en minimaal drie maanden van te voren te gebeuren. In de brief moet hij een van de zes mogelijke redenen opgeven voor de opzegging van de huur. Als er medehuurders zijn, moeten zij ieder afzonderlijk een brief ontvangen. De huurovereenkomst eindigt pas als de huurder (en eventuele medehuurders) binnen zes weken schriftelijk instemt met de huuropzegging. Doet hij dat niet dan kan de huurovereenkomst alleen worden beëindigd door de rechter.

### **5. Wat gebeurt er als de huurder niet instemt met de huuropzegging?**

De verhuurder kan in dat geval naar de rechter gaan, en vorderen dat de rechter bepaalt op welk tijdstip de huur eindigt. Bij het nemen van deze beslissing kijkt de rechter naar de redenen die de verhuurder opgeeft om de huur op te zeggen. Wijst de rechter de vordering af, dan loopt de huur door. Als de rechter het eens is met de verhuurder, dan stelt hij de dag vast waarop de huurovereenkomst eindigt en de dag waarop de huurder de woonruimte verlaten moet hebben.

### **6. Wat zijn de rechten van medehuurders en medebewoners?**

Als een echtpaar een woning huurt, sluit meestal één van de echtgenoten de huurovereenkomst. Volgens de wet is de andere echtgenoot automatisch medehuurder, zolang deze in de woning woont. Dit geldt ook bij een geregistreerd partnerschap. Als de huurder vertrekt, wordt de echtgenoot/medehuurder automatisch huurder. Deze regel is vooral van belang bij een scheiding, waarbij de huurder de huur opzegt en de woning verlaat. Bij echtscheiding of scheiding van tafel en bed kan men de rechter vragen wie van de echtgenoten huurder van de woonruimte blijft.

### **7. Onderhuur van zelfstandige woonruimte**

Wanneer de overeenkomst tussen verhuurder en huurder eindigt, wordt de overeenkomst die de onderhuurder met de huurder had, automatisch voortgezet met de verhuurder. Wel kan de verhuurder in zo 'n geval binnen zes maanden bij de rechter vragen de huurovereenkomst te ontbinden. De huurovereenkomst kan ontbonden worden om de volgende redenen:

- als de onderhuurder te weinig verdient om de huur te kunnen betalen;
- als de onderhuurovereenkomst kennelijk was aangegaan om de onderhuurder de positie van huurder te geven;
- als het in de gegeven omstandigheden niet redelijk is dat de verhuurder de onderhuur op dezelfde voet voortzet. Hierbij kan onder meer de hoogte van de huur een rol spelen;
- als de huurder geen huisvestingsvergunning overlegt, als deze voor het bewonen van die woning op grond van de wet nodig is.

De onderhuurder wordt ook beschermd als er een medehuurder is die huurder wordt (en dus zijn verhuurder). Dit kan na echtscheiding of omdat na het overlijden van de huurder een ander de huurovereenkomst voortzet. In die gevallen loopt de onderhuur met de nieuwe verhuurder gewoon door.

### **8. Onderhuur bij onzelfstandige woonruimte**

Ook de onderhuurder van onzelfstandige woonruimte heeft huurbescherming. Maar als de huurovereenkomst van degene bij wie hij onderhuurt eindigt, heeft hij geen huurbescherming ten opzichte van de hoofdverhuurder. De hoofdverhuurder is niet verplicht de onderhuurovereenkomst van de kamer (of andere onzelfstandige woonruimte) over te

nemen. De onderhuurder zal de woonruimte dan moeten ontruimen.

### **9. Wanneer kunt u aanspraak maken op medehuurschap?**

Ongehuwd samenwonenden met een duurzame gemeenschappelijke huishouding kunnen op grond van de wet grotendeels dezelfde rechten verwerven als personen die gehuwd samenwonen. Zij kunnen aanspraak maken op het medehuurschap. De huurder en eventuele medehuurschapsleden kunnen samen met de huisgenoot in kwestie bij de verhuurder een verzoek indienen om met het medehuurschap akkoord te gaan. Zij moeten dan aangeven dat zij een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

Als de verhuurder niet binnen drie maanden schriftelijk akkoord gaat met het verzoek om de huisgenoot medehuurschapslid te maken, kunnen de huurder, de huisgenoot en de eventuele medehuurschapsleden gezamenlijk bij de rechter vorderen om de huisgenoot medehuurschapslid te maken. De rechter kan deze vordering afwijzen als de huisgenoot nog geen twee jaar een gemeenschappelijke huishouding met de huurder voert, als de huisgenoot te weinig verdient om de huur te kunnen betalen of als men kennelijk van de regeling misbruik wil maken.

### **10. Wat gebeurt er bij het overlijden van de huurder?**

Wanneer de huurder overlijdt, wordt de medehuurschapslid automatisch huurder. Dit geldt zowel voor de achterblijvende echtgenoot als voor de medehuurschapslid(s) in een andere samenlevingsvorm. De nieuwe huurder kan de eerste zes maanden de huur wel (eerder) opzeggen, ook als het gaat om een huurcontract dat voor een vastgestelde tijd is afgesloten.

Bij overlijden van de huurder bestaat er ook een regeling voor personen die met de huurder duurzaam hebben samengewoond, maar geen medehuurschapslid zijn. Deze bewoners kunnen tot zes maanden na het overlijden van de huurder een verzoek indienen bij de rechter om hen als huurder van de woonruimte aan te wijzen. De rechter kan dit afwijzen als de eiser:

- niet aannemelijk kan maken dat hij de woning bewoont en met de overledene een duurzame gemeenschappelijke huishouding had;

- te weinig verdient om de huur te kunnen betalen;
- niet kan aantonen dat hij een huisvestingsvergunning zal krijgen.

Zijn er geen bewoners die na het overlijden van de huurder de huurovereenkomst voortzetten, dan eindigt deze automatisch op de laatste dag van de tweede maand na overlijden.

## **Tijdelijk verhuren op grond van de Leegstandwet**

### **20. Wat is tijdelijk verhuur op grond van de Leegstandwet?**

De Leegstandwet geeft de mogelijkheid om leegstaande woonruimte te verhuren. Daarvoor is een vergunning nodig van burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de woonruimte ligt. De vergunning geldt voor maximaal twee jaar. Op verzoek van de eigenaar of beheerder van de woning kan de vergunning worden verlengd telkens met maximaal één jaar, maar de totale lengte van de vergunning is nooit meer dan vijf jaar.

De vergunning wordt alleen verleend als:

- De woonruimte leegstaat;
- Van de eigenaar in redelijkheid niet gevergd kan worden dat deze de woning verkoopt of op normale wijze verhuurt (de eigenaar zou onevenredig worden benadeeld door verkoop op dat tijdstip of een beroep op huurbescherming van een niet-tijdelijke huurder);
- De eigenaar aantoont dat de te verhuren woonruimte in voldoende mate bewoond zal worden.

[Met behulp van het aanvraagformulier kan de vergunning worden aangevraagd. Er is ook een formulier om de vergunning te verlengen.](#)

### **1. Welke woonruimte kan tijdelijke verhuurd worden op grond van de Leegstandwet?**

De volgende categorieën woonruimte kunnen op grond van de Leegstandwet tijdelijk worden verhuurd:

- Woonruimte in een gebouw;
- Woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning (particuliere koopwoning), als de woning:

- Nog nooit bewoond is geweest (nieuwbouwwoning);
- In de twaalf maanden voordat de woning leeg kwam te staan door de eigenaar bewoond is geweest;
- Of in de tien jaar voordat de woning leeg kwam te staan slechts drie jaar (geheel of gedeeltelijk) verhuurd is geweest;
- Woonruimte in een voor sloop of renovatie bestemde huurwoning; de (te verwachten) renovatie of sloop moet ingrijpend zijn en binnen een redelijke termijn plaatsvinden.

## **2. Hoe zit 't met de huurbescherming?**

Bij tijdelijke (ver)huur op grond van de Leegstandwet zijn de huurbeschermingsbepalingen uit het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing. Wel moet de huurovereenkomst voor ten minste zes maanden worden aangegaan en geldt een opzegtermijn van minimaal één maand voor de huurder en minimaal drie maanden voor de verhuurder. De huurovereenkomst stopt automatisch als de vergunning is verlopen. Als in dat geval een verlenging van de vergunning is aangevraagd en er is nog geen beslissing genomen, loopt de huurovereenkomst door.

In de huurovereenkomst moet duidelijk staan dat het gaat om tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet, voor welke termijn de vergunning is verleend en welke maximale huurprijs in de vergunning is vermeld.

## **3. Hoe wordt de prijs vastgesteld bij tijdelijke verhuur?**

De huurprijs kan niet hoger zijn dan de prijs die in de vergunning van B & W is vermeld. De maximale huurprijs wordt vastgesteld aan de hand van het woningwaarderingstelsel (puntensysteem). Zie [dossier Woningwaarderingstelsel](#).

De huurliberalisatie geldt niet. Dus voor woningen met voldoende punten om geliberaliseerd verhuurd te kunnen worden, geldt de maximale huurprijs op basis van het puntentotaal van de woning.

Let op: hierop geldt een uitzondering voor tijdelijke verhuur van voor de verkoop bestemde woningen: die mogen tot 1 januari 2014 wel geliberaliseerd verhuurd worden als de woning daarvoor voldoende woningwaarderingpunten heeft (tot 1 juli 2010 is dat bij 143 of meer punten, van 1 juli 2010 tot 1 januari

2011 is dat bij 141 of meer punten; de liberalisatiegrens per 1 januari 2011 wordt in najaar 2010 bekend gemaakt; zie ook vraag 8 hierboven). De gemeente hoeft dan geen maximale huurprijs in de vergunning te vermelden. Dit is bepaald in de Crisis- en herstelwet.

## Onredelijke bedingen

### **1. Kan de huurcommissie op verzoek van een verhuurder of huurder advies uitbrengen over "onredelijke bedingen"?**

De huurcommissie kan geen advies uitbrengen over de vraag of bij het aangaan van het huurcontract afspraken zijn gemaakt die voor één van de partijen onredelijke voordelen bevatten ("onredelijke bedingen"). Voorbeelden daarvan zijn de hoogte van de waarborgsom of het betalen van sleutelgeld. Huurder en verhuurder kunnen alleen nog bij de rechter terecht.

## Aangeraden door VROM

- [Huur en verhuur van kamers](#)
- [Huurtoeslag](#)
- [Onderhoud en woningverbetering](#)



[Minister](#)

[Eimert van Middelkoop](#)