



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 30941 2500 GX Den Haag

de heer

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
cluster Huurbeleid &
Aandachtsgroepen

Rijnstraat 8
Postbus 30941
2500 GX Den Haag
Interne postcode 220
www.rijksoverheid.nl

Datum **11 AUG. 2011**
Betreft Huurregelgeving en huurbescherming voor huurders van woonruimte

Kenmerk
2011050006

Geachte heer

In aanvulling op uw brief van 29 mei 2011 over de huurprijsbescherming voor huurders van woonruimten, die door mij op 5 juli 2011 is beantwoord, schetst u nu in uw brief van 6 juli 2011 uw verbazing over de huurbescherming van huurders bij beëindiging van de huurovereenkomst. Uw huurder wil de woning niet verlaten na het verstrijken van de overeengekomen huurperiode (12 maanden) en u hoopt dat ik ervoor kan zorgen dat u als verhuurder beter wordt beschermd in zo'n situatie.

Huurbescherming

Zoals ik in mijn brief van 5 juli 2011 (kenmerk 2011047827) heb aangegeven, is een dak boven je hoofd een primaire levensbehoefte en daarom zijn in de wet beschermende regels voor huurders van woonruimte opgenomen. Voor huurders van andere zaken (bijv. auto's, gereedschappen, vakantiewoningen) gelden die regels niet. Aan verhuur van woningen zitten dus een aantal haken en ogen vast.

Behalve beschermende regels over de *huurprijs* zijn er, zoals ik in mijn brief van 5 juli 2011 heb aangegeven, ook extra beschermende regels rond de *beëindiging* van de huurovereenkomst. Dat wordt de huurbescherming genoemd.

Wat houdt die huurbescherming in?

- In tegenstelling tot andere overeenkomsten, eindigt de huurovereenkomst voor woonruimte niet van rechtswege als de overeengekomen huurperiode is verstreken. De huurovereenkomst moet worden opgezegd.
- Bij de opzegging moet de wettelijke opzegtermijn in acht worden genomen (voor de huurder: even lang als de periode tussen twee huurbetalingen, doorgaans een maand; voor de verhuurder tenminste 3 maanden en voor elk jaar dat de huurder de woning bewoond heeft een maand erbij, tot in totaal maximaal 6 maanden).
- Voor de verhuurder zijn de opzeggingsgronden limitatief in de wet opgenomen; dat wil zeggen dat de verhuurder geen andere opzeggingsgrond mag gebruiken dan die in de wet genoemd worden.

- Als de huurder niet instemt met de opzegging door de verhuurder, kan alleen de rechter de huurovereenkomst beëindigen (na toetsing van de opzegging van de verhuurder).

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
cluster Huurbeleid &
Aandachtsgroepen

Kenmerk
2011050006

Deze huurbescherming is dwingend recht. Dat wil zeggen dat er in huurovereenkomsten niet van kan worden afgeweken. Het betekent ook dat ik de huurbescherming niet buiten toepassing kan verklaren. Niet voor uw huurovereenkomst noch voor andere huurovereenkomsten voor woonruimten.

U hebt een huurovereenkomst aangegaan voor 12 maanden. Deze huurovereenkomst eindigt niet vanzelf na die 12 maanden. Als u de huurovereenkomst wilt beëindigen zult u de huurovereenkomst moeten opzeggen en daarbij een in de wet genoemde opzeggingsgrond moeten gebruiken. En als uw verhuurder niet met uw opzegging instemt, kan alleen de rechter de huurovereenkomst beëindigen.

Verhuurbureau

Ik wijs u nogmaals op de mogelijkheid om te onderzoeken of het verhuurbureau dat u voor deze verhuur heeft ingeschakeld, u voldoende heeft voorgelicht over de haken en ogen van verhuur van woonruimte. Met andere woorden: of het bureau uw belangen voldoende heeft behartigd en dus het contract voldoende is nagekomen.

Meer informatie

Informatie over huur van woonruimte

Over de regels die gelden voor (ver)huur van woonruimte staat veel informatie op de website Rijksoverheid.nl (zie www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning).

Informatie over huurbescherming

Meer informatie over de huurbescherming en over de opzeggingsgronden voor verhuurders is daar ook te vinden (zie www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/huurbescherming).

Informatie over tijdelijke verhuur

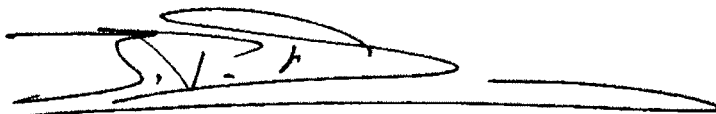
Informatie over tijdelijke verhuur van te koop staande woningen kunt u vinden op www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/onderverhuren-en-tijdelijk-verhuren.

Juridisch advies

Mocht u juridisch advies willen inwinnen dan kunt u specialisten vinden via www.huurrechtadvocaten.nl.

Ik ga ervan uit dat ik u hiermee voldoende heb geïnformeerd.

Hoogachtend,
de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,



J.P.H. Donner