

Vergaderjaar 2019–2020

35 516

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet (tijdelijke huurkorting)

Nr. 2

VOORSTEL VAN WET

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:
Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is het geven door de verhuurder van een tijdelijke korting op de huurprijs te faciliteren;
Zo is het, dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

ARTIKEL I

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 248 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, eerste en tweede zin, wordt na «252a» ingevoegd «, 252c».

2. Het tweede lid komt te luiden:

2. Leidt toepassing van een beding als bedoeld in lid 1 tot een verhoging van de huurprijs die hoger is dan toegelaten bij of krachtens artikel 10 lid 2 of artikel 10a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, dan is het beding nietig voor zover dat beding leidt tot een hogere dan toegelaten verhoging en geldt de huurprijs als verhoogd met de toegelaten verhoging.

B

Artikel 250 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt na «252a» ingevoegd «, 252c».

2. Aan het derde lid wordt een zin toegevoegd, luidende:
Het eerste lid onder a en b is voorts niet van toepassing in het geval van artikel 252c onder b.

C

Aan artikel 251 wordt toegevoegd «of van artikel 10a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte».

D

Na artikel 252b wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 252c

Een verhuurder kan ten aanzien van woonruimte die een zelfstandige woning vormt een voorstel als bedoeld in artikel 252 doen, strekkend tot verhoging van de huurprijs op de grond dat:

- a. bij de aanvang van de bewoning is overeengekomen om gedurende ten hoogste drie jaar na die aanvang de verschuldigde huurprijs stapsgewijs naar de bij die aanvang overeengekomen huurprijs te brengen, die niet hoger is dan het ten tijde van die aanvang krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag;
- b. niet eerder dan drie jaar voor de voorgestelde huurverhogingsdatum de huurprijs op verzoek van de huurder niet is verhoogd respectievelijk is verlaagd anders dan overeenkomstig artikel 252, 252b of 257.

ARTIKEL II

De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Na artikel 10 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 10a

In afwijking van artikel 10, tweede lid, kan de huurprijs worden verhoogd tot ten hoogste:

- a. het bedrag dat voor dat jaar is voorzien in de bij aanvang van de huur overeengekomen stapsgewijze verhoging van de huurprijs, bedoeld in artikel 7:252c onder a BW;
- b. het bedrag van de huurprijs direct voorafgaand aan de datum waarop de huurprijs overeenkomstig artikel 7:252c onder b BW niet is verhoogd respectievelijk is verlaagd, vermeerderd met de som van ten hoogste de krachtens artikel 10, tweede lid, toegelaten verhogingen over de jaren sinds die datum.

De onder b bedoelde verhoging leidt niet tot een hogere huurprijs dan het op de ingangsdatum van de voorgestelde huurverhoging in artikel 13 lid 1 onder a van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, tenzij de huurprijs op de dag voor de datum waarop de huurprijs niet is verhoogd respectievelijk is verlaagd, lager is dan wel op de dag na die datum hoger is dan het op die dag in dat artikel genoemde bedrag.

B

Aan artikel 13, derde lid, wordt toegevoegd «dan wel artikel 10a».

ARTIKEL III

In artikel 54, tweede lid, van de Woningwet wordt, onder verlettering van onderdeel e tot f, een onderdeel ingevoegd, luidende:

e. waarvan de huurprijs in het betrokken jaar op verzoek van de huurder niet is verhoogd respectievelijk is verlaagd anders dan overeenkomstig artikel 252, 252b of 257 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek dan wel is verhoogd als gevolg van een voorstel daartoe als bedoeld in artikel 252c onderdeel b van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;.

ARTIKEL IV

Artikel 2.2 van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II komt te luiden:

Artikel 2.2

De termijn, bedoeld in artikel 1.12, vijfde lid, die verstrijkt in het kalenderjaar 2020 wordt verlengd met een jaar.

ARTIKEL V

Indien het bij geleidende brief van 11 juni 2020 aanhangig gemaakte voorstel van wet van het lid Nijboer tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten) (Kamerstukken 35488) na tot wet te zijn verheven:

a. eerder in werking is getreden of treedt dan deze wet, wordt deze wet als volgt gewijzigd:

1. Artikel I, onderdeel A, onder 2, komt te luiden:

2. Het tweede en derde lid komen te luiden:

2. Leidt toepassing van een beding als bedoeld in lid 1 tot een verhoging van de huurprijs die hoger is dan toegelaten bij of krachtens artikel 10 lid 2 of artikel 10a lid 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, dan is het beding nietig voor zover dat beding leidt tot een hogere dan toegelaten verhoging en geldt de huurprijs als verhoogd met de toegelaten verhoging.

3. Leidt toepassing van een beding in een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 247 tot een verhoging van de huurprijs die hoger is dan toegelaten bij of krachtens artikel 10 lid 3 of artikel 10a lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, dan is het beding nietig voor zover dat beding leidt tot een hogere dan toegelaten verhoging en geldt de huurprijs als verhoogd met de toegelaten verhoging.

2. Artikel II wordt als volgt gewijzigd:

1°. Onderdeel A komt te luiden:

A

Na artikel 10 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 10a

1. In afwijking van artikel 10, tweede lid, kan de huurprijs worden verhoogd tot ten hoogste:

a. het bedrag dat voor dat jaar is voorzien in de bij aanvang van de huur overeengekomen stapsgewijze verhoging van de huurprijs, bedoeld in artikel 7:252c onder a BW;

b. het bedrag van de huurprijs direct voorafgaand aan de datum waarop de huurprijs overeenkomstig artikel 7:252c onder b BW niet is verhoogd respectievelijk is verlaagd, vermeerderd met de som van ten hoogste de krachtens artikel 10, tweede lid, toegelaten verhogingen over de jaren sinds die datum.

De onder b bedoelde verhoging leidt niet tot een hogere huurprijs dan het op de ingangsdatum van de voorgestelde huurverhoging in artikel 13 lid 1 onder a van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, tenzij de huurprijs op dag voor de datum waarop de huurprijs niet is verhoogd respectievelijk is verlaagd, lager is dan wel op de dag na die datum hoger is dan het op die dag in dat artikel genoemde bedrag.

2. In afwijking van artikel 10, derde lid, kan de huurprijs worden verhoogd tot ten hoogste het bedrag van de huurprijs direct voorafgaand aan de datum waarop de huurprijs op verzoek van de huurder niet is verhoogd respectievelijk is verlaagd, vermeerderd met de som van ten hoogste de krachtens artikel 10, derde lid, toegelaten verhogingen over de jaren sinds die datum. Het tweede lid, tweede volzin, is van overeenkomstige toepassing.

2°. In onderdeel B wordt «artikel 10a» vervangen door «artikel 10a, eerste lid».

b. later in werking treedt dan deze wet, wordt die wet als volgt gewijzigd:

1. Artikel I, onderdeel B, komt te luiden:

B

Artikel 248 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid wordt na «artikel 10a» ingevoegd «lid 1».

2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

3. Leidt toepassing van een beding in een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 247 tot een verhoging van de huurprijs die hoger is dan toegelaten bij of krachtens artikel 10 lid 3 of artikel 10a lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, dan is het beding nietig voor zover dat beding leidt tot een hogere dan toegelaten verhoging en geldt de huurprijs als verhoogd met de toegelaten verhoging.

2. In artikel III worden na onderdeel A twee onderdelen ingevoegd, luidende:

Aa

Artikel 10a wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor de tekst wordt de aanduiding «1.» geplaatst.

2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

2. In afwijking van artikel 10, derde lid, kan de huurprijs worden verhoogd tot ten hoogste het bedrag van de huurprijs direct voorafgaand aan de datum waarop de huurprijs op verzoek van de huurder niet is verhoogd dan wel is verlaagd, vermeerderd met de som van ten hoogste de krachtens artikel 10, derde lid, toegelaten verhogingen over de jaren

sinds die datum. Het tweede lid, tweede volzin, is van overeenkomstige toepassing.

Ab

In artikel 13, vijfde lid, wordt «artikel 10a» vervangen door «artikel 10a, eerste lid».

ARTIKEL VI

Deze wet treedt met uitzondering van artikel IV in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin zij wordt geplaatst. Artikel IV treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin deze wet wordt geplaatst en werkt terug tot en met 1 januari 2020.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

De Minister voor Rechtsbescherming,