

Vergaderjaar 2020–2021

35 488

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)

A

GEWIJZIGD VOORSTEL VAN WET

9 februari 2021

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 de huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten te maximeren;

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

In artikel 247 wordt na «artikelen» ingevoegd «248 lid 3 en 4,», wordt na «251,» ingevoegd «255a,» en wordt na «261 lid 1» ingevoegd «, 262».

B

Aan artikel 248 worden twee leden toegevoegd, luidende:

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

4. De huurder kan binnen vier maanden na de ingangsdatum van de verhoging van de huurprijs overeenkomstig een beding als bedoeld in het derde lid, de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over die

verhoging. De huurcommissie stelt de verhuurder in kennis van het verzoek van de huurder.

Ba

Na artikel 255 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 255a

1. Dit artikel is uitsluitend van toepassing op huurovereenkomsten als bedoeld in artikel 247.

2. De huurprijs van woonruimte waarin of waaraan gedurende de huurtijd door of vanwege de verhuurder voorzieningen als bedoeld in artikel 255 lid 1 onder a of veranderingen of toevoegingen als bedoeld in artikel 255 lid 1 onder b zijn aangebracht, is de huurprijs, vermeerderd met een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten van deze ingrepen, veranderingen of toevoegingen. Artikel 255 lid 3 is van overeenkomstige toepassing.

3. Indien partijen geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over het bedrag van de verhoging, kan ieder van hen binnen drie maanden na de totstandkoming van de ingrepen, veranderingen of toevoegingen de huurcommissie verzoeken daarover een uitspraak te doen.

C

In artikel 274 lid 1 onder d vervalt «, in het geval dat onderafdeling 2 op de opgezegde huurovereenkomst van toepassing is,» en wordt na «huurprijs of» ingevoegd «, in het geval dat onderafdeling 2 op de opgezegde huurovereenkomst van toepassing is,».

ARTIKEL IA

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 247 vervalt «248 lid 3 en 4,», «255a,» en «, 262».

B

Artikel 248 lid 3 en 4 vervalt.

C

Artikel 255a vervalt.

D

In artikel 274 lid 1 onder d wordt na «voor zover» ingevoegd «, in het geval dat onderafdeling 2 op de opgezegde huurovereenkomst van toepassing is,» en wordt «huurprijs of, in het geval dat onderafdeling 2 op de opgezegde huurovereenkomst van toepassing is,» vervangen door «huurprijs of».

ARTIKEL II

Na artikel 208e van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek worden twee artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 208ea

1. De artikelen 248 lid 3 en 4 en 255a van Boek 7 zijn met ingang van het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten van toepassing op de op dat tijdstip bestaande huurovereenkomsten.

2. Artikel 274 lid 1 onder d van Boek 7, zoals dat luidt met ingang van het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten, is met ingang van dat tijdstip voor de duur van de werking van artikel 248 lid 3 van Boek 7 van toepassing op de op dat tijdstip bestaande huurovereenkomsten.

3. Lid 1 geldt niet voor zover partijen voor inwerkingtreding van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten een verhoging van de huurprijs zijn overeengekomen in verband met voorzieningen, veranderingen of toevoegingen als bedoeld in artikel 255a van Boek 7.

Artikel 208eb

De artikelen 248 lid 3 en 4 en 255a van Boek 7 blijven na de datum waarop die leden respectievelijk dat artikel zijn vervallen van toepassing op bedingen tot verhoging van de huurprijs met een ingangsdatum voor die datum en op daarop betrekking hebbende voor of na die datum ingediende verzoeken aan de huurcommissie of vorderingen als bedoeld in artikel 262 van Boek 7.

ARTIKEL III

De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

aA

Artikel 4, tweede lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor onderdeel a wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

0a. ingevolge artikel 7:248, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek over verhoging van de huurprijs;.

2. In onderdeel d wordt «artikel 7:255» vervangen door «de artikelen 7:255 en 7:255a».

bA

In artikel 9, vierde lid, wordt na «7:255, tweede lid,» ingevoegd «7:255a, derde lid,».

A

Aan artikel 10 wordt een lid toegevoegd, luidende:

3. Het maximale huurverhogingspercentage voor huurovereenkomsten als bedoeld in artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek in enig jaar is gelijk aan (het gemiddelde van de prijsindexcijfers van de maanden december t-2 tot en met november t-1) / (het gemiddelde van de prijsindexcijfers van de maanden december t-3 tot en met november t-2) vermeerderd met één procentpunt, waarbij de prijsindexcijfers de cijfers uit de «Consumentenprijsindex Alle Huishoudens» van het Centraal Bureau voor de Statistiek zijn en de gemiddelde prijsindexcijfers worden berekend uit de prijsindexcijfers vermeld in het nummer van het Statistisch Bulletin, waarin het

indexcijfer van november t-1 respectievelijk november t-2, al dan niet voorlopig, wordt gepubliceerd.

Aa

In paragraaf 3 wordt voor artikel 13 een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 12a

In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:248, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek doet de huurcommissie uitspraak over de redelijkheid van de huurprijsverhoging die volgt uit het in het derde lid van dat artikel bedoelde beding. De huurcommissie toetst de huurprijsverhoging aan het krachtens artikel 10, derde lid, geldende maximale huurverhogingspercentage. De huurcommissie vermeldt in de uitspraak de ingangsdatum van de huurprijsstijging, zijnde de uit de huurovereenkomst voortvloeiende datum, alsmede tot welke huurprijs toepassing van de tweede zin leidt.

Ab

Na artikel 15 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 15a

In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:255a, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek doet de huurcommissie uitspraak omtrent de huurprijswijziging die zij redelijk acht. Artikel 15, eerste lid, tweede volzin, en tweede lid, eerste volzin, is van overeenkomstige toepassing.

B

In artikel 46 wordt «artikel 10, eerste lid» vervangen door «artikel 10, eerste of derde lid».

ARTIKEL IIIA

De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 4, tweede lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. Onderdeel 0a vervalt.

2. In onderdeel d wordt «de artikelen 7:255 en 7:255a» vervangen door «artikel 7:255».

B

In artikel 9, vierde lid, vervalt «7:255a, derde lid,».

C

Artikel 10, derde lid, vervalt.

D

Artikel 12a vervalt.

E

Artikel 15a vervalt.

F

In artikel 46 wordt «artikel 10, eerste of derde lid» vervangen door «artikel 10, eerste lid».

ARTIKEL IIIB

Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zendt binnen tweeënhalf jaar na inwerkingtreding van de artikelen I en II aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van deze wet in de praktijk.

Artikel IIIC

Indien het bij koninklijke boodschap van 3 juli 2020 ingediende voorstel van wet tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet (tijdelijke huurkorting) (Kamerstukken 35 516) na tot wet te zijn verheven:

A

Eerder in werking is getreden of treedt dan deze wet:

1. wordt deze wet als volgt gewijzigd:

a. In artikel I, onderdeel B, het voorgestelde derde lid, wordt «verhoging van de huurprijs met een hoger percentage dan het» vervangen door «een verhoging van de huurprijs die hoger is dan toegelaten», wordt na «artikel 10 lid 3» ingevoegd «of artikel 10a lid 2», wordt «zij tot dit hogere percentage leidt» vervangen door «dat beding leidt tot een hogere dan toegelaten verhoging» en wordt «dat maximale huurverhogingspercentage» vervangen door «de toegelaten verhoging».

b. In artikel III, onderdeel Aa, het voorgestelde artikel 12a, wordt na «huurverhogingspercentage» ingevoegd «dan wel artikel 10a, tweede lid».

c. In artikel IIIA wordt na onderdeel C een onderdeel ingevoegd, luidende:

Ca

Artikel 10a, tweede lid, alsmede de aanduiding «1.» voor het eerste lid vervalt.

2. wordt artikel 10a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte als volgt gewijzigd:

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

b. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

2. In afwijking van artikel 10, derde lid, kan de huurprijs, indien niet eerder dan drie jaar voor de ingangsdatum van de huurverhoging de huurprijs op schriftelijk verzoek van de huurder niet is verhoogd respectievelijk is verlaagd, worden verhoogd tot ten hoogste het bedrag van de

huurprijs direct voorafgaand aan de datum waarop de huurprijs 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. De in de eerste zin bedoelde verhoging leidt niet tot een hogere huurprijs dan het op de ingangsdatum van de voorgestelde huurverhoging in artikel 13, eerste lid, onderdeel 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

Later in werking treedt dan deze wet, wordt die wet als volgt gewijzigd:

1. Artikel II, onderdeel A, het voorgestelde 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, indien niet eerder dan drie jaar voor de ingangsdatum van de huurverhoging de huurprijs op schriftelijk verzoek van de huurder niet is verhoogd respectievelijk is verlaagd, worden verhoogd tot ten hoogste het bedrag van de huurprijs direct voorafgaand aan de datum waarop de huurprijs 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. De in de eerste zin bedoelde verhoging leidt niet tot een hogere huurprijs dan het op de ingangsdatum van de voorgestelde huurverhoging in artikel 13, eerste lid, onderdeel 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.

2. Artikel V vervalt.

ARTIKEL IV

Deze wet treedt in werking met ingang van een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, met uitzondering van de artikelen IA en IIIA die in werking treden drie jaar na dat tijdstip.

ARTIKEL V

Deze wet wordt aangehaald als: Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten.

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,