

Vergaderjaar 2012–2013

33 330

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens)

C

GEWIJZIGD VOORSTEL VAN WET

14 februari 2013

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses 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 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte zodanig te wijzigen dat een jaarlijkse huurverhoging mede afhankelijk is van een tweede categorie huishoudinkomens van de huurder en de overige bewoners van een woonruimte;

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 239 komt te luiden:

Artikel 239

Onder Onze Minister wordt verstaan Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst.

Aa

In artikel 250, vierde lid, wordt «de artikelen 252 en 254» vervangen door: de artikelen 252, 252b en 254.

Artikel 252a wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

1. 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 het huishoudinkomen over het peiljaar:

a. hoger is dan het in artikel 10 lid 2 eerste volzin onderdeel a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte eerstgenoemde bedrag doch lager is dan of gelijk is aan het in onderdeel b van dat lid genoemde bedrag, of

b. hoger is dan het in artikel 10 lid 2 eerste volzin onderdeel b van die wet genoemde bedrag.

2. In het tweede lid, onderdeel b, wordt «de vrije voet, bedoeld in artikel 3.17 van de Wet studiefinanciering 2000, als geldend in het peiljaar» vervangen door: de uitkomst van 108% van het twaalfvoud van het bedrag per maand, bedoeld in artikel 8 lid 1 onderdeel a van de Wet minimumloon en minimumvakantiebijslag, als geldend op 1 januari van het peiljaar.

3. Het vierde lid, eerste volzin, wordt vervangen door drie volzinnen, luidende: De verklaring bedoeld in lid 3 vermeldt het gegeven of op de door de verhuurder aangeduide plaats van de woonruimte op basis van gegevens uit de basisregistratie inkomen op het moment van behandeling van het verzoek van de verhuurder aan de inspecteur, te verwachten is dat van degene of degenen die daar volgens de registratie van de rijksbelastingdienst woont of wonen het huishoudinkomen over het peiljaar lager is dan of gelijk is aan het in artikel 10 lid 2 eerste volzin onderdeel a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte eerstgenoemde bedrag, dan wel hoger is dan dat bedrag doch lager is dan of gelijk is aan het in dat onderdeel laatstgenoemde bedrag, dan wel hoger is dan dat bedrag. De verklaring vermeldt voorts, indien dat huishoudinkomen hoger is dan het in artikel 10 lid 2 eerste volzin onderdeel a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte eerstgenoemde bedrag, het aantal personen waarop dat huishoudinkomen is gebaseerd. Indien geen inkomensgegevens in de basisregistratie inkomen beschikbaar is, vermeldt de verklaring dat dat het geval is.

4. Het zesde lid komt te luiden:

6. Een overeenkomst tot wijziging van de huurprijs:

a. als gevolg van een voorstel als bedoeld in lid 1 aanhef en onderdelen a en b komt niet tot stand indien de huurder kan aantonen dat hij of een ander lid van het huishouden deel uitmaakt van een bij regeling van Onze Minister te bepalen groep;

b. als gevolg van een voorstel als bedoeld in lid 1 aanhef en onderdeel a komt niet tot stand indien de huurder kan aantonen dat het huishoudinkomen in het kalenderjaar na het peiljaar gelijk is aan of lager is dan het in artikel 10 lid 2 eerste volzin onderdeel a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte eerstgenoemde bedrag, en

c. als gevolg van een voorstel als bedoeld in lid 1 aanhef en onderdeel b komt niet tot stand indien de huurder kan aantonen dat het huishoudinkomen in het kalenderjaar na het peiljaar gelijk is aan of lager is dan het in onderdeel b van die volzin genoemde bedrag. Dat voorstel wordt aangemerkt als een voorstel als bedoeld in lid 1 aanhef en onderdeel a, tenzij de huurder tevens kan aantonen dat het huishoudinkomen in het kalenderjaar na het peiljaar gelijk is aan of lager is dan het in onderdeel a van die volzin eerstgenoemde bedrag.

C

Na artikel 252a wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 252b

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 252a lid 6 kan een huurder ten aanzien van woonruimte die een zelfstandige woning vormt en ten aanzien waarvan een verhoging van de huurprijs op basis van artikel 252a lid 1 heeft plaatsgevonden, een voorstel als bedoeld in artikel 252 doen, strekkend tot verlaging van de huurprijs op de grond dat het huishoudinkomen, bedoeld in artikel 252a lid 2 onderdeel b, waarop een zodanige verhoging is gebaseerd, is gedaald en daarmee:

a. gelijk is aan of lager is dan het in artikel 14 lid 1 van de Wet op de huurtoeslag betrokken genoemde bedrag,

b. gelijk is aan of lager is dan het in artikel 10 lid 2 eerste volzin onderdeel a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte eerstgenoemde bedrag, of

c. hoger is dan het in onderdeel b bedoelde bedrag, doch gelijk is aan of lager is dan het in artikel 10 lid 2 eerste volzin onderdeel b van die wet genoemde bedrag.

2. Indien een voorstel als bedoeld in lid 1 wordt gedaan, verstrekt de huurder gegevens met betrekking tot de betrokken huishoudinkomens. Bij regeling van Onze Minister wordt bepaald welke gegevens de huurder verstrekt.

3. Indien een overeenkomst tot wijziging van de huurprijs tot stand komt naar aanleiding van een voorstel daartoe, dat niet voldoet aan lid 2, is de verlaging van de huurprijs op basis van een voorstel als bedoeld in lid 1 niet mogelijk, tenzij blijkt dat de verhuurder niet door het verzuim is benadeeld.

D

In artikel 253, eerste lid, worden de tweede en derde volzin vervangen door twee volzinnen, luidende: Indien de verhuurder een voorstel als bedoeld in artikel 252a lid 1 heeft gedaan, en de verklaring, bedoeld in de eerste volzin, betrekking heeft op het huishoudinkomen, verzoekt de verhuurder aan de inspecteur om een tweede verklaring als bedoeld in artikel 252a lid 4. Indien een verzoek als bedoeld in de eerste volzin wordt gedaan, legt de verhuurder daarbij tevens de tweede verklaring over.

ARTIKEL II

De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

aA

Artikel 1, eerste lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. Onder lettering van de onderdelen a tot en met e als b tot en met f wordt vóór onderdeel b een onderdeel ingevoegd, luidende:

a. *basishuurverhogingspercentage*: het maximale huurverhogingspercentage dat behoort bij het huishoudinkomen dat over het peiljaar lager is dan of gelijk is aan € 33.614,;

2. Onderdeel e (nieuw) komt te luiden:

e. *Onze Minister*: Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst,;

aAa

Artikel 7 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid, tweede volzin, wordt «artikel 7:253, eerste lid, tweede volzin, of tweede lid, tweede volzin» vervangen door: artikel 7:253, tweede lid, tweede volzin.

2. Het derde lid, tweede volzin, vervalt.

A

Artikel 10, tweede lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. De eerste en tweede volzin komen te luiden:

Bij ministeriële regeling wordt het maximale huurverhogingspercentage vastgesteld, mede aan de hand van het gegeven of het huishoudinkomen over het peiljaar van de op het tijdstip van de in het voorstel tot verhoging van de huurprijs genoemde ingangsdatum in de woonruimte wonende huurder en overige bewoners,

a. hoger is dan € 33.614 doch lager is dan of gelijk is aan € 43.000, of

b. hoger is dan € 43.000,

en of die woonruimte een zelfstandige woning vormt.

Het huurverhogingspercentage, bedoeld in de eerste volzin, aanhef, is ten aanzien van de onderdelen a en b niet hoger dan het basishuurverhogingspercentage plus 0,5 procentpunt onderscheidenlijk het basishuurverhogingspercentage plus 2,5 procentpunt.

2. De derde volzin komt te luiden: De bedragen, genoemd in artikel 1, eerste lid, onderdeel a, en de eerste volzin, worden met ingang van 1 januari van elk jaar, voor het eerst op 1 januari 2014, gewijzigd overeenkomstig de wijziging per 1 januari van het peiljaar van het bedrag, genoemd in artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag.

B

Artikel 13, vijfde lid, vierde volzin, komt te luiden: Indien sprake is van een voorstel tot verhoging van de huurprijs als bedoeld in artikel 7:252a, eerste lid, aanhef en onderdeel a of b, van het Burgerlijk Wetboek, toetst de huurcommissie, voor zover het huishoudinkomen voorwerp van geschil is tussen partijen, tevens of dat huishoudinkomen lager is dan of gelijk is aan het in artikel 10, tweede lid, eerste volzin, onderdeel a, eerstgenoemde bedrag, dan wel hoger is dan dat eerstgenoemde bedrag doch lager is dan of gelijk is aan het in dat onderdeel laatstgenoemde bedrag, dan wel hoger is dan het in onderdeel b van die volzin genoemde bedrag.

Ba

In artikel 14 wordt onder vernummering van het tweede lid tot derde lid na het eerste lid een lid ingevoegd, luidende:

2. Indien sprake is van een voorstel tot verlaging van de huurprijs als bedoeld in artikel 7:252b, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek:

a. toetst de huurcommissie, voor zover het huishoudinkomen voorwerp van geschil is tussen partijen, of dat huishoudinkomen:

1°. gelijk is aan of lager is dan het in artikel 14, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag betrokken genoemde bedrag,

2°. gelijk is aan of lager is dan het in artikel 10, tweede lid, eerste volzin, onderdeel a, eerstgenoemde bedrag, of

3°. hoger is dan het onder 2° bedoelde bedrag, doch gelijk is aan of lager is dan het in artikel 10, tweede lid, eerste volzin, onderdeel b, genoemde bedrag,

b. is de huurprijs na een daling van het huishoudinkomen als bedoeld in artikel 7:252b, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek niet hoger dan de huurprijs die zou hebben gegolden, indien die over het tijdvak dat loopt van het tijdstip van het doen van het voorstel, bedoeld in de aanhef van dat artikellid, tot het tijdstip dat twee jaar daaraan voorafgaat, mede gebaseerd was geweest op het lagere huishoudinkomen en het daarmee corresponderende lagere maximale huurverhogingspercentage, en

c. is de huurprijs na een daling van het huishoudinkomen als bedoeld in artikel 7:252b, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van het Burgerlijk Wetboek voorts niet hoger dan het krachtens artikel 3, tweede lid, vastgestelde bedrag.

C

In artikel 19a, tweede lid, wordt «het voorstel» vervangen door: het betrokken voorstel.

ARTIKEL III

Indien het peiljaar, bedoeld in artikel 252a, tweede lid, onderdeel d, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, het kalenderjaar 2011 of 2012 is, wordt in onderdeel b van dat artikellid voor «de uitkomst van 108% van het twaalfvoud van het bedrag per maand, bedoeld in artikel 8 lid 1 onderdeel a van de Wet minimumloon en minimumvakantiebijslag als geldend op 1 januari van het peiljaar» gelezen: de uitkomst van 108% van het twaalfvoud van het bedrag per maand, bedoeld in artikel 8 lid 1 onderdeel a van de Wet minimumloon en minimumvakantiebijslag, als geldend op 1 januari van het peiljaar, te verminderen met het werkne-
mersaandeel in de premie, bedoeld in artikel 25 lid 2 van de Wet financiering sociale verzekeringen en te vermeerderen met de vergoeding ingevolge artikel 46 lid 1 van de Zorgverzekeringswet over dat bedrag.

ARTIKEL IV

Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst in overeenstemming met Onze Ministers van Veiligheid en Justitie en van Financiën zendt binnen drie jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten in de praktijk van de door deze wet gewijzigde en toegevoegde artikelen van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

ARTIKEL V

Indien het bij koninklijke boodschap van 22 december 2011 ingediende voorstel van wet tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen) (Kamerstukken 33 129) nadat het tot wet is verheven, in werking treedt, vervallen de artikelen IIA en III van die wet.

ARTIKEL VI

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

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 voor Wonen en Rijksdienst,

De Minister van Veiligheid en Justitie,

De Staatssecretaris van Financiën,