

Vergaderjaar 2020–2021

35 516

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

A HERDRUK¹

GEWIJZIGD VOORSTEL VAN WET

8 december 2020

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.

¹ In verband met het verwijderen van het woord «bij» achter het woord «lichaam» in Artikel IIIA, onderdeel A.

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 schriftelijk verzoek van de huurder niet is verhoogd respectievelijk is verlaagd anders dan overeenkomstig artikel 252, 252b of 257.

ARTIKEL 1A

1. In afwijking van artikel 271, eerste lid, tweede, derde en vijfde zin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek kan de duur van een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 271, eerste lid, tweede zin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek op schriftelijk verzoek van de huurder worden verlengd met een of meer maanden doch niet tot een later datum dan 1 juli 2021.

2. Het verzoek wordt gedaan niet later dan een week nadat de verhuurder de huurder schriftelijk heeft geïnformeerd over de dag waarop de huur verstrijkt dan wel indien de verhuurder de huurder vóór de datum van inwerkingtreding van dit artikel schriftelijk heeft geïnformeerd over de dag waarop de huur verstrijkt, niet later dan een week na de datum van inwerkingtreding van dit artikel.

3. Bij koninklijk besluit kan de toepassing van dit artikel worden verlengd tot 1 januari 2022.

4. Indien uitvoering is gegeven aan het derde lid:

a. kunnen huurovereenkomsten die overeenkomstig het eerste lid zijn verlengd, nogmaals worden verlengd overeenkomstig het bepaalde in het eerste lid;

b. wordt in afwijking van het tweede lid, indien de verhuurder de huurder vóór 1 juli 2021 schriftelijk heeft geïnformeerd over de dag waarop de huur verstrijkt en die huur verstrijkt na 30 juni 2021, het in dat lid bedoelde verzoek gedaan vóór 9 juli 2021.

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 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, 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

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 IIIA

De Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland wordt als volgt gewijzigd.

A

In artikel 1.46 wordt «van deze wet bij» vervangen door «van hoofdstuk 1 van deze wet in een openbaar lichaam» en wordt «van deze wet geldende» vervangen door «van hoofdstuk 1 van deze wet in dat openbaar lichaam bij geldende».

B

Artikel 1.50 komt te luiden:

Artikel 1.50

De Wet huurcommissieregeling BES geldt niet voor een openbaar lichaam waarvoor hoofdstuk 1 van deze wet in werking is getreden en wordt ingetrokken op het moment dat hoofdstuk 1 van deze wet in alle openbare lichamen van toepassing is geworden.

C

In hoofdstuk 2, onderdeel C, worden na artikel 1602 twee artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 1602a

Indien de huurder van een huis of vertrek, na het eindigen van de huurtijd, bij schriftelijke overeenkomst bepaald, in het bezit van het gehuurde blijft, zonder dat zich de verhuurder daartegen verzet, wordt hij geacht het verhuurde op dezelfde voorwaarden te blijven behouden voor de tijd, welke bij algemeen verbindend voorschrift of plaatselijke keur geregeld is, of bij gebreke daarvan het plaatselijk gebruik medebrengt, en kan hij het verhuurde niet verlaten, noch daaruit gezet worden, dan na een tijdige opzegging, overeenkomstig de verordening, de keur of het plaatselijk gebruik gedaan.

Artikel 1602b

1. In openbare lichamen waarvoor hoofdstuk 1 van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland niet in werking is getreden, zijn van deze titel slechts de artikelen 1600 tot en met 1602b van toepassing.

2. Artikel 1602a is niet van toepassing in openbare lichamen waarvoor hoofdstuk 1 van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland in werking is getreden.

3. Artikel 1602a en dit artikel vervallen wanneer voor alle openbare lichamen hoofdstuk 1 van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland in werking is getreden.

D

In artikel 5.3 wordt «Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst» vervangen door «Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties» en wordt «het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet» vervangen door «het tijdstip waarop hoofdstuk 1 van deze wet voor alle openbare lichamen in werking is getreden».

E

Artikel 5.4 komt te luiden:

Artikel 5.4

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip dat voor hoofdstuk 1 van deze wet voor de verschillende openbare lichamen verschillend kan worden vastgesteld.

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 de kalenderjaren 2020, 2021 of 2022 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 35 488) 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 wordt als volgt gewijzigd:

1°. Voor onderdeel A wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

Aa

In artikel 247 wordt na «251,» ingevoegd «252c,».

2°. 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 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 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, onderdeel A, komt te luiden:

A

Na artikel 10 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 10a

In afwijking van artikel 10, tweede respectievelijk derde 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 respectievelijk derde 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, eerste lid, onderdeel 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.

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

1. Artikel I wordt als volgt gewijzigd:

1°. Aan onderdeel A wordt toegevoegd «en wordt na «251,» ingevoegd «252c».

2°. Onderdeel B komt te luiden:

B

Aan artikel 248 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 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 wordt na onderdeel A een onderdeel ingevoegd, luidende:

Aa

In artikel 10a, eerste zin, wordt «tweede lid» telkens vervangen door «tweede respectievelijk derde lid».

ARTIKEL VI

Deze wet treedt, met uitzondering van artikel IV, in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip dat voor de verschillende artikelen en onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld. 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,