

TER ILLUSTRATIE

I. Boek 7 BW

Artikel 248

1. De huurprijs kan worden verhoogd hetzij op grond van een beding in de huurovereenkomst dat in deze wijziging voorziet, hetzij indien een dergelijk beding niet van kracht is, op de wijze als voorgeschreven in de artikelen 252, 252a, 252c en 253. Gedurende het bestaan van een dergelijk beding is toepassing van de artikelen 252, 252a en 253 uitgesloten. Indien een dergelijk beding niet meer van kracht is, kan vanaf een tijdvak van twaalf maanden na het tijdstip waarop laatstelijk toepassing is gegeven aan het beding, aan de hiervoor genoemde artikelen toepassing worden gegeven.

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 3 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte dan is het beding nietig voor zover dat beding tot dat hogere leidt en geldt de huurprijs als verhoogd met de toegelaten verhoging. ~~Leidt toepassing van een beding als bedoeld in lid 1 tot verhoging van de huurprijs met een hoger percentage dan het door Onze Minister vastgestelde maximale huurverhogingspercentage als bedoeld in artikel 10 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, dan is het beding nietig voor zover zij tot dit hogere percentage leidt en geldt de huurprijs als verhoogd met het door Onze Minister vastgestelde maximale huurverhogingspercentage.~~

Artikel 252a

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 inkomenstoetsjaar:

a. hoger is dan het in artikel 10 lid 2 onder a, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte voor het huishouden van de huurder toepasselijke bedrag doch niet hoger dan het in op grond van dat lid onder a onder 3 voor het huishouden van de huurder toepasselijke bedrag en de huurprijs na die verhoging niet hoger is dan het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag, of

b. hoger is dan het op grond van artikel 10 lid 2 onder a onder 3 van die wet voor het huishouden van de huurder toepasselijke bedrag en de huurprijs na die verhoging niet hoger is dan de krachtens artikel 10 lid 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte voor de woonruimte vastgestelde huurprijsgrens.

~~-hoger is dan het in artikel 10 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bedoelde bedrag. De eerste volzin is niet van toepassing ten aanzien van een huishouden waarvan een lid of meerdere leden de pensioengerechtigde leeftijd, bedoeld in artikel 7a lid 1 van de Algemene Ouderdomswet, heeft of hebben bereikt of een huishouden van 4 of meer personen.~~

2. In dit artikel wordt verstaan onder:

a. *basisregistratie inkomen*: basisregistratie inkomen als bedoeld in hoofdstuk IVA van de Algemene wet inzake rijksbelastingen;

b. *huishoudinkomen*: het gezamenlijke bedrag van de inkomensgegevens, bedoeld in artikel 21 onderdeel e van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, van de huurder en de overige bewoners van een woonruimte in het inkomenstoetsjaar, met dien verstande dat van een overige bewoner die op 1 januari van het jaar waarin de voorgestelde dag van ingang van de voorgestelde huurprijs is gelegen de leeftijd van 23 jaar nog niet heeft bereikt het bedrag van het inkomensgegeven slechts in aanmerking wordt genomen voor zover dat meer bedraagt dan 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 inkomenstoetsjaar;

c. *huishoudverklaring*: een door de inspecteur op verzoek van de verhuurder aan deze afgegeven verklaring;

d. *inkomenstoetsjaar*: tweede kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar waarin ten aanzien van een huurovereenkomst een huishoudverklaring is verstrekt;

e. *inspecteur*: functionaris van de rijksbelastingdienst die als zodanig bij regeling van Onze Minister van Financiën is aangewezen;

f. *peiljaar*: het kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar waarin de voorgestelde dag van ingang van de voorgestelde huurprijs is gelegen.

3. Indien een voorstel als bedoeld in lid 1 wordt gedaan, wordt bij het voorstel een huishoudverklaring gevoegd.

4. De inspecteur verstrekt desgevraagd aan de verhuurder een huishoudverklaring. De verklaring vermeldt of 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 huishoudinkomen, bedoeld in lid 2 onder b, niet hoger is dan het op grond van artikel 10 lid 2 onder a onder 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte voor het huishouden van de huurder toepasselijke bedrag, dan wel hoger is dan dat bedrag doch niet hoger dan het op grond van dat lid onder a onder 3 voor het huishouden van de huurder toepasselijke bedrag dan wel hoger is dan het laatstbedoelde bedrag.

~~In de verklaring wordt vermeld 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 inkomensjaar lager is dan of gelijk is aan het in artikel 10 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte genoemde bedrag, dan wel hoger is dan dat bedrag. De verklaring vermeldt voorts, indien dat huishoudinkomen hoger is dan het in artikel 10 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte genoemde 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.

~~Indien in de door de verhuurder aangeduide woonruimte volgens de registratie van de rijksbelastingdienst een huishouden waarvan een lid of meerdere leden de pensioengerechtigde leeftijd, bedoeld in artikel 7a lid 1 van de Algemene Ouderdomswet, heeft of hebben bereikt of een huishouden van 4 of meer personen woont, vermeldt de huishoudverklaring dit. De tweede, derde en vierde volzin blijven in dat geval buiten toepassing.~~

Bij regeling van Onze Minister van Financiën worden nadere regels gesteld ter uitvoering van dit lid. Daarbij worden in ieder geval regels gesteld omtrent het kunnen doen van een verzoek tot het verstrekken van een huishoudverklaring, het verzoek zelf, de verstrekking van de huishoudverklaring, alsmede ten aanzien van de verhuurder.

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

6. Een overeenkomst tot wijziging van de huurprijs als gevolg van een voorstel als bedoeld in lid 1:

a. lid 1 onder a of 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. onder a komt niet tot stand indien de huurder kan aantonen dat het huishoudinkomen in het peiljaar gelijk is aan of lager is dan het ~~in~~ op grond van artikel 10 lid 2 onder a onder 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte ~~bedoelde voor zijn huishouden~~ toepasselijke bedrag;

c. onder b komt niet tot stand indien de huurder kan aantonen dat het huishoudinkomen in het peiljaar lager dan of gelijk is aan het op grond van artikel 10 lid 2 onder a onder 3 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte voor zijn huishouden toepasselijke bedrag, in welk geval dat voorstel wordt aangemerkt als een voorstel als bedoeld in lid 1 onder a.;

~~e. dat hij of een ander lid van het huishouden de pensioengerechtigde leeftijd, bedoeld in artikel 7a lid 1 van de Algemene Ouderdomswet, heeft bereikt, of~~

~~d. dat hij deel uitmaakt van een huishouden van 4 of meer personen.~~

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, in het peiljaar is gedaald en daarmee:

- 1°. gelijk is aan of lager is dan het in artikel 14 lid 1 van de Wet op de huurtoeslag betrokken genoemde bedrag, of
- 2°. gelijk is aan of lager is dan het ~~in op grond van~~ artikel 10 lid 2 onder a onder 1 dan wel onder 3 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte ~~bedoelde voor zijn huishouden toepasselijke~~ 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.

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 huur is overeengekomen om gedurende ten hoogste drie jaar na die aanvang de verschuldigde huurprijs stapsgewijs naar de bij die aanvang overeengekomen huurprijs te brengen;

b. niet eerder dan drie jaar voor de voorgestelde huurverhogingsdatum de huurprijs, die op dat moment niet hoger was dan het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag, op verzoek van de huurder niet is verhoogd respectievelijk is verlaagd anders dan overeenkomstig artikel 252, 252b of 257.

Artikel 253

1. Indien de huurder voor het tijdstip waarop de verhoging van de huurprijs blijkt het voorstel had moeten ingaan, schriftelijk verklaart met het voorstel van de verhuurder niet in te stemmen, kan de verhuurder tot zes weken na dat tijdstip onder overlegging van een afschrift van dat voorstel en van voornoemde verklaring van de huurder de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel. 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 over het inkomenstoetsjaar, verzoekt de verhuurder aan de inspecteur om een vervolgvklaring. Artikel 252a lid 4 is op de vervolgvklaring van overeenkomstige toepassing. De vervolgvklaring wordt door de verhuurder bij een verzoek als bedoeld in de eerste volzin overgelegd. Indien de verhuurder een voorstel als bedoeld in artikel 252a lid 1 heeft gedaan en de huurder zich beroept op een van de gevallen, genoemd in artikel 252a lid 6, verstrekt de huurder, indien dat deel uitmaken van een groep, bedoeld in onderdeel a van laatstgenoemd artikellid, ~~dat bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd, bedoeld in onderdeel c van laatstgenoemd artikellid, dat deel uitmaken van een huishouden van 4 of meer personen, bedoeld in onderdeel d van laatstgenoemd artikellid, de omvang van het huishouden~~ of het huishoudinkomen voorwerp van geschil is, bij de verklaring, bedoeld in de eerste volzin, gegevens met betrekking tot dat deel uitmaken, ~~dat bereiken die omvang~~ of dat huishoudinkomen. Bij regeling van Onze Minister wordt bepaald welke gegevens de huurder verstrekt.
2. De huurder kan de huurcommissie binnen vier maanden na het in lid 1 eerste volzin bedoelde tijdstip verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel, indien:
- a. hij noch vóór het in lid 1 eerste volzin bedoelde tijdstip de daar bedoelde schriftelijke verklaring doet, noch door het betalen van de voorgestelde huurverhoging doet blijken met die verhoging in te stemmen, en
- b. de verhuurder hem binnen drie maanden na het in lid 1 eerste volzin bedoelde tijdstip bij aangetekend schrijven nogmaals van het voorstel in kennis heeft gesteld, waarbij een afschrift van het voorstel is gevoegd, en hij met het voorstel tot huurverhoging niet instemt.
- De huurder legt bij dit verzoek een afschrift van het voorstel en van dat schrijven en, indien de verhuurder een voorstel als bedoeld in artikel 252a lid 1 heeft gedaan en het deel uitmaken van een groep, ~~dat bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd of dat deel uitmaken van een huishouden van 4 of meer personen,~~ bedoeld in artikel 252a lid 6 onderdeel a, ~~onderdeel e~~

~~onderscheidenlijk onderdeel d, de omvang van het huishouden~~ of het huishoudinkomen voorwerp van geschil is, gegevens met betrekking tot dat deel uitmaken, ~~dat bereikend~~ die omvang of dat huishoudinkomen over. Lid 1 vijfde volzin is van overeenkomstige toepassing.

3. De huurder wordt geacht de voorgestelde verhoging van de huurprijs met ingang van de in het voorstel genoemde datum van ingang met de verhuurder te zijn overeengekomen indien hij, na ontvangst van het in het tweede lid bedoelde schrijven, niet binnen vier maanden na die datum van ingang een verzoek tot de huurcommissie heeft gericht.

4. Indien de huurder het in het tweede lid bedoelde verzoek doet, stelt de huurcommissie de verhuurder daarvan onverwijld in kennis.

5. Indien de verhuurder een voorstel als bedoeld in artikel 252 lid 1 aanhef of artikel 252a lid 1 bij aangetekend schrijven heeft gedaan, kan hij, indien voldaan is aan lid 2 onder a, binnen zes weken na het in lid 1 eerste volzin bedoelde tijdstip de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel. De verhuurder legt bij dit verzoek een afschrift over van het voorstel en een bewijs van aangetekende verzending.

II. Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte

Artikel 10

1. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden regels gegeven voor de waardering van de kwaliteit van een woonruimte, van de redelijkheid van de huurprijs en van wijziging daarvan, waarbij onderscheid kan worden gemaakt tussen woonruimte waarvoor de eigenaar een voor die woonruimte, overeenkomstig de op grond van artikel 120 van de Woningwet gegeven regels omtrent de energieprestatie van gebouwen, afgegeven energieprestatiecertificaat aan de huurder heeft verstrekt of indien dat niet het geval is daartoe op grond van die regels wel verplicht was, en overige woonruimte.

2. Bij ministeriële regeling wordt het percentage dan wel het bedrag van de maximale huurverhoging vastgesteld, mede aan de hand van:

a. het gegeven of het huishoudinkomen over het peiljaar of het inkomenstoetsjaar 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:

1°. niet hoger is dan € 43.000 indien het huishouden bestaat uit de huurder, dan wel niet hoger is dan € 52.000 indien het huishouden bestaat uit de huurder en een of meer medebewoners,

2°. hoger is dan € 45.000 doch niet hoger dan € 55.500 indien het huishouden bestaat uit de huurder, dan wel hoger is dan € 52.000 doch niet hoger dan € 74.000 indien het huishouden bestaat uit de huurder en een of meer medebewoners-

3°. hoger is dan € 55.500 indien het huishouden bestaat uit de huurder, dan wel hoger is dan € 74.000 indien het huishouden bestaat uit de huurder en een of meer medebewoners:

b. de geldende huurprijs, en

c. het gegeven of die woonruimte een zelfstandige woning vormt.

Bij ministeriële regeling worden de bedragen, genoemd in onderdeel a, met ingang van 1 januari van elk jaar gewijzigd met het percentage waarmee per 1 januari van het peiljaar het bedrag, genoemd in artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag is gewijzigd.

2. Bij ministeriële regeling wordt het maximale huurverhogingspercentage vastgesteld. Dit percentage wordt vastgesteld mede aan de hand van het gegeven of het huishoudinkomen over het peiljaar of het inkomenstoetsjaar 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 hoger is dan het krachtens artikel 48, eerste lid, van de Woningwet bepaalde bedrag, die huurder of die overige bewoner de pensioengerechtigde leeftijd, bedoeld in artikel 7a, eerste lid, van de Algemene Ouderdomswet, heeft bereikt, die huurder deel uitmaakt van een huishouden van 4 of meer personen, en of die woonruimte een zelfstandige woning vormt.

3. In afwijking van het 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 7:253c onder a BW;

b. het bedrag van de huurprijs direct voorafgaand aan de datum, waarop de huurprijs niet is verhoogd respectievelijk is verlaagd zoals bedoeld in artikel 252c onder b BW, vermeerderd met de som van ten hoogste de niet toegepaste toegelaten verhogingen over de jaren sinds die datum.

Artikel 13

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:253 van het Burgerlijk Wetboek doet de huurcommissie uitspraak omtrent de redelijkheid van de huurprijsverhoging die staat vermeld in het daaraan ten grondslag liggende voorstel. De huurcommissie spreekt uit welke huurprijsverhoging zij redelijk acht, in welk geval zij tevens aangeeft tot welke huurprijs die huurprijsverhoging leidt, dan wel dat zij een huurprijsverhoging niet redelijk acht.

2. De huurcommissie vermeldt in de uitspraak de datum van ingang van de huurprijsverhoging, zijnde de in het in het eerste lid bedoelde voorstel vermelde datum van ingang, dan wel een latere datum indien de wet zulks voorschrijft.

3. De huurcommissie toetst het voorstel tot huurprijsverhoging aan het krachtens artikel 10, tweede lid, geldende maximale huurverhogingspercentage respectievelijk maximale huurverhogingsbedrag dan wel artikel 10, derde lid.

4. Bij de beoordeling van de kwaliteit van de woonruimte worden voorzieningen die de huurder onverplicht voor eigen rekening heeft aangebracht en waardoor het woongerief geacht kan worden

te zijn gestegen, buiten beschouwing gelaten.

5. De huurcommissie toetst het voorstel tot huurprijsverhoging, indien de huurder bezwaar heeft gemaakt tegen de woningwaardering in het voorstel, dan wel indien de huurprijs, vermeerderd met de voorgestelde huurprijsverhoging, de maximale huurprijsgrens zou kunnen overschrijden, tevens aan de krachtens artikel 10, eerste lid, gegeven regels met betrekking tot de waardering van de kwaliteit van een woonruimte. Daarbij vormt de huurcommissie slechts een eigen oordeel over de kwaliteit van de woonruimte, voorzover die kwaliteit al dan niet op onderdelen voorwerp van geschil is tussen partijen. De huurcommissie vormt zich daarbij geen eigen oordeel over de energieprestatie van de woonruimte, indien de eigenaar een voor die woonruimte, overeenkomstig de op grond van artikel 120 van de Woningwet gegeven regels omtrent de energieprestatie van gebouwen, afgegeven energieprestatiecertificaat aan de huurder heeft verstrekt. Indien sprake is van een voorstel tot verhoging van de huurprijs als bedoeld in artikel 7: 252a, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, toetst de huurcommissie, voor zover het huishoudinkomen in het peiljaar voorwerp van geschil is tussen partijen, tevens of dat huishoudinkomen lager is dan of gelijk is aan het ~~in~~op grond van artikel 10, tweede lid, onderdeel a, onder 1° dan wel onder 3°, bedoelde voor het huishouden van de huurder toepasselijke bedrag, dan wel hoger is dan dat bedrag.

6. De huurcommissie beoordeelt de kwaliteit van de woonruimte en de redelijkheid van de wijziging van de huurprijs naar de toestand, met uitzondering van de bepaling van de hoogte van het huishoudinkomen, op het tijdstip van de in het voorstel tot verhoging van de huurprijs genoemde ingangsdatum.

Artikel 14

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:254 van het Burgerlijk Wetboek doet de huurcommissie uitspraak omtrent de redelijkheid van de huurprijsverlaging die staat vermeld in het daaraan ten grondslag liggende voorstel. De huurcommissie spreekt uit welke huurprijsverlaging zij redelijk acht, in welk geval zij tevens aangeeft tot welke huurprijs die huurprijsverlaging leidt, dan wel dat zij een huurprijsverlaging niet redelijk acht.

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 in het peiljaar:

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

2°. gelijk is aan of lager is dan het ~~in~~op grond van artikel 10, tweede lid, onderdeel a, onder 1° dan wel onder 3°, bedoelde voor het huishouden van de huurder toepasselijke 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~~drie 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 onder 1°, van het Burgerlijk Wetboek voorts niet hoger dan het krachtens artikel 3, tweede lid, vastgestelde bedrag.

3. Artikel 13, tweede, vierde, vijfde, eerste en tweede volzin, en zesde lid, is van overeenkomstige toepassing.

III. Woningwet

Artikel 1

1. Voor de toepassing van het bij of krachtens deze wet bepaalde wordt verstaan onder:

(...)

- inkomensgrens: bij algemene maatregel van bestuur voor de toepassing van artikel 48, eerste lid, te bepalen bedrag dat verschillend kan worden vastgesteld naar gelang de omvang van het huishouden;

(...)