

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
t.a.v. mevrouw drs. K.H. Ollongren  
Postbus 20011  
2500 EA DEN HAAG

*Tevens ingediend via internetconsultatie.nl*

Den Haag, 7 augustus 2019  
dossiernummer: 107365  
uw kenmerk: n.v.t.  
telefoonnummer: +31 (0)70 335 35 61  
e-mail: m.deregt@advocatenorde.nl

**Betreft: wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet in verband met de wijziging van huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet**

Geachte minister,

Op 26 juni 2019 is de internetconsultatie 'wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet in verband met de wijziging van huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet' gepubliceerd. De NOvA heeft zijn adviescommissie huurrecht gevraagd te adviseren.

Bijgaand stuur ik u het advies van de adviescommissie. De algemene raad sluit zich aan bij de overwegingen van de adviescommissie en verzoekt u deze bij de verdere uitwerking te betrekken.

Met de meeste hoogachting,  
namens de algemene raad,



mw. mr. R.G. van den Berg  
algemeen secretaris

bijlage: advies van de adviescommissie huurrecht

Bezoekadres  
Neuhuyskade 94  
2596 XM Den Haag  
Tel. 070 - 335 35 35  
Fax 070 - 335 35 31

Postadres  
Postbus 30851  
2500 GW Den Haag

## ADVIES

---

Van:	adviescommissie huurrecht
Datum:	2 augustus 2019
Betreft:	<b>wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet in verband met de wijziging van huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet</b>

---

### Kernpunten

1. Differentiatie in DAEB-inkomensgrenzen
2. Aanpassing van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging
3. Zeer lage huren met een huursprong verhogen
4. Tijdelijke huurkorting

### REACTIE

#### Toelichting op bovengenoemde kernpunten

##### Kernpunt 1: Differentiatie in DAEB-inkomensgrenzen

- De wetgever wenst een differentiatie in DAEB-inkomensgrenzen naar omvang van het huishouden te introduceren. De wetgever motiveert daarbij concreet op welke hoogte de inkomensgrenzen moeten komen te liggen, te weten op € 35.000,00 voor eenpersoonshuishoudens en € 42.000,00 voor meerpersoonshuishoudens. Deze inkomensgrenzen moeten volgens de wetgever worden vastgelegd in de AMVB waarnaar artikel 1 Woningwet verwijst. In het wetsvoorstel is artikel 1 lid 1 van de Woningwet echter zo geformuleerd dat in feite de bevoegdheid om te beslissen *of* differentiatie naar omvang van huishouden wordt toegepast, komt te liggen bij het bevoegd gezag voor de betreffende AMVB. Het wetsvoorstel spreekt van '*kan*' in plaats van '*zal*'. De commissie constateert dat het wetsvoorstel minder ver strekt dan de kennelijke bedoeling van de wetgever is. De commissie adviseert de Minister de voorgestelde wijziging van artikel 1 lid 1 van de Woningwet te wijzigen naar: "*dat verschillend zal worden vastgesteld naar gelang de omvang van het huishouden*".

##### Kernpunt 2: Aanpassing van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging

- In het voorgestelde artikel 7:252a lid 1 BW wordt de inkomensafhankelijke verhoging bij categorie a begrensd tot de liberalisatiegrens en bij categorie b tot de maximaal redelijke huurprijs. De maximaal redelijke huurprijs voor een woning kan in de praktijk echter lager zijn dan de liberalisatiegrens. Een strikte uitleg van de voorgestelde wettekst zou tot de conclusie kunnen leiden dat de inkomensafhankelijke verhoging bij categorie a kan leiden tot een hogere huurprijs dan de maximaal redelijke huurprijs op basis van het woningwaarderingstelsel. Dat is niet de

bedoeling van de wetgever, aldus ook voetnoot 20 in de MvT. De commissie stelt voor de voorgestelde wettekst van artikel 7:252a lid 1 onder a BW als volgt te wijzigen: *“a. 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 doch niet hoger is dan het 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 de krachtens artikel 10 lid 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte voor de woonruimte vastgestelde huurprijsgrens en het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag, of”*.

- De commissie merkt op dat in het voorgestelde artikel 7:252a lid 6 BW onder zowel b als c abusievelijk het woord ‘huishoudende’ staat waar ‘huishouden’ zou moeten staan. De commissie adviseert dit te verbeteren.

### **Kernpunt 3: Zeer lage huren met een huursprong verhogen**

- De wetgever kiest ervoor de hogere huurverhoging (huursprong) ten aanzien van woningen met een zeer lage huurprijs (onder een bedrag van € 300 per maand) voor woningcorporaties binnen de huursombenadering te brengen. Volgens de MvT heeft deze maatregel een neutraal effect op de verdien capaciteit van de woningcorporaties, doordat de huursprongen immers binnen de huursomstijging weer gecompenseerd worden met lagere huurverhoging voor andere woningen (zie paragraaf 2.3 en 3.1.3 van de MvT). De voorgestelde maatregel vertoont daarom gelijkenis met huurharmonisatie. De commissie vraagt zich dan af hoe de voorgestelde maatregel zich verhoudt tot het Wetsvoorstel wijziging huursomstijging. In dat wetsvoorstel is immers onder andere voorgesteld de huurharmonisatie buiten de berekening van de jaarlijkse maximale huursomstijging te brengen en de maximale huursomstijging bij ministeriële regeling op inflatieniveau vast te stellen (in plaats van het thans geldende maximum ‘inflatie +1 procentpunt inclusief huurharmonisatie’). De commissie adviseert de Minister om hierover duidelijkheid te scheppen.
- De commissie merkt op dat op pagina 15 van de MvT wordt gesteld dat de voorgestelde maatregel op lange termijn niet tot meer inkomsten zou leiden bij particuliere en commerciële verhuurders, omdat na het bereiken van de (geïndexeerde) huurprijs van € 300,- per maand alleen de reguliere huurverhoging van inflatie + 2,5 procentpunt is toegestaan (en bij hogere (midden)inkomens de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging). De commissie vraagt zich af of deze conclusie juist is. De voorgestelde maatregel kan op lange termijn wel tot meer inkomsten leiden bij particuliere en commerciële verhuurders. Op de lange termijn profiteren particuliere en commerciële verhuurders namelijk nog steeds van de toepassing van de voorgestelde maatregel (2,5% van € 300,- per maand is immers meer dan 2,5% van € 100,- per maand). De commissie adviseert de Minister om dit onderdeel nader toe te lichten.
- De in de MvT genoemde bedragen ten aanzien van de maximale huursprong per jaar (€ 25,- per maand) bij zelfstandige woningen met een zeer lage huurprijs (onder de € 300,- per maand) staan niet in het wetsvoorstel zelf, maar worden na aanvaarding van dit wetsvoorstel door het parlement in lagere regelgeving (bijlage V van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte) vastgesteld. De reden hiervan is naar de commissie aanneemt dat deze regeling gemakkelijk tussentijds kan worden aangepast, zodat de genoemde bedragen ook jaarlijks kunnen worden geïndexeerd. Het is daardoor alleen (nog) niet geheel mogelijk om na te gaan of de bedoeling van de wetgever ook

wordt bereikt met de voorgestelde maatregel, aangezien nog niet de gehele tekst beschikbaar is.

- De commissie adviseert het voorgestelde artikel 7:248 lid 2 BW ter verduidelijking als volgt te formuleren: *“Leidt toepassing van een beding als bedoeld in lid 1 tot een verhoging van de huurprijs met een bedrag of percentage dat 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 bedrag of percentage leidt en geldt de huurprijs als verhoogd met de op grond van artikel 10 lid 2 of 3 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte toegelaten verhoging.”*
- De commissie adviseert het voorgestelde artikel 13 lid 3 UHW ter verduidelijking als volgt te formuleren: *“De huurcommissie toetst het voorstel tot huurprijsverhoging aan het krachtens artikel 10, tweede lid, geldende maximale huurverhogingspercentage of -bedrag en aan het bepaalde in artikel 10, derde lid.”*
- De commissie plaatst tot slot een kanttekening bij de in par. 3.1.3. uitgesproken verwachting dat de voorgestelde maatregel in de commerciële en particuliere verhuur voornamelijk ziet op de verhuur aan bekenden (voor een vriendenprijs). De commissie vraagt zich af waar deze aannahme op gebaseerd is. Er lijkt voorbij te worden gegaan aan de gevallen van oudere, langdurende contracten die niet geïndexeerd zijn en dus een zeer lage huurprijs hebben. De commissie vraagt om een nadere toelichting. Bovendien is het de commissie niet duidelijk waarom de wetgever van mening is dat deze verhuurders minder gebruik kunnen maken van de maatregel.

#### **Kernpunt 4: Tijdelijke huurkorting**

- Het doel van het wetsvoorstel lijkt voor wat betreft de tijdelijke huurkorting ex art. 7:252c onder b BW te worden bereikt. Op basis van het nieuwe wetsartikel (art. 7:252c onder b BW) en het aangepaste artikel 10 UHW wordt het immers inderdaad (onder voorwaarden) voor verhuurders mogelijk om aan huurders een tijdelijke huurkorting dan wel bevrozing te verstrekken. Bij het argument dat de huurgewenning voor een stimulans in de doorstroming zou kunnen zorgen, heeft de commissie wel haar twijfels. In de MvT wordt meer specifiek het voorbeeld genoemd dat huurgewenning kan bijdragen *“aan de doorstroming van huurders van grotere, maar door de reeds lang lopende huurovereenkomst relatief goedkope, huurwoningen naar kleinere huurwoningen met een huurprijs die (aanzienlijk) hoger is dan de huurprijs die voor het huurcontract voor de verlaten woning gold.”* Ook met een huurgewenningsperiode van (maximaal) drie jaar, klinkt het echter niet bijzonder aantrekkelijk om een grotere, relatief goedkope huurwoning in te ruilen voor een kleinere huurwoning met een aanzienlijk hogere huurprijs. De commissie adviseert de Minister dit nader toe te lichten.
- Uit de toelichting op art. 7:252c onder a BW blijkt dat de huurprijs bij aanvang van de huur niet hoger mag zijn dan de op dat moment geldende liberalisatiegrens. De commissie constateert dat dit echter niet blijkt uit het artikel zelf. De commissie adviseert dit te verduidelijken en artikel 7:252c onder a BW aan te passen. De commissie stelt de volgende wettekst voor: *“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, zulks voor zover de aanvangshuurprijs niet hoger is dan het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag;”*

- De commissie constateert dat formulering van artikel 7:252c onder b BW niet goed leesbaar is. Kort gezegd, wordt voorgesteld (ter voorkoming van drie keer 'niet' in één zin) ten eerste 'niet verhoogd' te vervangen door 'bevroren' (hetgeen ook aansluit bij de terminologie van de MvT). Ten tweede wordt voorgesteld de woordvolgorde te veranderen om de zin beter leesbaar (of eigenlijk iets minder onleesbaar) te maken. De commissie stelt voor de bewoording van artikel 7:252c onder b BW als volgt aan te passen: *"niet eerder dan drie jaar voor de voorgestelde huurverhogingsdatum, de huurprijs op verzoek van de huurder – anders dan overeenkomstig art. 252, 252b of 257 – is bevroren of is verlaagd en de huurprijs op dat moment niet hoger was dan het krachtens art. 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag."*
- De commissie constateert dat de verwijzingen in artikel 10 lid 3 UHW incorrect zijn. In lid 3 onder a wordt verwezen naar artikel 7:253c onder a BW. Dit moet worden gewijzigd in artikel 7:252c onder a BW. In lid 3 onder b wordt voorts verwezen naar artikel 252c onder b BW. Dit moet zijn artikel 7:252c onder b BW.
- Daarnaast adviseert de commissie (in lijn met de tekstuele aanpassing van art. 7:252c onder b BW) art. 10 lid 3 onder b UHW als volgt aan te passen: *"het bedrag van de huurprijs direct voorafgaand aan de datum, waarop de huurprijs is bevroren of is verlaagd zoals bedoeld in artikel 7:252c onder b BW, vermeerderd met de in de periode van bevroering of huurverlaging niet doorgevoerde maximaal toegestane huurverhogingen."*