

Wijziging van de Wet goed verhuurderschap, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en van enige andere wetten in verband met de regulering van huurprijzen en de bescherming van rechten van huurders (Wet betaalbare huur)

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die dezen zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is een groter segment huurwoningen te reguleren en de rechten van huurders beter te waarborgen;

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

De Wet goed verhuurderschap¹ wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 2, tweede lid, onderdeel d, wordt als volgt gewijzigd:

1. Aan het slot van onderdeel 2° wordt „, en” vervangen door een puntkomma.
2. Onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel 3° door „, en” wordt een onderdeel² toegevoegd, luidende:

4°. de waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10, eerste lid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte van de woonruimte op de datum van ingang van de huurovereenkomst en de op grond van het bepaalde krachtens artikel 10, eerste lid, van die wet bijbehorende maximale huurprijs, en indien bij of krachtens de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, ten aanzien van het gehuurde een tijdelijke prijsopslag geldt, tevens de uiterste datum tot wanneer deze opslag geldt.

B

Na artikel 2 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 2a

1. Het is verboden een woonruimte te verhuren met een huurprijs boven de bij of krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, bepaalde waardering.
2. Het verbod, bedoeld in het eerste lid, is niet van toepassing op een overeenkomst van huur en verhuur van een zelfstandige woning waarvoor een maximale huurprijs geldt die hoger is dan de grens die bij of krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is vastgesteld.

C

Artikel 7 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid vervalt onderdeel b, onder verlettering van onderdeel c tot onderdeel b.

¹ Deze wijzigingsopdrachten zijn geformuleerd op de Wet goed verhuurderschap in de versie na nota van wijziging maar voor amendering. Mogelijk moeten hier dus nog aanpassingen in worden gedaan na de stemmingen in de TK.

2. In het derde lid wordt "voorwaarden bedoeld in het eerste lid, onderdeel b en c" vervangen door "voorwaarde, bedoeld in het eerste lid, onderdeel c".

D

In de artikelen 9a, eerste lid, onderdeel a, 11, eerste lid, onderdeel a, 15, eerste lid, onderdeel a, 18, eerste lid, aanhef, en onderdeel b, en 19, eerste en zesde lid, wordt na "artikel 2" ingevoegd "of artikel 2a".

E

Na artikel 23 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 23a

1. Artikel 2a is niet van toepassing op bestaande huurovereenkomsten die voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur zijn gesloten.

2. Artikel 2a is een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur van toepassing op de op dat tijdstip bestaande huurovereenkomsten die betrekking hebben op zelfstandige woonruimten die op grond van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte een waardering hebben corresponderende met een maximale huurprijsgrens die lager is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

F

Artikel 26³ vervalt.

Artikel II

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 220, lid 6, wordt "Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties" vervangen door "Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening".

B

In artikel 239 wordt "Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties" vervangen door "Onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening".

C

In artikel 247 wordt "251" vervangen door "250 lid 4, 251, 252 voor zover deze bepaling ziet op voorstellen tot verlaging van de huurprijs, 254,", wordt "262 en 264" vervangen door "262 tot en met 264" en wordt na "vastgesteld bedrag," ingevoegd "en de huurprijs niet is verlaagd naar een huurprijs lager dan het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag,"

D

Na artikel 247a wordt een artikel ingevoegd, luidende:

³ Dit vraagt aandacht: indien artikel 26 eerder in werking treedt dan de Wet betaalbare huur is artikel 26 al uitgewerkt (en uitgevoerd).

Artikel 247b

De artikelen 248 leden 1 en 2, 252 voor zover deze bepaling ziet op voorstellen tot verhoging van de huurprijs, 252a, 252b, 253 en 255a zijn niet van toepassing op een overeenkomst van huur en verhuur die betrekking heeft op een middeldure huurwoonruimte als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014.

E

In artikel 248, lid 3, wordt na "Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte," ingevoegd "of leidt toepassing van een beding in een huurovereenkomst betreffende een middeldure huurwoonruimte als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014 tot een verhoging van de huurprijs die hoger is dan toegelaten bij of krachtens artikel 10 lid 4 of artikel 10a lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte,".

F

In artikel 275, lid 3, wordt "Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties" vervangen door "Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening".

Artikel III

De Huisvestingswet 2014 wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1, eerste lid, wordt na onderdeel d, een onderdeel ingevoegd, luidende:

da. middeldure huurwoning: zelfstandige woning als bedoeld in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek:

1°. met een waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10, eerste lid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, die op grond van het bepaalde krachtens artikel 10, eerste lid, van die wet leidt tot een maximale huurprijs die hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en niet hoger is dan 186 punten, of;

2°. waarvoor bij aanvang van de huurovereenkomst een huurprijs is overeengekomen die hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en lager dan of gelijk is aan de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van de waardering van de kwaliteit als in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;

B

Artikel 11 wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor de tekst wordt de aanduiding "1." geplaatst.
2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

2. Indien de gemeenteraad als categorie van woonruimte middeldure huurwoonruimte heeft aangewezen bepaalt de gemeenteraad in de huisvestingsverordening dat in ieder geval voor die woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan eenpersoonshuishoudens met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan € 57.573 en aan meerpersoonshuishoudens met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan € 76.764. Bij ministeriële regeling worden de bedragen, genoemd in de eerste volzin, 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.

Artikel IV

Artikel 208e van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek komt te luiden:

Artikel 208e

Artikel 247b en de wijzigingen van artikel 247 en 248 lid 3 van Boek 7 zijn met ingang van het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur niet van toepassing op de op dat tijdstip bestaande huurovereenkomsten, met dien verstande dat de wijziging van artikel 247 van Boek 7 een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet van toepassing is op de op dat tijdstip bestaande huurovereenkomsten die betrekking hebben op zelfstandige woonruimten die op grond van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte een waardering hebben corresponderende met een maximale huurprijsgrens die lager is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

Artikel V

De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 3a, tweede lid, vervalt "en maximaal tien".

B

In artikel 7 vervalt "als bedoeld in de artikelen 7:249 en 7:258, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek.

C

In artikel 8a, de begripsomschrijving van "huurwoning", wordt "genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag" vervangen door "bedoeld in artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte".

D

Artikel 8d komt te luiden:

Bijdrageplichtig voor de verhuurderbijdrage zijn toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet.

E

Artikel 8e wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt "Wonen en Rijksdienst" vervangen door "Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties".
2. In het tweede lid wordt "verhuurders" vervangen door "toegelaten instellingen" en wordt ", waarbij de eerste 50 woningen niet worden meegeteld" vervangen door "dat zij in het kalenderjaar voorafgaand aan het bijdragejaar verhuurden".

F

Aan artikel 10 wordt een lid toegevoegd, luidende:

4. Het maximale huurverhogingspercentage voor huurovereenkomsten betreffende middeldure huurwoonruimte als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014 in enig jaar is gelijk aan (het gemiddelde van de CAO-loonindexcijfers van de maanden december t-2 tot en met november t-1) / (het gemiddelde van de CAO-loonindexcijfers van de maanden december t-3 tot en met november t-2) waarbij de CAO-loonindexcijfers de cijfers uit de «CAO-loonindex Alle Economische Activiteiten, Cao-lonen per uur inclusief bijzondere beloningen» van het Centraal Bureau voor de

Statistiek zijn en de gemiddelde loonindexcijfers worden berekend uit de CAO-loonindexcijfers 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, vermeerderd met een half procentpunt.

G

In artikel 10a, tweede lid, wordt "derde lid" telkens vervangen door "derde en vierde lid".

H

Artikel 14 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt na de eerste zin een zin ingevoegd, luidende:

De huurcommissie toetst de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs aan de krachtens artikel 10, eerste lid, gegeven regels.

2. In het derde lid wordt "Artikel 11," vervangen door "De artikelen 11, vierde lid, en" en wordt "is" vervangen door "zijn".

I

Artikel 19c komt te luiden:

De autoriteit woningcorporaties verstrekt ten behoeve van de heffing en inning van de verhuurderbijdrage jaarlijks aan het bestuur een overzicht van de toegelaten instellingen en de woningen waarvan zij krachtens eigendom, bezit of beperkt recht het genot hebben. Hierbij wordt uitgegaan van de gegevens zoals die uiterlijk op 30 juni van het bijdragejaar luiden.

Artikel VI

In artikel 46a van de Woningwet wordt "Artikel 2 van de Wet goed verhuurderschap is" vervangen door "De artikelen 2 en 2a van de Wet goed verhuurderschap zijn" en wordt "het tweede lid, onderdeel a, onder 3°, van dat artikel" vervangen door "artikel 2, tweede lid, onderdeel a, onder 3°".

Artikel VII

Onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zendt binnen vijf jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet, en vervolgens telkens na vijf jaar, aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van deze wet in de praktijk.

Artikel VIII

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

Artikel IX

Deze wet wordt aangehaald als: Wet betaalbare huur.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Wijziging van de Wet goed verhuurderschap, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en van enige andere wetten (Wet betaalbare huur)

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. Algemeen

(...)

II. Artikelen

Artikel I

Onderdeel A

In artikel 2 van de Wet goed verhuurderschap is in het tweede lid onder d een opsomming opgenomen van informatie die de verhuurder aan de huurder moet verstrekken. Aan deze opsomming wordt toegevoegd dat het verplicht wordt een puntentelling conform het WWS op te nemen met de daarbij horende huurprijs. Hiermee wordt aan de voorkant voor huurder en verhuurder duidelijk wat de kwaliteit van de woning is, en of deze onder het gereguleerde segment valt, en zo ja, welke maximale huurprijsgrens in rekening mag worden gebracht. Als er een prijsopslag geldt, zoals bijvoorbeeld de prijsopslag voor beschermd stads – en dorpsgezicht of een nieuwbouwopslag, wordt deze ook vermeld met daarbij ook tot wanneer deze prijsopslag geldt. Voor de nieuwbouwopslag geldt namelijk dat deze tien jaar geldt na oplevering. De huurder moet daarom geïnformeerd worden tot wanneer hij deze opslag betaalt. Onder paragraaf 3.2.4. van de toelichting is ingegaan op de reden en noodzaak van een verplichtende puntentelling.

Onderdeel B

In het eerste lid is opgenomen dat het verboden wordt een woonruimte te verhuren met een huurprijs die hoger ligt dan het WWS. In het tweede lid is bepaald dat het verbod niet geldt voor woningen met meer dan 186 WWS-punten (het hoge segment). Het verbod geldt dus louter voor het lage segment (zelfstandige woningen in het lage huursegment, onzelfstandige woningen, woonwagens en woonwagenstandplaatsen) en voor zelfstandige woningen in het middensegment (samen het gereguleerde segment). Deze twee leden samen behelzen de dwingende publiekrechtelijke normstelling van het gereguleerde segment. Onder paragraaf 3.2.1. en 3.2.2. van de toelichting is ingegaan op de reden en noodzaak van deze normstelling en de handhaving hiervan. Deze normstelling is ingevoerd om bestuursrechtelijke handhaving mogelijk te maken en heeft nadrukkelijk niet de strekking de geldigheid van daarmee strijdige huurovereenkomsten aan te tasten, in de zin dat huurovereenkomsten hierdoor (deels) nietig zouden zijn. Met de uitbreiding van de mogelijkheden om naar de huurcommissie te stappen en de handhavingsmogelijkheden door de gemeente is afdoende voorzien in mogelijkheden voor burgers.

Onderdeel C

Artikel 7 van de Wet goed verhuurderschap bevat de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om voorwaarden te verbinden aan een verhuurvergunning. Onder b van het eerste lid was de mogelijkheid opgenomen de voorwaarde aan de vergunning te verbinden dat de verhuurder het WWS respecteert, inhoudende dat niet een te hoge huur wordt gevraagd. Nu het naleven van het WWS en het respecteren van de huurprijzen een algemene regel wordt in artikel 2 van de Wet goed verhuurderschap die voor alle verhuurders geldt, is het overbodig het daarnaast ook als vergunningvoorwaarde op te nemen. Dit artikelonderdeel kan derhalve vervallen, waarmee onderdeel c verlettert naar onderdeel b.

Onderdeel D

Dit betreft invoeging van verwijzingen naar het nieuwe artikel 2a. Deze wijzigingen worden ingevoerd zodat de handhavingmogelijkheden die ten aanzien van het huidige artikel 2 gelden, ook komen te gelden ten aanzien van artikel 2a. Artikel 2a bevat, zoals toegelicht, het verbod om boven het maximum van het WWS te verhuren indien het gaat om een gereguleerde woning. Deze norm dient ook gehandhaafd te kunnen worden zoals toegelicht in deze memorie van toelichting. Derhalve wordt artikel 2a ingevoegd in de artikel waar artikel 2 ook reeds staat opgenomen.

Onderdeel E

In het eerste lid is bepaald dat het verbod niet geldt voor bestaande huurcontracten. Dit betekent dat bestaande huurcontracten voor woningen met bijvoorbeeld 160 WWS-punten, die vallen in het middensegment, niet lopende het huurcontract kunnen worden gehandhaafd door de gemeente op basis van het nieuwe publiekrechtelijke verbod. Bij het aflopen van een bestaand huurcontract in dit segment, krijgt de verhuurder een natuurlijk keuzemoment om te besluiten of die wenst te verhuren in dit segment. De woning kan worden verkocht of zelf worden bewoond, en daarnaast bestaat eventueel de mogelijkheid de woning dusdanig in kwaliteit te doen verbeteren, dat de woning in het hoge segment verhuurd kan worden. Dit is uitgebreider toegelicht in hoofdstuk 12 over het overgangsrecht.

In het tweede lid is bepaald dat, in tegenstelling tot het eerste lid, de wijzigingen wel na een jaar komen te gelden voor woningen die qua punten in het huidige systeem gereguleerd zouden moeten zijn. Er zijn nu huurcontracten die qua puntentelling in het gereguleerde segment van het WWS vallen, maar die feitelijk zijn geliberaliseerd met een hoger huurbedrag omdat de huurder door het aangaan van het contract heeft ingestemd met de huur én niet in de eerste zes maanden na aanvang van de huurovereenkomst een stap naar de Huurcommissie heeft gemaakt. Voor deze situatie is het wenselijk om in lopende huurcontracten in te grijpen en niet te wachten tot wisseling van huurder. Voor deze huurcontracten geldt dat deze na een overgangstermijn van één jaar na inwerkingtreding van het wetsvoorstel onder de werking van deze norm komen te vallen.

Onderdeel F

Zoals onder onderdeel C toegelicht bevat artikel 7 van de Wet goed verhuurderschap de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om voorwaarden te verbinden aan een verhuurvergunning. Onder b van het eerste lid was de mogelijkheid opgenomen de voorwaarde aan de vergunning te verbinden dat de verhuurder het WWS respecteert, inhoudende dat niet een te hoge huur wordt gevraagd. Nu het naleven van het WWS en het respecteren van de huurprijzen een algemene regel wordt in artikel 2 van de Wet goed verhuurderschap die voor alle verhuurders geldt, is het overbodig het daarnaast ook als vergunningvoorwaarde op te nemen. Derhalve kan de wijziging van artikel 7 die met artikel 26 van de Wet goed verhuurderschap beoogd is, ook komen te vervallen.

Artikel II

Onderdelen A, B en F

Sinds 10 januari 2022 berust de verantwoordelijkheid voor de huurprijsregelgeving bij de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Met de vermelding van die minister in de artikelen 7:220, 7:239 en 7:275 BW wordt de kenbaarheid van die verantwoordelijkheid vergroot.

Onderdeel C

Het huidige artikel 7:247 BW heeft tot doel woningen die behoren tot het hoge segment van de markt uit te sluiten van het grootste deel van de wettelijke huurprijsregeling (onderafdeling 7.4.5.2 van het BW en de UHW). Voor een beperkt aantal artikelen geldt deze uitsluiting niet. De artikelen die wel van toepassing zijn op huurovereenkomsten in het hoge segment (geliberaliseerde huurovereenkomsten) zijn opgenomen in de opsomming in artikel 7:247 BW (na

de eerste komma). Met dit wetsvoorstel worden aan deze opsomming vier artikelen toegevoegd: 7:250, vierde lid, 7:252 voor zover deze bepaling ziet voorstellen tot verlaging van de huurprijs, 7:254 en 7:263.

Artikel 7:254 BW geeft een regeling voor de procedure tot huurverlaging. De huurder kan een voorstel tot verlaging van de huurprijs doen. Als de verhuurder niet met dat voorstel instemt, kan de huurder tot uiterlijk zes weken na het tijdstip waarop de verlaging volgens het voorstel had moeten ingaan, de Huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel. Deze bepaling geldt onder het huidige recht niet voor woningen die behoren tot het vrije segment. Door dit artikel toe te voegen aan de opsomming in artikel 247 BW komt deze bepaling voortaan ook te gelden voor woningen die behoren tot het hoge segment. Dit maakt dat wanneer de woning naar punten gereguleerd is (tot en met 186 WWS-punten) de huurder altijd, dus ook ná zes maanden, de huurprijs kan laten corrigeren bij de Huurcommissie. Hierdoor worden huurders beter beschermd. In paragraaf 3.2.3. van deze toelichting is nader ingegaan op de reden en noodzaak van deze uitbreiding. Vanwege de nauwe samenhang met artikel 7:254 BW, worden ook de artikelen 7:250, vierde lid, 7:252 en 7:263 BW van toepassing verklaard op geliberaliseerde huurovereenkomsten. Artikel 7:250, vierde lid, BW behelst het recht om een voorstel tot huurverlaging te doen. Artikel 7:252 BW bevat de eisen aan een dergelijk voorstel. Artikel 7:263 bepaalt, tot slot, op welk moment een wijziging van de huurprijs, vastgesteld in een uitspraak van de Huurcommissie, in gaat.

Daarnaast is aan artikel 7:247 BW toegevoegd dat naast het feit dat de aanvangshuurprijs boven de middenhuurgrens moet liggen, de huur ook niet naar beneden mag zijn bijgesteld onder de middenhuurgrens. Dat betekent dat woningen met een aanvangshuurprijs onder de middenhuurgrens, of een later gecorrigeerde huurprijs onder deze middenhuurgrens in het gereguleerde segment vallen. In beginsel blijft de huidige systematiek gelden: de aanvangshuurprijs is leidend om te bepalen in welk segment een woning hoort te vallen en welk regime daarbij hoort. Een woning met 200 punten WWS-punten (meer dan 186 punten) die voor 600 euro wordt verhuurd is een woning in het lage segment (of 'sociale huurwoning'). Dit betekent dat daar ook de andere regelgeving op van toepassing is die hoort bij dit segment, zoals de specifieke jaarlijkse maximale huurprijsverhoging. Dit komt bijvoorbeeld vaak voor bij corporatiewoningen. Dit is van belang om ervoor te zorgen dat de huurprijs in deze gevallen nog steeds kan stijgen tot de maximale huurprijsgrens (behorend bij bijv. 200 punten), zonder dat de huurder de huurprijsbescherming verliest. Als gevolg van het feit dat met dit wetsvoorstel huurprijsstoetsing aanvullend wordt mogelijk gemaakt (artikel 7:254), dient in artikel 7:247 BW voor een nieuwe situatie voorzien te worden. Dit betreft de situatie waarbij de aanvangshuurprijs hoger is dan het puntenaantal rechtvaardigt (bijvoorbeeld als een woning van 130 WWS-punten voor 900 euro wordt verhuurd). Als de huurprijs van dit huurcontract wordt verlaagd als gevolg van voortschrijdend inzicht of door ingrijpen door de Huurcommissie, rechter of gemeente, geldt voor de betreffende huurovereenkomst in het vervolg de huurprijsbescherming van het gereguleerde segment.

Onderdelen D en E

Onderdeel D voorziet in een nieuw artikel 7:247b. In dat artikel wordt bepaald dat de artikelen 248, eerste en tweede lid, 252 voor zover deze bepaling ziet op voorstellen tot verhoging van de huurprijs, 252a, 252b, 253 en 255a BW niet van toepassing zijn op woonruimten die behoren tot het nieuwe segment van middeldure huurwoningen. Deze artikelen blijven wel van toepassing op het huidige lagere segment.

Het uitgangspunt van dit wetsvoorstel is om de huurprijsbeschermingsregeling voor het nieuwe middensegment zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de regeling die thans geldt voor het lage segment. Hierop gelden enkele uitzonderingen die hierna worden toegelicht.

Uitsluiting artikel 7:248, eerste en tweede lid, en aanpassing van artikel 248, derde lid, BW

De maximale jaarlijkse huurprijsverhoging voor middeldure huurwoningen wordt geregeld in artikel 10, vierde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Voor het geval de huurprijsverhoging boven dit maximum uitkomt, wordt voorgesteld om in artikel 7:248, derde lid,

te regelen dat die huurverhoging nietig is en de huurprijs geldt als verhoogd met de toegelaten verhoging (Onderdeel E). Op grond van artikel 7:248, vierde lid, kan de huurder van een middeldure huurwoning vier maanden na de ingangsdatum van de verhoging van de huurprijs, de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over die verhoging. Hiermee wordt aangesloten bij de huurprijsmaximeringsregeling in het BW die nu al geldt voor het hoge segment. Dit brengt mee dat artikel 7:248, eerste en tweede lid, dat een specifieke regeling bevat voor huurprijsverhogingen in het lage segment, moet worden uitgesloten (Onderdeel D).

Gedeeltelijke uitsluiting artikel 7:252 BW

Artikel 7:252 bevat een aantal eisen aan een voorstel tot wijziging van de huurprijs. Dit artikel wordt uitgesloten voor het middensegment voor zover het ziet op voorstellen tot verhoging van de huurprijs. Voor huurprijsverhogingen geldt dat dit in het middensegment louter mogelijk is middels een beding als bedoeld in artikel 7:248, derde lid. Artikel 7:252 BW is wel van toepassing op voorstellen tot huurverlaging.

Uitsluiting artikelen 7:252a, 7:252b en 7:253 BW

Ook de artikelen 7:252a, 7:252b en 7:253 zijn uitgesloten van toepassing op het middensegment. Artikel 252a BW behelst de inkomensafhankelijke huurverhoging voor woningen in het lage segment ten aanzien waarvan huurders relatief een hoog inkomen hebben. Dit artikel maakt het mogelijk om hier een hogere huurverhoging voor te bewerkstelligen met hoogstens de huur van de maximale waardering van de woonruimte. Artikel 252b BW behelst de inkomensafhankelijke huurverlaging voor woningen in het lage segment ten aanzien waarvan huurders relatief een laag inkomen hebben. Voor middeldure huurwoningen geldt dat dit niet mogelijk wordt gemaakt. In tegenstelling tot het lage segment (het huidige gereguleerde segment) is er in het middeldure segment geen sprake van diensten van algemeen economisch belang waarbij het de maatschappelijke taak van woningcorporaties is om huurders met een laag inkomen te huisvesten en waarbij huurprijzen gelden die (ruim) onder het WWS liggen. Voor woningen in het middensegment wordt met de voorgestelde regulering enkel de huurprijs die volgt uit het WWS als maximum gesteld. Doordat de inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen niet van toepassing zullen zijn in het middensegment, is ook de regeling voor huurverlaging wegens inkomensdaling na een of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen niet van toepassing. Hieruit vloeit voort dat ook artikel 7:253, dat een procedure bevat voor het geval een huurder niet instemt met de huurverhoging in het lage segment, niet van toepassing is.

Uitsluiting artikel 7:255a

Artikel 255a bevat een specifieke regeling voor het hoge segment. Dit artikel geldt daarom niet voor het middensegment.

Artikel III

Onderdeel A

Met dit artikel wordt de definitie van middeldure huurwoning weergegeven. Een middeldure huurwoning is een zelfstandige huurwoning, welke geen gereguleerde huurwoning in het lage segment betreft met een waardering onder de grens van de huurtoeslag, die 1) een waardering heeft van maximaal 186 WWS-punten of 2) een aanvangshuurprijs heeft lager of gelijk dan het bedrag dat bij 186 WWS-punten hoort.

Onderdeel B

Op basis van de vigerende Huisvestingswet 2014 hebben gemeenten reeds de mogelijkheid om regels te stellen waardoor middenhuurwoningen kunnen worden toegewezen aan bepaalde categorieën van woningzoekenden. Gemeenten kunnen op grond van artikel 10, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 immers categorieën van woningzoekenden aanwijzen die in aanmerking komen voor de aangewezen categorieën van woonruimten, mits sprake is van schaarste in die categorie van woonruimte en die schaarste leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen. Op grond van artikel 11 van de Huisvestingswet kunnen gemeenten onder meer vanwege de prijs van de woonruimte voorrang verlenen aan categorieën van woningzoekenden. Met deze wijziging

moeten gemeenten, indien ze voorrang willen verlenen aan categorieën van woningzoekenden voor middenhuurwoningen, dit verlenen aan woningzoekenden met als hoogste een middeninkomen. In paragraaf 3.1.5. onder 'toewijzing' wordt nader ingegaan op de nut en noodzaak van deze wijziging.

Gemeenten kunnen nog steeds alleen een vergunningsplicht invoeren voor middenhuurwoningen wanneer sprake is van schaarste in die categorie van woonruimte en wanneer die schaarste leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. In de gevallen waarin middenhuurwoningen dus in de huisvestingsverordening van een gemeente is aangewezen, is de maximale inkomensgrens overall in Nederland gelijk. Wanneer geen sprake is van schaarste aan middenhuurwoningen kunnen gemeenten geen vergunningsplicht voor deze categorie van woonruimte in de huisvestingsverordening opnemen en geldt voor de bewoning van die woningen dus ook niet dat middeninkomens voorrang krijgen.

Voor middenhuurwoningen wordt geen ondergrens voor middeninkomens in de wet opgenomen. Dit zou er immers in de praktijk toe kunnen leiden dat woningzoekenden met een inkomen onder die grens in het geheel geen toegang tot woonruimte hebben. Bijvoorbeeld doordat zij op een wachtlijst voor een sociale huurwoning staan, of doordat het ze niet lukt om een particuliere huurwoning met een huur tot aan de maximale lagehuurgrens te vinden door de schaarste. Dat is met de huidige krapte een reële situatie en is een ongewenst effect.

Artikel IV

Dit artikel regelt het overgangsrecht met betrekking tot de voorgestelde wijzigingen van Boek 7 BW. Daartoe wordt een artikel toegevoegd aan de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek (artikel 208e). In dat artikel wordt bepaald dat artikel 247b en de wijzigingen van artikel 7:247 en 7:248 BW niet gelden voor bestaande huurovereenkomsten die voor inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur zijn gesloten. Dit betekent onder meer dat bestaande huurcontracten voor woningen met bijvoorbeeld 160 WWS-punten, die vallen in het middensegment, niet tijdens de looptijd van het huurcontract in prijs kunnen worden bijgesteld door de Huurcommissie.

Voor de wijziging van artikel 7:247 BW geldt – bij wijze van uitzondering – dat deze één jaar na inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur wel komt te gelden voor bestaande huurovereenkomsten die betrekking hebben op zelfstandige woningen die qua punten gereguleerd zouden moeten zijn. Er zijn nu huurcontracten die qua puntentelling in het gereguleerde segment van het WWS vallen, maar die feitelijk zijn geliberaliseerd met een hoger huurbedrag, omdat de huurder door het aangaan van het contract heeft ingestemd met de huur én niet in de eerste zes maanden na aanvang van de huurovereenkomst naar de huurcommissie is gestapt (art. 7:249 BW) Voor deze huurcontracten geldt dat deze na een overgangstermijn van één jaar na inwerkingtreding van de wet onder de werking van deze norm komen te vallen. In afwijking van de huidige situatie kunnen huurders, ondanks dat zij de periode van zes maanden om hun aanvangshuurprijs aan te vechten hebben laten verlopen, toch de huurprijs laten corrigeren op grond van artikel 7:254 BW. Het overgangsrecht wordt nader toegelicht in hoofdstuk 12.

Artikel V

Onderdeel A

Zittingen van de Huurcommissie worden geleid door zittingsvoorzitters. In de wet is opgenomen dat de Huurcommissie bestaat uit een bestuur en minimaal vier en maximaal tien zittingsvoorzitters. In de praktijk is gebleken dat deze wettelijke maximering van het aantal zittingsvoorzitters op tien problemen oplevert voor de benodigde capaciteit. Met de in dit voorstel geregelde taakuitbreiding voor de Huurcommissie is het daarom nodig om te voorzien in voldoende zittingsvoorzitters. Dit is ook de conclusie van de evaluatie van de Wet modernisering Huurcommissie en introductie verhuurderbijdrage, die in 2022 is uitgevoerd. Daarom wordt in dit artikel de maximering geschrapt. Daarmee krijgt de Huurcommissie de ruimte om voldoende zittingsvoorzitters te werven. Dit komt een tijdige en kwalitatieve afhandeling van verzoekschriften en de in dit wetsvoorstel opgenomen regulering ten goede.

Onderdeel B

De wijziging van artikel 7 voorziet in de uitbreiding van de bestaande bevoegdheid van de Huurcommissie om gedifferentieerde (hogere) leges op te leggen bij verhuurders die vaker in het ongelijk worden gesteld. Deze bevoegdheid biedt een prikkel voor verhuurders om zich aan de regels te houden en onnodige geschillen te voorkomen. De Huurcommissie kan verhuurders die al in twee dan wel drie of meer uitspraken in het ongelijk zijn gesteld veroordelen tot een hoger legesbedrag van 700 euro respectievelijk 1.400 euro. De legesveroordeling benadert daarmee de daadwerkelijke kosten van de behandeling van een geschil. Sinds de invoering hiervan is deze bevoegdheid van toepassing op uitspraken met betrekking tot aanvangshuurprijstoetsing en de splitsing van all-in prijzen. Om de effectiviteit van deze mogelijkheid te vergroten wordt dit met de wijziging van artikel 7 ook van toepassing op de overige geschilsoorten van de Huurcommissie, zoals geschillen over de afrekening van servicekosten of (onderhouds)gebreken. Dit vergroot de prikkel voor verhuurders om zich aan de regels te houden en geschillen te voorkomen.

Onderdelen C tot en met E

Met deze wijzigingen wordt de financieringsbijdrage voor de huurcommissie aangepast. De afschaffing van de verhuurdersheffing is per 1 januari 2023 in werking getreden. De Huurcommissie int de verhuurderbijdrage op grond van de gegevens uit de verhuurderheffing van het jaar voorafgaand aan het bijdragejaar. Daarom kan de verhuurderbijdrage op grond van de huidige heffingsgrondslag voor het laatst geïnd worden in 2023. Voor een toekomstige sectorbijdrage is het dus nodig om een alternatieve heffingsgrondslag vorm te geven. Een probleem in de vormgeving van een alternatieve heffingsgrondslag is het ontbrekende zicht op het verhuurde bezit van particuliere verhuurders. Particuliere verhuurders hoeven hun verhuringen niet centraal te registreren, maar zorgen wel voor geschillen bij de Huurcommissie. Zonder zicht op de verhuringen van particuliere verhuurders kunnen zij niet goed verplicht worden bij te dragen aan de geschilbeslechting. Immers, voor een heffing moet duidelijk zijn welke woningen worden verhuurd, in welk segment, en welke (rechts)persoon uiteindelijk bijdrageplichtig is. Dit inzicht bestaat niet voor particuliere verhuurders.

Vanuit het oogpunt van uitvoerbaarheid en doelmatigheid van het voorstel wordt daarom aangesloten bij een bestaande gegevensbron: de bezitsgegevens die toegelaten instellingen ieder jaar verplicht aanleveren bij de Autoriteit woningcorporaties. Deze gegevens bieden een actueel overzicht van de verhuurde woningen per individuele woningcorporatie. Dit voorkomt dat voor het innen van de bijdrage een (nieuw) uitvoeringsapparaat moet worden opgezet. Daardoor kunnen de middelen die worden opgehaald zo doelmatig mogelijk benut worden en kan het totaalbedrag van de bijdrage zo laag mogelijk worden gehouden. Op grond van dit voorstel wordt het totaalbedrag van de verhuurderbijdrage verdeeld over het volledige gereguleerde verhuurde bezit van woningcorporaties. Daarmee is geen sprake meer van de vrijstelling voor de eerste 50 huurwoningen die nu nog geldt. De verdeling van de kosten over corporaties wordt daarmee iets eerlijker: elke woning telt mee. Daar staat tegenover dat particuliere verhuurders niet meer bijdragen aan de verhuurderbijdrage op grond van de gewijzigde heffingsgrondslag. In de originele grondslag dragen alleen verhuurders met meer dan 50 gereguleerde huurwoningen bij aan de Huurcommissie, ongeacht of sprake is van een corporatie of particuliere verhuurder. In de praktijk betekent dit dat corporaties het overgrote deel van de verhuurderbijdrage dragen, gezien de omvang van hun bezit in de gereguleerde huursector. In 2021 betaalden corporaties circa 90% van de gehele bijdrage. Op grond van het voorstel dragen particuliere verhuurders niet meer bij, aangezien er geen gegevens beschikbaar zijn over het verhuurde bezit van deze verhuurders.

Onderdeel F

De jaarlijkse huurprijsstijging voor huurwoningen in het middensegment wordt gemaximeerd op CAO-loonontwikkeling + 0,5 procentpunt; deze maximaal toegestane huurverhoging wordt wettelijk vastgelegd. Met een koppeling van de huurverhoging aan de CAO-loonontwikkeling wordt aangesloten bij de Nationale prestatieafspraken waarin is afgesproken dat de maximale huurverhoging voor het lage segment (het huidige gereguleerde segment) in de jaren 2023 tot en

met 2025 gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling. De jaarlijkse huurprijsstijging in het middensegment kan er niet toe leiden dat de huurprijs hoger wordt dan de maximale huurprijs die volgt uit het WWS. Voor het lage segment voor zelfstandige woningen, alsmede kamers, woonwagens en standplaatsen stelt de Minister de jaarlijkse maximale huurprijsstijging jaarlijks vast bij ministeriële regeling. Voor het middensegment van zelfstandige woningen is voor gekozen de maximering wettelijk vast te leggen, om daarmee de voorzienbaarheid te vergroten. Bovendien wordt het voor middensegment niet noodzakelijk geacht om jaarlijks middels een ministeriële regeling te kunnen sturen op de huurprijsstijging. Een tweede verschil met lage segment voor zelfstandige woningen is dat voorwaarde voor een huurverhoging is dat deze contractueel tussen over huurder en verhuurder is overeengekomen (indexeringsclausule in het huurcontract). In tegenstelling tot het lage segment voor zelfstandige woningen is het niet mogelijk een huurprijsverhoging door te voeren indien een dergelijk beding niet van kracht is; de regeling rond huurverhogingsvoorstellen is niet van toepassing op het middensegment. Hiermee wordt voor het middensegment aangesloten bij de reeds geldende systematiek van huurverhoging in het hoge segment.

Onderdeel G

Het huidige tweede lid van artikel 10a maakt het mogelijk om na een huurbevrozing of -korting voor een zelfstandige woning die op verzoek van de huurder heeft plaatsgevonden, de huur met een hoger bedrag te verhogen dan hetgeen is toegestaan op grond van het derde lid van artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (UWH). Nu er voor middeldure huurwoningen in het vierde lid van artikel 10 UWH woonruimte een aparte jaarlijkse huurverhoging wordt voorgesteld, en voor middeldure huurwoningen daarnaast ook huurkorting mogelijk is, wordt dit vierde lid toegevoegd aan artikel 10a tweede UWH.

Onderdeel H

Met de wijziging van artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek komt artikel 7:254 voor alle huurcontracten te gelden. Dat artikel houdt in dat een huurder naar de huurcommissie kan wanneer de verhuurder niet akkoord gaat met een voorstel tot huurprijsverlaging. De huurcommissie doet dan uitspraak over de voorgestelde huurverlaging van de huurder, zoals is bepaald in het eerste lid van artikel 14 van de Uitvoeringswet. Een huurverlaging kan echter louter worden uitgesproken indien het gaat om een gereguleerde huurwoning onder de middenhuurgrens. Bij toetsing van de aanvangshuurprijs conform artikel 7:249 van het Burgerlijk Wetboek is in het vierde lid van artikel 11 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bepaald dat wanneer de huurprijs boven de grens van artikel 7:247 van het BW uitkomt (de middenhuurgrens) dat de huurprijs als redelijk wordt beschouwd. Deze methodiek wordt voor de toetsing van artikel 7:254 van overeenkomstige toepassing verklaard.

Onderdeel I

Met dit onderdeel wordt geregeld dat de autoriteit woningcorporaties jaarlijks aan het bestuur van de Huurcommissie de gegevens verstrekt die zij nodig heeft voor de heffing en inning van de verhuurderbijdrage. Daarmee kan de verhuurderbijdrage ook na de afschaffing van de verhuurderheffing worden geheven en geïnd. De autoriteit woningcorporaties levert een overzicht van de toegelaten instellingen en de woningen waarvan zij krachtens eigendom, bezit of beperkt recht het genot hebben. Hierbij wordt uitgegaan van de gegevens zoals die uiterlijk op 30 juni van het bijdragejaar luiden. Het totaalbedrag van de verhuurderbijdrage voor het bijdragejaar wordt over toegelaten instellingen verrekend naar rato van het aantal verhuurde woningen dat zij hebben.

Artikel VI

Dit betreft invoeging van verwijzingen naar het nieuwe artikel 2a. Deze wijzigingen worden ingevoerd zodat de handhavingmogelijkheden die ten aanzien van het huidige artikel 2 gelden, ook komen te gelden ten aanzien van artikel 2a. Artikel 2a bevat, zoals toegelicht, het verbod om boven het maximum van het WWS te verhuren indien het gaat om een gereguleerde woning. Deze

norm dient ook gehandhaafd te kunnen worden zoals toegelicht in deze memorie van toelichting. Derhalve wordt artikel 2a ingevoegd in de artikel waar artikel 2 ook reeds staat opgenomen.

Artikel IX

Bij het vaststellen van de inwerkingtredingsdatum zal rekening worden gehouden met de vaste verandermomenten en de minimuminvoeringstermijnen.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,