

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)

Nr. 43

TWEEDE NOTA VAN WIJZIGING

Ontvangen 13 februari 2013

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel I wordt als volgt gewijzigd:

A

Na onderdeel A wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

Aa

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

B

Onderdeel B, onder 4, komt te luiden:

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 onderdeel B worden twee onderdelen toegevoegd, luidende:

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.

B

Artikel II wordt als volgt gewijzigd:

A

Na onderdeel aA wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

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.

B

In onderdeel A, onder 1, wordt in de tweede volzin «1 procentpunt» vervangen door «0,5 procentpunt» en «5 procentpunt» vervangen door: 2,5 procentpunt.

C

Na onderdeel B wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

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 artikel, 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 IV wordt «Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties» vervangen door: Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst.

Toelichting

Onderdelen A, onder A en C, onder C, en B, onder C

Met het voorgestelde artikel 7:252b van het BW en de voorgestelde wijzigingen in artikel 14 van de Uhw krijgt de huurder de mogelijkheid op grond van een inkomensdaling een voorstel tot huurverlaging bij de verhuurder in te dienen. Het spreekt voor zich dat er een voorstel tot inkomensafhankelijke huurprijsverhoging als bedoeld in artikel 7:252a, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek aan vooraf moet zijn gegaan. De betreffende inkomensdaling zal in dat geval moeten leiden tot een bedrag

dat minder bedraagt dan € 43.000, € 33.614 onderscheidenlijk de betrokken huurtoeslaggrens.

Indien het huishoudinkomen van de huurder is gezakt tot onder één van de inkomensgrenzen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, dan kan een huurverlagingsverzoek worden gedaan dat betrekking heeft op het verschil tussen de huurverhogingen die in de laatste twee jaren vóór het moment van het voorstel tot huurverlaging hebben plaatsgevonden en de (fictieve) lagere huurverhogingen die in dezelfde periode op basis van het lagere inkomen hadden kunnen plaatsvinden. Indien het huishoudinkomen van de huurder gezakt is tot onder de huurtoeslaginkomensgrens wordt de huur tevens verlaagd tot het niveau van de huurliberalisatiegrens, indien de huur daar als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhogingen boven ligt.

Onderdeel A, onder B

Op basis van de voorgestelde wijziging in artikel 7:252a, zesde lid, van het Burgerlijk Wetboek (BW) komt een overeenkomst tot wijziging van de huurprijs als gevolg van een voorstel als bedoeld in lid 1 aanhef en onderdelen a en b niet tot stand indien de huurder kan aantonen dat hij of een overige bewoner van het huishouden deel uitmaakt van een bij regeling van Onze Minister te bepalen groep. Hierbij wordt gedacht aan personen met een zorgindicatie.

Onderdelen A, onder C, onder D, en B, onder A

Indien de verhuurder een voorstel tot huurprijsverhoging doet op grond van artikel 7:252a, eerste lid, van het BW, dient hij daarbij een door de inspecteur afgegeven verklaring omtrent de hoogte van het huishoudinkomen te voegen. De huurder kan dan kennis nemen van het gegeven of het huishoudinkomen meer of minder bedraagt dan de in artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw) opgenomen grenzen, of dat geen gegevens beschikbaar zijn.

Indien de huurder bezwaar maakt tegen dat voorstel tot huurverhoging en het niet eens is met het feit dat een van de inkomensgrenzen is overschreden vanwege de hoogte van zijn inkomen of de samenstelling van het huishouden, kan hij dit via dat bezwaarschrift aan de verhuurder kenbaar maken. De verhuurder is vervolgens verplicht bij de inspecteur een tweede verklaring op te vragen, waaruit de door de huurder in zijn bezwaarschrift gemelde wijziging van omstandigheden, blijkt. Als dat het geval is, is het aan de verhuurder om zijn in eerste instantie gedane voorstel tot huurprijsverhoging in te trekken of aan te passen. Ook kan de huurder zijn bezwaar intrekken als uit de tweede verklaring dezelfde overschrijding van een van de inkomensgrenzen blijkt. Als het voorstel tot huurprijsverhoging wordt ingetrokken, zal het niet tot een geschil bij de huurcommissie komen. Als de verhuurder zijn voorstel aanpast, is het verder aan de huurder of het al dan niet tot een geschil leidt. In ieder geval wordt met deze werkwijze bewerkstelligd dat de huurder in eerste instantie jegens zijn verhuurder geen inkomensgegevens hoeft over te leggen. Uiteraard staat het de huurder vrij om dit wel te doen.

De voorgestelde wijziging in artikel 7, tweede en derde lid, van de Uhw loopt hierbij mee.

Onderdeel B, onder B

Met de voorgestelde wijzigingen in artikel 10, tweede lid, tweede volzin, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt het maximale huurverhogingspercentage dat verhuurders mogen voorstellen bij een huishoudinkomen dat meer bedraagt dan € 33.614, doch minder bedraagt

dan of gelijk is aan € 43.000, teruggebracht naar het basishuurverhogingspercentage (= inflatie plus 1,5 procentpunt) plus 0,5 procentpunt en bij een huishoudinkomen dat meer bedraagt dan € 43.000, naar het basishuurverhogingspercentage (= inflatie plus 1,5 procentpunt) plus 2,5 procentpunt.

Onderdeel C

De voorgestelde wijziging in artikel IV van het wetsvoorstel tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens) heeft te maken met een sinds het aantreden van het kabinet Rutte II gewijzigde tenaamstelling van de minister.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok