

Vergaderjaar 2019–2020

**35 518**

## **Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en van de Woningwet (wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet)**

**Nr. 2**

### **VOORSTEL VAN WET**

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 de huurverhogingsmogelijkheden te verruimen en de toewijzingsgrenzen voor sociale huurwoningen te differentiëren;

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 252a wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

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 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, of

b. hoger is dan het op grond van artikel 10 lid 2 onder a onder 3 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte voor het huishouden van de huurder toepasselijke bedrag.

2. Het vierde lid wordt als volgt gewijzigd:

a. De tweede zin komt te luiden:

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 het huishoudinkomen 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.

b. De derde, vijfde en zesde zin vervallen.

3. Het zesde lid komt te luiden:

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

a. onder a of b komt niet tot stand indien de huurder kan aantonen dat hij of een ander lid van zijn 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 op grond van artikel 10 lid 2 onder a onder 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte voor zijn huishouden toepasselijke bedrag;

c. onder b komt niet tot stand indien de huurder kan aantonen dat het huishoudinkomen in het peiljaar gelijk is aan of lager is dan 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.

B

Artikel 252b, eerste lid, onder 2, komt te luiden:

2°. gelijk is aan of lager is dan het op grond van artikel 10 lid 2 onder a onder 1 dan wel onder 3 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte voor zijn huishouden toepasselijke bedrag.

C

Artikel 253 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, vijfde zin, wordt «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,» vervangen door «de omvang van het huishouden» en wordt «dat bereiken» vervangen door «die omvang».

2. Het tweede lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In de tweede zin wordt «dat bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd of dat deel uitmaken van een huishouden van 4 of meer personen, bedoeld in artikel 252 lid 6 onderdeel a, onderdeel c onderscheidenlijk onderdeel d,» vervangen door «bedoeld in artikel 252 lid 6 onder a, de omvang van het huishouden» en wordt «, dat bereiken» vervangen door «die omvang».

b. In de derde zin wordt «vijfde volzin» vervangen door «zesde volzin».

## ARTIKEL II

De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

### A

Artikel 10 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het tweede lid wordt als volgt gewijzigd:

a. De eerste zin komt te luiden:

Bij ministeriële regeling wordt het percentage dan wel het bedrag van de maximale huurverhoging vastgesteld.

b. In de tweede zin wordt na «percentage» ingevoegd «respectievelijk dat bedrag» en wordt na «aan de hand van» ingevoegd «de geldende huurprijs en».

2. Het tweede lid komt te luiden:

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 € 45.938 indien het huishouden bestaat uit de huurder, dan wel niet hoger is dan € 53.126 indien het huishouden bestaat uit de huurder en een of meer overige bewoners,

2°. hoger is dan € 45.938 doch niet hoger dan € 55.500 indien het huishouden bestaat uit de huurder, dan wel hoger is dan € 53.126 doch niet hoger dan € 74.000 indien het huishouden bestaat uit de huurder en een of meer overige bewoners,

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 overige bewoners;

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.

### B

Artikel 13 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het derde lid wordt na «huurverhogingspercentage» ingevoegd «respectievelijk maximale huurverhogingsbedrag».

2. In het vijfde lid, vierde zin, wordt «in artikel 10, tweede lid, bedoelde bedrag» vervangen door «op grond van artikel 10, tweede lid, onderdeel a, onder 1° dan wel onder 3°, voor het huishouden van de huurder toepasselijke bedrag».

### C

Artikel 14, tweede lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. Onderdeel a, onder 2°, komt te luiden:  
2°. gelijk is aan of lager is dan het op grond van artikel 10, tweede lid, onderdeel a, onder 1° dan wel onder 3°, voor het huishouden van de huurder toepasselijke bedrag,.

2. In onderdeel b wordt «twee jaar» vervangen door «drie jaar» en wordt na «huurverhogingspercentage» ingevoegd «respectievelijk lagere maximale huurverhogingsbedrag».

### **ARTIKEL III**

De Woningwet wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1, eerste lid, wordt aan de begripsomschrijving van «inkomensgrens» toegevoegd «dat verschillend kan worden vastgesteld naar gelang de omvang van het huishouden».

B

Artikel 48 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, derde zin, wordt «90%» vervangen door «92,5% dan wel het in de afspraken, bedoeld in artikel 44, tweede lid, overeengekomen lagere percentage, dat niet lager is dan 85,».

2. In het vijfde lid, eerste zin, wordt «het percentage, genoemd in het eerste lid» vervangen door «het voor hen op grond van het eerste lid geldende percentage».

### **ARTIKEL IV**

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

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,