

Vergaderjaar 2023–2024

36 496

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

Nr. 2

VOORSTEL VAN WET

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 verhuurderschap wordt als volgt gewijzigd:

A

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

1. Aan het slot van onderdeel 4° wordt «; en» vervangen door een puntkomma.

2. Er wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

6°. de waardering van de kwaliteit van de woonruimte, bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte op de datum van ingang van de huurovereenkomst en de krachtens dat lid bepaalde bijbehorende maximale huurprijs, en indien krachtens die wet ten aanzien van de woonruimte een prijsopslag geldt, tevens de bewijsstukken waaruit het gelden van deze opslag blijkt; en

B

Na artikel 2 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 2a

1. Het is verhuurders, toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen verboden een zelfstandige woonruimte te verhuren met een huurprijs die hoger is dan de krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte geldende maximale huurprijs.

2. Het verbod, bedoeld in het eerste lid, is niet van toepassing op een overeenkomst van huur en verhuur van een zelfstandige woonruimte met een geldende maximale huurprijs die hoger is dan het in artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bedoelde bedrag.

3. Het is verhuurders, toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen verboden een onzelfstandige woonruimte te verhuren met een huurprijs die hoger is dan de krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte geldende maximale huurprijs.

4. Het is verhuurders, toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen verboden een huurverhoging toe te passen die een bij of krachtens artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgesteld maximaal toegestaan huurverhogingspercentage overschrijdt.

C

In de artikelen 7, tweede lid, onderdeel a, onder 1°, 10, eerste lid, onderdeel a, 12, eerste lid, onderdeel a, 16, eerste lid, onderdeel a, 19, eerste lid, aanhef, en onderdeel b, en derde lid, onderdeel b, en 20, eerste en zesde lid, wordt na «artikel 2» ingevoegd «of artikel 2a».

D

Artikel 8 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In onderdeel a wordt na «artikel 2» ingevoegd «of artikel 2a».

b. Onderdeel b vervalt, onder verlettering van onderdeel c tot onderdeel b.

2. In het tweede lid, onderdeel a, wordt na «artikel 2» ingevoegd «of artikel 2a».

3. In het derde lid wordt «onderdeel b en c» vervangen door «onderdeel b».

E

Aan artikel 23 wordt na het zesde lid een lid toegevoegd, luidende:

7. In afwijking van het tweede lid geldt dat de informatie, bedoeld in artikel 2, tweede lid, onderdeel e, onder 6°, enkel schriftelijk wordt verstrekt aan de huurder voor huurovereenkomsten die zijn afgesloten na het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur.

F

Na artikel 23 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 23a

1. Artikel 2a, eerste lid, is niet van toepassing op huurovereenkomsten die zijn afgesloten voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur.

2. In afwijking van het eerste lid is artikel 2a, eerste lid, van toepassing op voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur afgesloten huurovereenkomsten die betrekking hebben op zelfstandige woonruimten met een op dat tijdstip krachtens artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte geldende maximale huurprijs die niet hoger is dan het bedrag, genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag, en indien de feitelijke huurprijs niet hoger is dan dat bedrag.

3. In afwijking van het eerste lid is artikel 2a, eerste lid, een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur van toepassing op de voor dat tijdstip afgesloten huurovereenkomsten die betrekking hebben op zelfstandige woonruimten met een op dat tijdstip krachtens artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte geldende maximale huurprijs die lager is dan het bedrag, genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag, indien de feitelijke huurprijs hoger is dan dat bedrag.

G

Artikel 28 komt te luiden:

Artikel 28

Artikel 8, eerste lid, onderdeel b, zoals dat onderdeel luidde voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur, blijft gedurende een jaar na dat tijdstip van toepassing op vergunningen die voor dat tijdstip zijn verleend.

ARTIKEL II

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 247 wordt «251» vervangen door «250 lid 4, 251, 252 voor zover het een voorstel tot verlaging van de huurprijs betreft, 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,»

B

Na artikel 247a wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 247b

De artikelen 248 leden 1 en 2, 252 voor zover het een voorstel tot verhoging van de huurprijs betreft, 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.

C

In artikel 248, derde lid, wordt na «Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte,» ingevoegd «of leidt toepassing van een beding in een huurovereenkomst die betrekking heeft op 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,».

D

In artikel 254 wordt «de redelijkheid van het voorstel» vervangen door «de redelijkheid van de huurprijs»

ARTIKEL III

De Huisvestingswet 2014 wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1, eerste lid, van de Huisvestingswet vervallen de aanduidingen a tot en met m en wordt in de alfabetische volgorde ingevoegd:
middeldure huurwoonruimte: zelfstandige woning als bedoeld in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek:

1°. met een krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bepaalde waardering van de kwaliteit die 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 een krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bepaalde waardering van 186 punten;

B

Aan artikel 10 worden drie leden toegevoegd, luidende:

3. Indien de gemeenteraad op grond van artikel 7, eerste lid, middeldure huurwoonruimte als categorie heeft aangewezen, bepaalt hij dat met betrekking tot de categorie middeldure huurwoonruimte slechts woningzoekenden met een middeninkomen in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning.

4. Als woningzoekende met een middeninkomen wordt aangemerkt een eenpersoonshuishouden met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan € 62.191 en een meerpersoonshuishouden met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan € 82.921. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening de in de eerste zin genoemde bedragen hoger vaststellen.

5. Bij ministeriële regeling worden de bedragen, genoemd in het vierde lid, 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.

C

In artikel 15, eerste lid, wordt «tweede lid» vervangen door «tweede respectievelijk derde lid».

D

Artikel 17 wordt als volgt gewijzigd:

1. Onder vernummering van het tweede tot derde lid wordt een lid ingevoegd, luidende:

2. In afwijking van artikel 15, eerste lid, kan een huisvestingsvergunning voor een middeldure huurwoonruimte worden verleend aan een woningzoekende met een inkomen hoger dan het voor die woningzoekende in artikel 10, vierde lid, genoemde toepasselijke bedrag, indien de eigenaar van die woonruimte gedurende een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastgestelde termijn, die woonruimte vruchteloos te huur heeft aangeboden aan woningzoekenden als bedoeld in artikel 10, vierde lid, en de gevraagde huurprijs niet hoger is dan de voor die woonruimte krachtens artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte geldende maximale huurprijsgrens.

2. In het derde lid (nieuw) wordt «eerste lid» telkens vervangen door «eerste of tweede lid».

ARTIKEL IV

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

Artikel 208e

1. De artikelen 247, 247b en 248 lid 3 van Boek 7 zoals die door de Wet betaalbare huur zijn komen te luiden, zijn niet van toepassing op huurovereenkomsten die voor het in werking treden van die artikelen zijn gesloten.

2. In afwijking van het eerste lid, is artikel 247 van Boek 7, zoals dat door de Wet betaalbare huur is komen te luiden, een jaar na het in werking treden van dat artikel van toepassing op voor het tijdstip van inwerking-treding gesloten huurovereenkomsten die betrekking hebben op zelfstandige woonruimten met een krachtens artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte geldende maximale huurprijs die lager is dan het bedrag, genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

ARTIKEL V

De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 3 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid wordt «Bij algemene maatregel van bestuur» vervangen door «Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur».

2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

3. Bij algemene maatregel van bestuur worden, voor de toepassing van de bij of krachtens deze wet gestelde regels, in aanvulling op artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek nadere regels gesteld over het onderscheid tussen een zelfstandige en onzelfstandige woonruimte.

B

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

C

Artikel 3i wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «de slotwoorden van» vervangen door «, onder vermelding van de adressen waarop die uitspraken betrekking hebben,».

2. In het eerste lid vervalt «en van de voorzittersuitspraken».

3. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

3. In het openbaar register, bedoeld in het eerste lid, wordt met betrekking tot een verzoekschrift met als grondslag een artikel genoemd in artikel 4, tweede lid, of met als grondslag artikel 4, vijfde lid, het adres van de woonruimte waarop het verzoek betrekking heeft en de indieningsdatum opgenomen totdat er een uitspraak is gedaan en de slotwoorden van de uitspraak van de huurcommissie zijn opgenomen in het openbaar register, of wanneer het verzoek is ingetrokken.

D

Artikel 5 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt na «desverzocht aan de rechter» ingevoegd «of een publiekrechtelijk lichaam» en wordt na «indien de rechter» ingevoegd «of het publiekrechtelijk lichaam».

2. Het tweede lid wordt als volgt gewijzigd:

a. De tweede zin vervalt.

b. De tweede zin komt te luiden: Bij ministeriële regeling wordt een bedrag vastgesteld dat het publiekrechtelijk lichaam verschuldigd is aan de huurcommissie voor het verstrekken van een verklaring als bedoeld in de eerste volzin en kunnen voor de uitvoering van de in de eerste volzin bedoelde taak nadere regels worden gesteld.

E

In artikel 7, eerste lid, vervalt «op basis van een verzoek als bedoeld in de artikelen 7:249 en 7:258, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek».

F

Na hoofdstuk II wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

HOOFDSTUK IIA

Artikel 8a

Onder de naam verhuurderbijdrage legt de huurcommissie een bijdrage op ter bestrijding van de geraamde lasten van de huurcommissie in één kalenderjaar.

Artikel 8b

In dit hoofdstuk wordt onder bijdragejaar verstaan: kalenderjaar waarover de verhuurderbijdrage is verschuldigd.

Artikel 8c

Indien er ter zake van een woongelegenheid als bedoeld in de Woningwet meer dan één genothebende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht is, wordt voor de verhuurderbijdrage de woongelegenheid in aanmerking genomen bij degene aan wie de beschikking, bedoeld in artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken, ter zake van die huurwoning op de voet van artikel 24, derde en vierde lid, van die wet is bekendgemaakt.

Artikel 8d

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

Artikel 8e

1. De totale opbrengst van de verhuurderbijdrage komt overeen met het geraamde bedrag op de begroting van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties over het bijdragejaar.

2. Om de verhuurderbijdrage te berekenen wordt het geraamde bedrag omgeslagen over de toegelaten instellingen naar rato van het totale aantal woongelegenheden waarvan zij het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht hebben op 31 december van het jaar voorafgaande aan het bijdragejaar volgens de gegevens, opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid van de Woningwet.

Artikel 8f

De verhuurderbijdrage wordt verschuldigd op uiterlijk 31 december van het bijdragejaar.

Artikel 8g

De huurcommissie kan de verhuurderbijdrage invorderen bij dwangbevel.

G

Artikel 9 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het vierde lid vervalt «7:254,» en wordt een zin toegevoegd, luidende: In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:254 van het Burgerlijk Wetboek is het verzoek niet-ontvankelijk indien het voorwerp van geschil een bedrag belooft dat kleiner is dan het bedrag dat correspondeert met een verschil van één punt van de krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bepaalde waardering van de woonruimte.

2. Na het vijfde lid wordt een nieuw lid toegevoegd, luidende:

6. Indien na een onherroepelijke uitspraak een nieuw verzoekschrift met dezelfde grondslag wordt ingediend ten aanzien van dezelfde huurovereenkomst, is de verzoeker gehouden nieuw gebleken feiten of veranderde omstandigheden te vermelden. Wanneer geen nieuw gebleken feiten of veranderde omstandigheden worden vermeld, is het verzoek niet-ontvankelijk.

H

Artikel 10 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt na «wel verplicht was,» ingevoegd «en onderscheid kan worden gemaakt tussen woonruimte waarvoor voor die woonruimte een WOZ-waarde is vastgesteld op grond van artikel 17 van de Wet waardering onroerende zaken en woonruimte waarvoor dat niet het geval is,».

2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

4. Het maximale huurverhogingspercentage voor huurovereenkomsten die betrekking hebben 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 één procentpunt.

I

In artikel 10a, tweede lid, wordt «derde lid» telkens vervangen door «derde respectievelijk vierde lid».

J

Na artikel 10a wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 10b

Indien de waardering van de kwaliteit van een woonruimte en van de redelijkheid van de huurprijs zowel door de huurcommissie dan wel door de rechter als door burgemeester en wethouders van de gemeente waar de woonruimte zich bevindt, is beoordeeld, geldt de waardering van de huurcommissie dan wel van de rechter als de geldende waardering voor die woonruimte.

K

Artikel 14 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

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 huurprijs. De huurcommissie toetst de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs aan de krachtens artikel 10, eerste lid, gegeven regels. 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. Indien de huurprijsverlaging op grond van het daaraan ten grondslag liggende voorstel tot een huurprijs zou leiden die hoger is dan de krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte geldende maximale huurprijs, verlaagt de Huurcommissie de huurprijs naar de maximaal toegestane huurprijs.

2. In het derde lid wordt «Artikel 13» vervangen door «De artikelen 11, vierde lid, en 13» en wordt «is» vervangen door «zijn».

L

Artikel 19c komt te luiden:

Artikel 19c

Onze Minister verstrekt ten behoeve van de heffing en inning van de verhuurderbijdrage jaarlijks aan het bestuur een overzicht van de toegelaten instellingen en de woongelegenheden waarvan zij op 31 december van het jaar voorafgaande aan het bijdragejaar krachtens eigendom, bezit of beperkt recht het genot hebben volgens het overzicht bedoeld in artikel 36a, vierde lid van de Woningwet.

M

Artikel 19d komt te luiden:

Artikel 19d

1. Het bestuur vraagt en gebruikt de gegevens, bedoeld in artikel 19c, uitsluitend voor het heffen en het innen van de verhuurderbijdrage.

2. De betrokken gegevens, bedoeld in het eerste lid, worden bewaard totdat de verhuurderbijdrage onherroepelijk is geworden.

3. Het bestuur voert ten behoeve van een getrouwe weergave van de uitvoering en een effectief uitvoeringsproces een zodanige administratie dat de juiste, volledige en tijdige vastlegging is gewaarborgd van de gegevens met betrekking tot de bijdrage.

N

In artikel 28, eerste lid, tweede zin, wordt «artikel 4a of artikel 5, eerste lid,» vervangen door «artikel 4a».

O

Artikel 37, vijfde lid, vervalt.

P

Artikel 48 komt te luiden:

Artikel 48

In afwijking van artikel 10, vierde lid, blijft artikel 10, derde lid, van toepassing op huurovereenkomsten betreffende middeldure huurwoonruimte als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014 die zijn gesloten voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur.

ARTIKEL VI

Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zendt binnen vijf jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van deze wet in de praktijk.

ARTIKEL VII

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.

ARTIKEL VIII

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 van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,