

Vergaderjaar 2020–2021

35 488

Voorstel van wet van het lid Nijboer tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten)

Nr. 9

NOTA VAN WIJZIGING

Ontvangen 11 januari 2021

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel I wordt als volgt gewijzigd:

1. Onderdeel A komt te luiden:

A

In artikel 247 wordt na «artikelen» ingevoegd «248 lid 3 en 4,», wordt na «251,» ingevoegd «255a,» en wordt na «261 lid 1» ingevoegd «, 262».

2. Onderdeel B wordt als volgt gewijzigd:

a. In de aanhef wordt «wordt een lid» vervangen door «worden twee leden».

b. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

4. De huurder kan binnen vier maanden na de ingangsdatum van de verhoging van de huurprijs overeenkomstig een beding als bedoeld in het derde lid, de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over die verhoging. De huurcommissie stelt de verhuurder in kennis van het verzoek van de huurder.

3. Na onderdeel B wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

Ba

Na artikel 255 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 255a

1. Dit artikel is uitsluitend van toepassing op huurovereenkomsten als bedoeld in artikel 247.

2. De huurprijs van woonruimte waarin of waaraan gedurende de huurtijd door of vanwege de verhuurder voorzieningen als bedoeld in artikel 255 lid 1 onder a of veranderingen of toevoegingen als bedoeld in artikel 255 lid 1 onder b zijn aangebracht, is de huurprijs, vermeerderd met een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten van deze ingrepen, veranderingen of toevoegingen. Artikel 255 lid 3 is van overeenkomstige toepassing.

3. Indien partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over het bedrag van de verhoging, kan ieder van hen binnen drie maanden na de totstandkoming van de ingrepen, veranderingen of toevoegingen de huurcommissie verzoeken daarover een uitspraak te doen.

B

Na artikel I wordt een artikel ingevoegd, luidende:

ARTIKEL IA

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 247 vervalt «248 lid 3 en 4,», «255a,» en «, 262».

B

Artikel 248 lid 3 en 4 vervalt.

C

Artikel 255a vervalt.

D

In artikel 274 lid 1 onder d wordt na «voor zover» ingevoegd «, in het geval dat onderafdeling 2 op de opgezegde huurovereenkomst van toepassing is,» en wordt «huurprijs of, in het geval dat onderafdeling 2 op de opgezegde huurovereenkomst van toepassing is,» vervangen door «huurprijs of».

C

Artikel II komt te luiden:

ARTIKEL II

Na artikel 208e van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek worden twee artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 208ea

1. De artikelen 248 lid 3 en 4 en 255a van Boek 7 zijn met ingang van het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten van toepassing op de op dat tijdstip bestaande huurovereenkomsten.

2. Artikel 274 lid 1 onder d van Boek 7, zoals dat luidt met ingang van het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten, is met ingang van dat tijdstip voor de duur van de werking van artikel 248 lid 3 van Boek 7 van toepassing op de op dat tijdstip bestaande huurovereenkomsten.

3. Lid 1 geldt niet voor zover partijen voor inwerkingtreding van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten een verhoging van de huurprijs zijn overeengekomen in verband met voorzieningen, veranderingen of toevoegingen als bedoeld in artikel 255a van Boek 7.

Artikel 208eb

De artikelen 248 lid 3 en 4 en 255a van Boek 7 blijven na de datum waarop die leden respectievelijk dat artikel zijn vervallen van toepassing op bedingen tot verhoging van de huurprijs met een ingangsdatum voor die datum en op daarop betrekking hebbende voor of na die datum ingediende verzoeken aan de huurcommissie of vorderingen als bedoeld in artikel 262 van Boek 7.

D

Artikel III wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor onderdeel A worden twee onderdelen ingevoegd, luidende:

aA

Artikel 4, tweede lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor onderdeel a wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

0a. ingevolge artikel 7:248, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek over verhoging van de huurprijs;

2. In onderdeel d wordt «artikel 7:255» vervangen door «de artikelen 7:255 en 7:255a».

bA

In artikel 9, vierde lid, wordt na «7:255, tweede lid,» ingevoegd «7:255a, derde lid,».

2. Het in onderdeel A voorgestelde derde lid komt te luiden:

3. In afwijking van het tweede lid is het maximale huurverhogingspercentage voor huurovereenkomsten als bedoeld in artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek in enig jaar gelijk aan (het gemiddelde van de prijsindexcijfers van de maanden december t-2 tot en met november t-1) / (het gemiddelde van de prijsindexcijfers van de maanden december t-3 tot en met november t-2) vermeerderd met één procentpunt, waarbij de prijsindexcijfers de cijfers uit de «Consumentenprijsindex Alle Huishoudens» van het Centraal Bureau voor de Statistiek zijn en de gemiddelde prijsindexcijfers worden berekend uit de prijsindexcijfers 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.

3. Na onderdeel A worden twee onderdelen ingevoegd, luidende:

Aa

In paragraaf 3 wordt voor artikel 13 een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 12a

In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:248, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek doet de huurcommissie uitspraak over de redelijkheid van de huurprijsverhoging die volgt uit het in het derde lid van dat artikel bedoelde beding. De huurcommissie toetst de huurprijsverhoging aan het krachtens artikel 10, derde lid, geldende maximale huurverhogingspercentage. De huurcommissie vermeldt in de uitspraak de ingangsdatum van de huurprijsstijging, zijnde de uit de huurovereenkomst voortvloeiende datum, alsmede tot welke huurprijs toepassing van de tweede zin leidt.

Ab

Na artikel 15 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 15a

In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:255a, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek doet de huurcommissie uitspraak omtrent de huurprijswijziging die zij redelijk acht. Artikel 15, eerste lid, tweede volzin, en tweede lid, eerste volzin, is van overeenkomstige toepassing.

E

Na artikel III worden twee artikelen ingevoegd, luidende:

ARTIKEL IIIA

De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 4, tweede lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. Onderdeel 0a vervalt.

2. In onderdeel d wordt «de artikelen 7:255 en 7:255a» vervangen door «artikel 7:255».

B

In artikel 9, vierde lid, vervalt «7:255a, derde lid,».

C

Artikel 10, derde lid, vervalt.

D

Artikel 12a vervalt.

E

Artikel 15a vervalt.

F

In artikel 46 wordt «artikel 10, eerste of derde lid» vervangen door «artikel 10, eerste lid».

ARTIKEL IIIB

Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zendt binnen tweeënhalf jaar na inwerkingtreding van de artikelen I en II aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van deze wet in de praktijk.

F

In artikel IV wordt na «tijdstip» ingevoegd «, met uitzondering van de artikelen IA en IIIA die in werking treden drie jaar na dat tijdstip».

Toelichting

Deze nota van wijziging brengt zeven wijzigingen aan in het wetsvoorstel. Een daarvan is technisch van aard, een zestal inhoudelijk. Met de inhoudelijke aanpassingen sluit initiatiefnemer aan bij de uitvoering van de aangenomen motie Klaver/Asscher/Marijnissen, die verzoekt om aanvullende maatregelen om de betaalbaarheid van wonen te verbeteren (Kamerstuk 35 570-12).

Inhoudelijk wordt het wetsvoorstel als volgt gewijzigd op zes onderdelen. Ten eerste wordt de werkingsduur van het wetsvoorstel vanwege Europeesrechtelijke houdbaarheid voorlopig beperkt tot 36 maanden. Ten tweede introduceert deze nota van wijziging een evaluatiebepaling. Ten derde komt het algemene overgangsrecht te vervallen. Ten vierde wordt een bepaling geïntroduceerd waarmee bestaande afspraken over huurgewenning na renovatie of verduurzaming worden gerespecteerd. Ten vijfde wordt de uitzonderingsbepaling voor huurprijshogingen na investeringen in het woongenot of de energieprestatie zo vormgegeven dat deze aansluit bij de systematiek die geldt voor de gereguleerde huurvoorraad. Ten zesde voorziet het wetsvoorstel in toegang tot de huurcommissie bij geschillen over de huurverhoging.

De technische wijziging ziet op de wijze waarop de jaarlijkse maximaal toegestane huurverhoging wordt vastgesteld. Om het inflatiepercentage te berekenen wordt aangesloten bij de berekeningswijze zoals die geldt voor de gereguleerde huurvoorraad.

Het wetsvoorstel maximeert de toegestane huurprijshoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten op het niveau van de inflatie vermeerderd met 1 procentpunt. De eerste inhoudelijke wijziging die deze nota van wijziging aanbrengt, is een voorlopige beperking van de werkingsduur tot 36 maanden vanaf het moment dat het wetsvoorstel in werking treedt, op een bij koninklijk besluit te bepalen datum. De keuze voor de beperking van de werkingsduur is gemaakt vanuit Europeesrechtelijk perspectief. Het eigendomsrecht, zoals vastgelegd in het eerste protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM), de dienstenrichtlijn en het vrij verkeer van kapitaal vereisen dat de regulering, zoals die is voorgesteld, niet langer geldt dan noodzakelijk.

De economische gevolgen van de corona-crisis, tezamen met de grote betaalbaarheidsproblemen die huurders ondervinden, maken dat het noodzakelijk is ten spoedigste te komen tot meer bescherming voor huurders. Gedurende een periode van drie jaar wordt aan huurders meer

bescherming geboden. Deze periode kan benut worden om besluitvorming over de precieze inrichting van de huurprijsbescherming in te richten. Mogelijk wordt bij formatie een besluit genomen over een fundamentele herziening van de huurprijsbescherming. Na een periode van drie jaar kunnen regering en parlement een nieuw besluit nemen over eventuele verlenging.

Tegelijkertijd blijft het wetsvoorstel voldoen aan andere vereisten die voortvloeien uit het internationaal recht: de voorgestelde regulering is doelmatig, proportioneel, rechtmatig en voorzienbaar, en maakt geen onderscheid op basis van nationaliteit.

De tweede wijziging ziet op de introductie van een evaluatiebepaling. Binnen 30 maanden na inwerkingtreding dient het wetsvoorstel te worden geëvalueerd. Initiatiefnemer meent immers dat ook voor de langere termijn verdergaande regulering van de huurprijzen en huurprijsverhogingen wenselijk en noodzakelijk is. Derhalve dient het wetsvoorstel tijdig te worden geëvalueerd, zodat regering en parlement een weloverwogen besluit kunnen nemen over de verlenging van de werkingsduur van het wetsvoorstel, of andere vormen van huurprijsregulering.

De derde wijziging schrapt het overgangsrecht zoals dat werd voorzien bij indiening van het wetsvoorstel. Een overgangsperiode gedurende twee jaar zou de regulering ineffectief maken, nu de werkingsduur van de wet wordt beperkt tot 36 maanden.

De vierde wijziging hangt hiermee samen. Initiatiefnemer kiest ervoor om reeds gemaakte afspraken over huurprijsverhogingen te respecteren, voor zover zij voortvloeien uit investeringen in het woongenot en de energieprestatie. Het komt voor dat verhuurders en huurders na grote investeringen een keuze maken voor een stapsgewijze huurverhoging, in plaats van een huurverhoging ineens. Het zou onwenselijk zijn dergelijke afspraken over gefaseerde huurverhogingen te doorkruisen.

De vijfde wijziging ziet op de uitzonderingsbepaling voor eenmalig hogere huurverhogingen na investeringen in het woongenot of de energieprestatie. Deze wordt nu zo vormgegeven dat eenzelfde systematiek geldt voor de gereguleerde als voor de geliberaliseerde huurvoorraad. Initiatiefnemer hecht eraan dat investeringen doorgang kunnen vinden als zowel de huurder en verhuurder die wenselijk achten. De uitzonderingsbepaling zoals voorzien in het oorspronkelijke wetsvoorstel zou als gevolg hebben gehad dat de regering per type investering een maximaal redelijke huurverhoging zou moeten vaststellen bij algemene maatregel van bestuur. In plaats daarvan wordt nu bepaald dat de eenmalig hogere huurverhoging «redelijk» moet zijn, dat wil zeggen: die moet in redelijke verhouding staan tot het geïnvesteerde. Bij geschillen over de redelijkheid kunnen huurder en verhuurder zich wenden tot de huurcommissie, die een beleidsboek heeft vastgesteld aan de hand waarvan de redelijkheid kan worden bepaald. Daarmee sluit dit wetsvoorstel aan bij de systematiek zoals deze geldt voor de gereguleerde huurvoorraad. Initiatiefnemer hecht eraan dat huurders dienen in te stemmen met de gepleegde investeringen. Ook op dat punt wordt aangesloten bij de systematiek zoals deze geldt voor de gereguleerde voorraad.

Ten zesde voorziet dit wetsvoorstel in toegang tot de huurcommissie bij geschillen over de huurprijsverhoging. Daarbij kan de huurcommissie toetsen of de opgelegde verhoging voldoet aan hetgeen is bepaald in dit wetsvoorstel, namelijk een maximaal toegestane huurprijsverhoging op het niveau van de inflatie vermeerderd met 1 procentpunt. De huurcom-

missie kan eveneens toetsen of huurprijsverhogingen na investeringen redelijk zijn.

Tot slot wordt een technische wijziging aangebracht in de wijze waarop het inflatiepercentage wordt vastgesteld. Gelijk aan gereguleerde huurovereenkomsten, wordt dit percentage jaarlijks vastgesteld op basis van de gemiddelde jaarlijkse stijging van de Consumentenprijsindex (CPI) over en periode december-november van de voorgaande twee jaar.

Onderdeel A

onder 1

De toevoeging van de voorgestelde artikelen 7:248 lid 4 en 7:255a BW en van artikel 7:262 BW aan de opsomming in artikel 7:247 BW leidt ertoe dat ook die artikelen van toepassing zijn op geliberaliseerde huurovereenkomsten.

onder 2

De voorgestelde toevoeging van een vierde lid aan artikel 7:248 BW heeft tot gevolg dat huurders met een geliberaliseerde huurovereenkomst zich tot de huurcommissie kunnen wenden voor wat betreft de huurprijsverhoging. Uit het voorgestelde derde lid van artikel 7:248 BW (artikel I, onderdeel B, van het wetsvoorstel) volgt dat de huurprijsstijging niet groter mag zijn dan de inflatie + 1 procentpunt. Indien de verhuurder een huurprijsstijging wil doorvoeren die daarbovenuit gaat, kan de huurder zich tot de huurcommissie wenden. Dit op vrijwel gelijke wijze als nu reeds geldt voor huurders met een gereguleerde huurovereenkomst.

onder 3

Het voorgestelde artikel 7:255a BW regelt op gelijke wijze als artikel 7:255 BW doet voor gereguleerde huurovereenkomsten de verhoging van de huurprijs in het geval van woningverbetering op kosten van de verhuurder. De huurprijs wordt na woningverbetering verhoogd met een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de investering door de verhuurder. In geval van een geschil over die redelijke verhouding kunnen huurder of verhuurder zich wenden tot de huurcommissie die daar op gelijke wijze over oordeelt als bij gereguleerde huurovereenkomsten, met uitzondering van toetsing aan de maximale huurprijs op grond van het woningwaarderingstelsel dat niet geldt voor geliberaliseerde huurovereenkomsten.

Onderdeel B

Het voorgestelde artikel IA voorziet samen met het voorgestelde artikel IIIA (onderdeel E van deze nota van wijziging) in de tijdelijkheid van de maximering van de huurprijsstijging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten.

Onderdeel C

Het voorgestelde artikel 208ea van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek voorziet in een uitzondering op de algemene regel van artikel 79 van die wet. Het is de uitdrukkelijke bedoeling dat de voorgestelde artikelen 7:248 lid 3 en 4, en 7:255a BW van toepassing worden op bestaande huurovereenkomsten (en natuurlijk op overeen te komen huurovereenkomsten). Zou dat niet het geval zijn dan is de voorgestelde regeling voor maximering van de huurprijsstijging nauwelijks effectief; die

zou dan alleen gelden voor huurovereenkomsten die zijn aangegaan na de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel. In combinatie met de beperkte duur van de voorgestelde regeling zou dat tot gevolg hebben dat slechts een zeer klein deel van de geliberaliseerde huurovereenkomsten onder de voorgestelde regeling valt. Het is de bedoeling dat de maximering van de huurprijsstijging voor alle geliberaliseerde huurovereenkomsten geldt om zo de huurders te behoeden voor hogere huurprijsstijgingen. De wens om huurprijsstijgingen te maximeren en zo de huurder te beschermen wordt breed gedragen. Die wens weegt in dit geval zwaarder dan het bezwaar dat partijen en dan vooral verhuurders hier niet op hebben kunnen anticiperen. In zekere zin zou dat anticiperen ongewenste gevolgen hebben, de verhuurders zouden dan in ieder geval met nieuwe huurders nog snel nieuwe huurovereenkomsten kunnen aangaan met hoge indexeringsclausules om zo de werking van de voorgestelde maximering te ontlopen.

Op deze bepaling geldt een uitzondering voor bedingen tot verhoging van de huurprijs die verband houden met verbeteringen of verduurzaming die zijn overeengekomen tussen verhuurder en huurder voor de inwerkingtreding van de voorgestelde Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten. Die verbeteringen zijn in het belang van zowel de verhuurder als de huurder en voorts door partijen overeengekomen. Dit is daarmee anders dan verhoging van de huurprijs, die zelfs als de huurder daarmee heeft ingestemd, alleen de verhuurder ten goede komt.

Het voorgestelde artikel 208eb van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek voorziet in een uitzondering op de algemene regel van artikel 81 van die wet. Na het vervallen van de tijdelijke regeling met betrekking tot de maximering van de huurprijsstijging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten (artikelen 7:248 lid 3 en 4, en 7:255a BW) is het niet wenselijk dat eventuele bedingen in huurovereenkomsten die daarvan afweken, en dus nietig waren, herleven voor de periode dat ze nietig waren. Deze bepaling stelt buiten twijfel dat een huurverhogingsbeding dat in de jaren dat de voorgestelde regeling voor maximering van de huurprijsstijging van toepassing was nietig was niet met terugwerkende kracht herleeft na het vervallen van die regeling. Het beding herleeft wel maar alleen voor de toekomstige huurverhogingen, niet voor huurverhogingen in de periode dat de voorgestelde regeling van toepassing was.

Onderdeel D

onder 1

De taken van de huurcommissie zijn vastgelegd in de artikelen 4, 4a en 5 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

De voorgestelde toevoeging van onderdeel 0a aan artikel 4, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vloeit voort uit het voorgestelde artikel 7:248 lid 4 BW (onderdeel A, onder 2, van deze nota van wijziging).

De voorgestelde toevoeging aan artikel 4, tweede lid, onderdeel d, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vloeit voort uit het voorgestelde artikel 7:255a BW (onderdeel A, onder 3, van deze nota van wijziging).

In artikel 9, vierde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is een drempelbedrag bepaald voor geschillen over de huurprijs na woningverbetering. Datzelfde bedrag moet ook gelden voor geschillen op voet van het voorgestelde artikel 7:255a BW.

onder 2

Op grond van artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte stelt de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties jaarlijks het percentage van de maximale huurprijsstijging vast. De Minister doet dat, blijkens de toelichting bij de jaarlijkse vaststellingsregeling, op basis van de ontwikkeling van de inflatie van december in het tweede jaar voorafgaand aan het huurverhogingsjaar tot en met november in het jaar direct voorafgaand aan het huurverhogingsjaar. Zo kan de Minister jaarlijks voor 1 januari de maximale huurprijsstijging bekend maken.

Om hierbij aan te sluiten wordt in het voorgestelde artikel 10, derde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (artikel III, onderdeel A, van het wetsvoorstel) opgenomen dat het maximale huurprijsverhogingspercentage de hiervoor genoemde inflatieontwikkeling vermeerderd met 1 procentpunt is.

onder 3

Evenals in het geval van een voorstel tot huurprijsverhoging op grond van artikel 7:253 BW (voor gereguleerde huurovereenkomsten) oordeelt de huurcommissie over de redelijkheid van de huurprijsverhoging. Daarbij geldt voor geliberaliseerde huurovereenkomsten dat de huurprijsverhoging redelijk is als die overeenkomt met hetgeen daarover in de huurovereenkomst is vastgelegd en die verhoging niet uitstijgt boven het op grond van het voorgestelde artikel 10, derde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte geldende maximale percentage. Dat percentage is de inflatie vermeerderd met 1 procentpunt.

Evenals op grond van artikel 15 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte het geval is voor gereguleerde huurovereenkomsten spreekt de huurcommissie uit welke huurprijs zij als gevolg van woningverbetering redelijk acht. Anders dan het geval is voor gereguleerde huurovereenkomsten slaat de huurcommissie daarbij geen acht op het woningwaarderingstelsel aangezien dat niet van toepassing is op geliberaliseerde huurovereenkomsten.

Onderdeel E

Het voorgestelde artikel IIIA voorziet samen met het voorgestelde artikel IA (onderdeel B van deze nota van wijziging) in de tijdelijkheid van de maximering van de huurprijsstijging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten.

Het voorgestelde artikel IIIB bevat een evaluatiebepaling. Om tijdig een beslissing te kunnen nemen over het permanent maken van de maximering van de huurprijsstijging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten wordt voorgesteld binnen 2,5 jaar die maximering te laten evalueren en daarover aan het parlement te laten rapporteren.

Onderdeel F

De toevoeging aan artikel IV van het wetsvoorstel voorziet in tijdelijke werking van de voorgestelde maximering van de huurprijsstijging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten voor de duur van drie jaar.

Nijboer