

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 verhuurderschap wordt als volgt gewijzigd:

A

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

1. Aan het slot van onderdeel 4^o wordt “; en” vervangen door een puntkomma.
2. Er wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

6^o. 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 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 en schriftelijke 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.

C

Artikel 8 wordt als volgt gewijzigd:

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

2. In het derde lid wordt "onderdeel b en c" vervangen door "onderdeel b".

D

In de artikelen 7, tweede lid, onderdeel a, onder 1°, 8, eerste lid, onderdeel a en tweede lid, onderdeel a, 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".

E

Artikel 23, tweede lid, wordt als volgt gewijzigd

1. De punt aan het slot van onderdeel b, wordt vervangen door een puntkomma.

2. Na onderdeel b wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

c. voor huurovereenkomsten die zijn afgesloten na het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur voor de informatie als bedoeld in artikel 2, tweede lid, onderdeel e, onder 6°.

F

Na artikel 23 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 23a

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

2. Artikel 2a wordt een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur van toepassing op de voor dat tijdstip van inwerkingtreding afgesloten huurovereenkomsten die betrekking hebben op zelfstandige woonruimten met een op grond van het bepaalde krachtens artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte op dat tijdstip geldende maximale huurprijsgrens die lager is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag.

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 220, zesde lid, 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 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,"

D

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.

E

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,".

F

In artikel 275, vierde lid, 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 huurwoonruimte: zelfstandige woning als bedoeld in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek:

1°. met een waardering van de kwaliteit die op grond van het bepaalde krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte 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

Aan artikel 10 worden drie leden toegevoegd, luidende:

3. Indien de gemeenteraad op grond van het 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 in elk geval aangemerkt een eenpersoonshuishouden met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan € 57.573 en een meerpersoonshuishouden met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan € 76.764. 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 als volgt gewijzigd:

1. "krachtens" wordt vervangen door "in"
2. "eerste lid" wordt vervangen door "eerste of derde lid"
3. "aangewezen" wordt vervangen door "genoemde"

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 worden verleend aan een woningzoekende met een inkomen hoger dan het voor die woningzoekende toepasselijke bedrag, bedoeld in artikel 10, vierde lid, voor een middeldure huurwoonruimte indien de eigenaar van die woonruimte gedurende een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastgestelde termijn, die woonruimte vruchteloos heeft aangeboden aan woningzoekenden als bedoeld in dat lid, en ingeval de woonruimte te huur wordt aangeboden en onderafdeling 2 van afdeling 5 van titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek op die woonruimte van toepassing is, de gevraagde huurprijs niet hoger is dan de voor die woonruimte ingevolge die onderafdeling 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

Artikel 247b en de wijzigingen van artikel 247 en 248 lid 3 van Boek 7 zijn niet van toepassing op de op het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur bestaande huurovereenkomsten, met dien verstande dat de wijziging van artikel 247 van Boek 7 een jaar na dat tijdstip van toepassing wordt op de op voor het tijdstip van inwerkingtreding bestaande huurovereenkomsten die betrekking hebben op zelfstandige woonruimten met een op grond van het bepaalde krachtens artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte geldende maximale huurprijs 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

Aan artikel 3i wordt een lid toegevoegd, luidende:

3. In het openbaar register, bedoeld in het eerste lid, wordt met betrekking tot een verzoek als bedoeld in de artikelen 7:249 of 7:254, van het Burgerlijk Wetboek, 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 of van de voorzittersuitspraak zijn opgenomen in het openbaar register, of wanneer het verzoek is ingetrokken.

C

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. In het tweede lid vervalt "De hierbedoelde verklaring wordt niet gegeven, indien het belang van de verklaring is gelegen in de beoordeling door de verzoeker van een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 3."
3. In het tweede lid wordt de eerste zin een zin ingevoegd, luidende:

Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur 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.

D

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".

E

In artikel 8b, 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,".

F

Artikel 8d komt te luiden:

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

G

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".

H

Aan artikel 9 wordt een lid toegevoegd, luidende:

6. Indien na een onherroepelijke uitspraak een nieuw verzoekschrift 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.

I

Aan artikel 10 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 een half procentpunt.

J

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

K

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 als door burgemeester en wethouders van de gemeente waar de woonruimte zich bevindt, is beoordeeld, geldt de waardering van de huurcommissie als de geldende waardering voor die woonruimte.

L

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 13" vervangen door "De artikelen 11, vierde lid, en 13" en wordt "is" vervangen door "zijn".

M

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.

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:

In afwijking van artikel 10, vierde lid blijft artikel 10, derde lid, van toepassing op bestaande 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 voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening 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 voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,