

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. 13

NOTA VAN WIJZIGING

Ontvangen 18 april 2024

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel III, onderdeel A, wordt in de begripsomschrijving van «middeldure huurwoonruimte»:

1. «186 punten» vervangen door «het bij of krachtens artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag»;

2. «de maximale huurprijs behorende bij een krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bepaalde waardering van 186 punten» vervangen door «het bij of krachtens artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag».

B

Artikel V wordt als volgt gewijzigd:

1. Na onderdeel C een onderdeel ingevoegd, luidende:

Ca

In artikel 4, tweede lid, onder c, vervalt «van het voorstel tot verlaging».

2. Na onderdeel J wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

Ja

Artikel 12a wordt als volgt gewijzigd:

1. In de tweede zin wordt «artikel 10, derde lid» vervangen door «artikel 10, derde of vierde lid»

2. Voor de tekst wordt de aanduiding «1.» geplaatst.

3. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

2. In het geval van een verzoek als bedoeld in het eerste lid dat betrekking heeft op een middeldure huurwoonruimte als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014 is artikel 13, vijfde lid, van overeenkomstige toepassing.

C

Na artikel V wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel Va

De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel IA, onderdeel B, komt te luiden:

B

In artikel 248 lid 3 vervalt «als bedoeld in artikel 247 of artikel 247a tot een verhoging van de huurprijs die hoger is dan toegelaten bij of krachtens artikel 10 lid 3 of artikel 10a lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte of leidt toepassing van een beding in een huurovereenkomst».

B

Artikel IIIA, onderdelen C en Ca, komen te luiden:

C

Artikel 10, derde lid, vervalt onder vernummering van het vierde lid tot derde lid.

Ca

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

Toelichting

Algemeen

Met deze nota van wijziging worden enkele technische aanpassingen verricht die voorzien in enkele geconstateerde omissies.

Artikelsgewijs

Onderdeel A

Dit onderdeel past de voorgestelde verwijzing in de Huisvestingswet 2014 naar de liberalisatiegrens aan. In het wetsvoorstel wordt direct verwezen naar de liberalisatiegrens van 186 punten. Naar aanleiding van een vraag van de leden van de VVD-fractie is overwogen dat het beter past een dynamische verwijzing op te nemen in de Huisvestingswet 2014.

Deze wijziging zorgt ervoor dat de Huisvestingswet 2014 verwijst naar de liberalisatiegrens in algemene zin, zonder een specifiek puntenaantal.

Onderdeel B

Het voorgestelde artikel V, onderdeel Ca

Dit onderdeel herstelt een omissie. Met artikel II, onderdeel D, wordt in artikel 7:254 van het Burgerlijk Wetboek «de redelijkheid van het voorstel» vervangen door «de redelijkheid van de huurprijs». Artikel 4, tweede lid, onder c van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte verwijst abusievelijk nog naar «de redelijkheid van het voorstel tot verlaging van de huurprijs». Dat wordt met deze wijziging hersteld.

Het voorgestelde artikel V, onderdeel Ja

Dit onderdeel herstelt twee omissies. Ten eerste wordt in artikel 12a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte ook artikel 10, vierde lid, toegevoegd. Het huidige artikel 12a geeft de Huurcommissie de bevoegdheid uitspraak te doen over de redelijkheid van de huurprijsverhoging. Dit artikel verwijst thans louter naar artikel 10, derde lid (vrije sector). De maximale huurverhoging voor middeldure huurwoningen is toegevoegd in het nieuwe artikel 10, vierde lid. Dit vierde lid is abusievelijk niet toegevoegd aan artikel 12a. Dat wordt hersteld.

Ten tweede geldt voor het lage segment dat een huurverhoging ook niet de maximale huurprijs van het Woningwaarderingssysteem mag overschrijden (WWS). Op grond van artikel 13, vijfde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte kan de Huurcommissie de huurverhoging ook toetsen aan de maximale huurprijsgrens op basis van het WWS. Nu middeldure huurwoningen ook tot het gereguleerde segment komen te behoren, speelt dat voor middeldure huurwoningen ook. Abusievelijk is dit niet meegenomen. Het toegevoegde tweede lid aan artikel 12a verklaart daarom het bestaande artikel 13, vijfde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte van overeenkomstige toepassing. Hiermee geldt binnen het gereguleerde segment een eenduidige systematiek. Benadrukt wordt dat ter bevordering van een efficiënte werkwijze de huurcommissie zich – net als nu bij huurverhogingsgeschillen over gereguleerde huurovereenkomsten (oud) – slechts een eigen oordeel over de kwaliteit van de woonruimte (lees maximale huurprijsgrens) vormt, voor zover die kwaliteit al dan niet op onderdelen voorwerp van geschil is tussen partijen. Een huurder zal daartoe zijn verzoek op dat punt moeten motiveren.

Onderdeel C

Het voorgestelde artikel Va voorziet in enkele technische wijzigingen van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten.

Onder A

Aan artikel 7:248 lid 3 BW wordt door de voorgestelde verlenging van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten een verwijzing naar artikel 7:247a BW toegevoegd. Bij het vervallen van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten moet die verwijzing ook vervallen. Daarin voorziet deze toevoeging aan artikel IA, onderdeel B, van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten.

Onder B

Het voorgestelde artikel IIIA, onderdeel C, van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten vloeit voort uit artikel V, onderdeel H, van de voorgestelde Wet betaalbare huur. Dat artikel V, onderdeel H, voegt een vierde lid toe aan artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Artikel IIIA, onderdeel C, van de Wet maximering huurprijsverhogingen voorzagt nog niet in het vernummeren van dat vierde lid tot derde lid bij het laten vervallen van het bestaande derde lid.

Artikel V, onderdeel I, van de voorgestelde Wet betaalbare huur voorziet in een toevoeging aan artikel 10a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte van een verwijzing naar artikel 10, vierde lid, van die wet. Artikel IIIA, onderdeel Ca, van de Wet maximering huurprijzen woonruimte voorzagt nog niet in het wijzigen van die verwijzing naar het vierde lid in een verwijzing naar het nieuwe derde lid (als gevolg van artikel IIIA, onderdeel C, van die wet).

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge