36 992 Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten in verband met de aanpassing van de regeling van hospitaverhuur en enkele andere wijzigingen

NOTA VAN WIJZIGING

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel I wordt als volgt gewijzigd:

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

aA

In artikel 220, zesde lid, wordt "bij ministeriële regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties" vervangen door "bij regeling van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening".

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

Aa

In artikel 239 wordt "Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties" vervangen door "Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening".

Ab

In artikel 247 wordt "250 lid 4" vervangen door "250 lid 3".

3. Onderdeel B wordt vervangen door drie onderdelen, luidende:

B

Artikel 252a, zesde lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. Aan het slot van onderdeel b wordt toegevoegd ", dit is van overeenkomstige toepassing indien de huurder die op basis van een schriftelijke overeenkomst een deel van de woning verhuurt, kan aantonen dat het huishoudinkomen in het inkomenstoetsjaar of 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, indien het inkomen van de persoon die een deel van de woning huurt alsmede degene die tot het huishouden van die persoon behoort niet wordt meegeteld".

2. Aan het slot van onderdeel c wordt toegevoegd ", dit is van overeenkomstige toepassing indien de huurder die op basis van een schriftelijke overeenkomst een deel van de woning verhuurt, kan aantonen dat het huishoudinkomen in het inkomenstoetsjaar of 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, indien het inkomen van de persoon die een deel van de woning huurt alsmede degene die tot het huishouden van die persoon behoort niet wordt meegeteld".

Ba

In artikel 252b wordt onder vernummering van het derde lid tot vierde lid een lid ingevoegd, luidende:

3. Voor de toepassing van het eerste en tweede lid wordt het inkomen van de persoon die op basis van

een schriftelijke overeenkomst met de huurder een deel van de woning huurt alsmede degene die tot het huishouden van die persoon behoort niet meegeteld bij de bepaling van de hoogte van het huishoudinkomen.

Bb

In artikel 253, eerste lid, vijfde zin, wordt aan het slot toegevoegd ", waarbij het inkomen van de persoon die op basis van een schriftelijke huurovereenkomst met de huurder een deel van de woning huurt alsmede van degene die tot het huishouden van die persoon behoort niet wordt meegeteld".

4. In onderdeel C, onder 1, wordt "Ingeval van onderverhuur welke al dan niet" vervangen door "Ingeval van onderverhuur welke al dan niet een zelfstandige woning vormt,".

5. In onderdeel E wordt het voorgestelde artikel 271b als volgt gewijzigd:

a. In het eerste lid, onderdeel a, wordt na "de woning" ingevoegd "waarin hij zijn hoofdverblijf heeft,".

b. Het tweede lid wordt als volgt gewijzigd:

1. In de eerste zin wordt na "onder b" een komma ingevoegd.

2. In de tweede zin wordt "op de grond in lid 1 onder a" vervangen door "op de in lid 1 onder a genoemde grond".

3. In de derde zin wordt "op de grond in lid 1 onder b" vervangen door "op de in lid 1 onder b genoemde grond".

6. Onderdeel F komt te luiden:

F

Artikel 274, zevende lid, komt te luiden:

7. Een vordering gegrond op lid 1 onder h is alleen toewijsbaar indien:
a. sinds de ingangsdatum van de huurovereenkomst niet meer dan twee jaren zijn verstreken;
b. uitdrukkelijk in de huurovereenkomst is bedongen dat de verhuurder de huurovereenkomst na afloop van de bij dat beding overeengekomen termijn kan opzeggen ten behoeve van verkoop.

7. Er worden twee onderdelen toegevoegd, luidende:

G

In artikel 275 lid 4 wordt "bij ministeriële regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties" vervangen door "bij regeling van Onze Minister".

H

Artikel 276, eerste en tweede lid, komt te luiden:

1. De verhuurder is jegens de huurder tot schadevergoeding gehouden indien:
a. hij de huurovereenkomst heeft opgezegd op de grond, bedoeld in artikel 271b lid 1 onder a of b, en de woning weer aan hem ter beschikking is gesteld, maar de wil om het verhuurde te verkopen respectievelijk de hoofdhuur op te zeggen met het oogmerk om elders zijn hoofdverblijf te hebben in werkelijkheid niet aanwezig is geweest;
b. hij de huurovereenkomst heeft opgezegd op de grond, bedoeld in artikel 274 lid 1 onder c of h, en de vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst is toegewezen dan wel de huurder met de

beëindiging heeft ingestemd, maar de wil om het verhuurde duurzaam in eigen gebruik te nemen respectievelijk te verkopen in werkelijkheid niet aanwezig is geweest.
2. Behoudens tegenbewijs wordt die wil geacht niet aanwezig te zijn geweest, indien binnen een jaar na het einde van de overeenkomst:
a. het verhuurde niet door hem is overgedragen respectievelijk nog zijn hoofdverblijf is, onderscheidenlijk
b. het verhuurde niet duurzaam door hem in gebruik is genomen respectievelijk niet te koop is aangeboden.

B

Artikel II komt te luiden:

Artikel II

In artikel 305 van de Faillissementswet wordt “271, lid 3” vervangen door “271”.

C

In artikel IV, onderdeel B, onder 2, wordt “de artikelen artikel 271” vervangen door “artikel 271”.

D

In artikel VI wordt “artikel 21, achtste lid” vervangen door “artikel 21, zestiende lid, onderdeel a”.

E

Na artikel VI wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel VIA

De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 12a, tweede lid, wordt “artikel 13, vijfde lid” vervangen door “artikel 13, vijfde en zesde lid”.

B

Artikel 13 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het vijfde lid, vierde zin, vervalt.

2. Onder vernummering van het zesde lid tot zevende lid wordt een lid ingevoegd, luidende:

6. Indien sprake is van een voorstel tot verhoging van de huurprijs als bedoeld in artikel 7:252a, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, toetst de huurcommissie, voor zover:
a. het huishoudinkomen in het peiljaar voorwerp van geschil is tussen partijen, dan wel
b. het huishoudinkomen in het inkomenstoetsjaar voorwerp van geschil is tussen partijen op de in artikel 7:252a, zesde lid, onderdeel b of c, van het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden,
tevens of dat huishoudinkomen lager is dan of gelijk is aan het op grond van artikel 10, tweede lid, onderdeel a, onder 1° dan wel onder 3°, voor het huishouden van de huurder toepasselijke bedrag, dan wel hoger is dan dat bedrag, waarbij het inkomen van de persoon die op basis van een schriftelijke overeenkomst met de huurder een deel van de woning huurt alsmede degene die tot het huishouden van die persoon behoort buiten beschouwing wordt gelaten.

C

In artikel 14, derde lid, wordt “vijfde, eerste en tweede volzin, en zesde lid” vervangen door “vijfde, eerste en tweede zin, en zevende lid”.

D

In artikel 19, vijfde lid, wordt “het huurcommissie” vervangen door “de huurcommissie”.

F

In artikel VIII wordt “5.20, derde lid” vervangen door “5.20, vijfde lid, onderdeel a”.

Toelichting

Deze nota van wijziging wordt mede namens de Staatssecretaris van Justitie en Veiligheid ingediend en voorziet in:
1°. verbetering van de voorgestelde mogelijkheid voor huurders die tevens hospita zijn om bezwaar te maken tegen een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (zie onderdelen A, onder 3, en E, het voorgestelde artikel VIA, onderdelen A, B, C, en E),
2°. het van toepassing worden van de schadevergoedingsregeling van artikel 7:276 BW op opzegging door een hospita (zie onderdeel A, onder 7, het voorgestelde artikel I, onderdeel H),
3°. de actualisering van enkele verwijzingen naar een minister in titel 7.4 BW (zie onderdeel A, onder 1, 2, het voorgestelde artikel I, onderdeel Aa, en 7, het voorgestelde artikel I, onderdeel G),
4°. het blijvend laten gelden van de voorwaarde dat een huur die wordt opgezegd op grond van artikel 7:274 lid 1 onder h BW niet langer dan twee jaar heeft geduurd (zie onderdeel A, onder 6, het voorgestelde artikel I, onderdeel F),
5°. enkele redactionele verbeteringen (zie onderdelen A, onder 2, het voorgestelde artikel I, onderdeel Ab, 4 en 5, B, C, D en E, het voorgestelde artikel VIA, onderdeel D, en F).

De verschillende wijzigingen worden hieronder nader toegelicht.

Onderdeel A

Onder 1

het voorgestelde artikel I, onderdeel aA

Van de gelegenheid is gebruik gemaakt om de verouderde verwijzing in artikel 7:220 BW naar de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties te vervangen door verwijzing naar de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.
De vermelding van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is niet constituerend voor de bevoegdheid van die minister maar komt de kenbaarheid van die bevoegdheid en de daarbij behorende verantwoordelijkheid wel ten goede.

Onder 2

het voorgestelde artikel I, onderdeel Aa

Van de gelegenheid is gebruik gemaakt om de verouderde verwijzing in artikel 7:220 BW naar de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties te vervangen door verwijzing naar de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.
De vermelding van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is niet constituerend voor de bevoegdheid van die minister maar komt de kenbaarheid van die bevoegdheid en de daarbij behorende verantwoordelijkheid wel ten goede.

het voorgestelde artikel I, onderdeel Ab

Als gevolg van artikel II, onderdeel B, van de Wet van 30 september 2026 tot wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het optimaliseren van procedures bij de huurcommissie (Wet toekomstbestendige huurcommissie) (Stb. 2026, 311) wordt artikel 7:250 lid 4 BW vernummerd tot lid 3. Per abuis is daarbij niet voorzien in aanpassing van de verwijzing naar artikel 7:250 lid 4 BW in artikel 7:247 BW. Met dit onderdeel is daarin alsnog voorzien.

Onder 3

Nadere beschouwing van het wetsvoorstel heeft uitgewezen dat de voorgestelde bezwaarmogelijkheid ten aanzien van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (hierna: IAH) voor hospita's die zelf huurder zijn, niet sluitend is geregeld. De voorgestelde onderdelen B, Ba en Bb van artikel I van het wetsvoorstel en het voorgestelde artikel VIA beogen daarin alsnog te voorzien.

IAH in het kort

Een verhuurder kan een IAH doorvoeren indien het huishoudinkomen van de huurder in het inkomenstoetsjaar boven de relevante in artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte genoemde inkomensgrens ligt. De verhuurder is niet bekend met dat inkomen en kan daarom aan de belastinginspecteur een zogenoemde huishoudverklaring met betrekking tot het huishouden van de huurder vragen. In die huishoudverklaring vermeldt de belastinginspecteur of het huishoudinkomen van de huurder in het inkomenstoetsjaar lager dan de laagste inkomensgrens, hoger dan de hoogste inkomensgrens of hoger dan de laagste en lager dan de hoogste inkomensgrens was.
Omdat de belastinginspecteur zich moet baseren op het bij hem bekende inkomen, is het inkomenstoetsjaar het jaar t-2, waarbij t het jaar is van de voor te stellen IAH.
Omdat de huishoudverklaring ziet op het inkomen van het jaar t-2 kan de huurder bezwaar maken tegen de IAH als het huishoudinkomen in het peiljaar, dat is het jaar t-1, is gedaald ten opzichte van het inkomen in het jaar t-2. Daarin voorziet artikel 7:252a lid 6 BW.
Indien de huurder niet instemt met de voorgestelde IAH op de grond dat het huishoudinkomen in het inkomenstoetsjaar (t-2) een IAH niet rechtvaardigt, kan de verhuurder de huurcommissie om een oordeel vragen. In dat geval dient de verhuurder een zogenoemde vervolgverklaring te vragen waarin de belastinginspecteur een uitspraak doet over het vastgestelde inkomen over t-2 naar de stand van het moment waarop die vervolgverklaring is gevraagd. Daarin voorziet artikel 7:253 lid 1 BW.

het voorgestelde artikel I, onderdeel B (nieuw)

De hierboven beschreven mogelijkheden voor de huurder om zich te verzetten tegen de voorgenomen IAH zijn niet zonder meer toepasbaar in het geval de huurder tevens hospita is.
De door de belastinginspecteur op verzoek van de verhuurder afgegeven huishoudverklaring omvat het inkomen van alle op het adres van de huurder ingeschreven bewoners. De belastinginspecteur weet niet of een van die bewoners een hospitahuurder is en kan daar dus ook geen onderscheid in maken. Nu het de intentie is dat het inkomen van de hospitahuurder niet meetelt voor de toepassing van de IAH, wordt voorzien in een mogelijkheid voor de huurder/hospita om bezwaar te maken tegen de IAH op de grond dat zonder het meetellen van het inkomen van de hospitahuurder het huishoudinkomen van de huurder/hospita onder de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens blijft. Om dat te bewerkstelligen worden aanpassingen van artikel 7:252a lid 6 onder b en c BW voorgesteld. Dit is nodig omdat de in het wetsvoorstel opgenomen wijziging van artikel 252a lid 6 BW tot de conclusie zou kunnen leiden dat huurders alleen nog bezwaar kunnen maken tegen een voorgestelde IAH als ze tevens hospita zijn. Dat is niet de bedoeling; de bestaande bezwaarmogelijkheid voor huurders moet blijven gelden en daar moet een mogelijkheid voor huurders die tevens hospita zijn aan toe worden gevoegd.

In artikel 252a lid 6 onder b en c BW is reeds bepaald dat een huurder bezwaar kan maken op de grond dat het huishoudinkomen in het peiljaar lager is en daarmee onder de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens blijft.

Daaraan wordt toegevoegd dat de huurder die hospita is bezwaar kan maken op de grond dat het huishoudinkomen in het inkomenstoetsjaar (t-2) of het peiljaar (t-1) lager is en daarmee onder de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens blijft wanneer het inkomen van de hospitahuurder niet wordt meegeteld. De huurder/hospita moet ook de mogelijkheid hebben om aan te tonen dat het huishoudinkomen in het inkomenstoetsjaar te hoog wordt gesteld doordat in de huishoudverklaring en de vervolgverklaring van de Belastingdienst geen onderscheid gemaakt kan worden tussen het inkomen van de hospita (en overige medebewoners) en dat van de hospitahuurder. Daarnaast moet ook de hospita de voor huurders al bestaande mogelijkheid krijgen om bezwaar te maken omdat het huishoudinkomen zonder medetelling van het inkomen van de hospitahuurder in het inkomenstoetsjaar (t-2) weliswaar boven de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens lag maar in het peiljaar (t-1) tot daaronder is gedaald. De voorgestelde toevoegingen aan artikel 7:252a lid 6 onder b en c BW voorzien daarin.

het voorgestelde artikel I, onderdeel Ba

Artikel 7:252b BW voorziet erin dat een huurder bij wie in een of meer jaren een IAH is doorgevoerd een voorstel tot huurverlaging kan doen op de grond dat het inkomen in het peiljaar (t-1) is gedaald en daarmee onder het voor het huishouden toepasselijke norminkomen voor de huurtoeslag of onder de in artikel 10 lid 2 onder a onder 1 dan wel onder 3 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte genoemde inkomensgrens is gekomen.
Zoals hiervoor opgemerkt is het huishoudinkomen de optelsom van de inkomens van alle op het adres van de huurder ingeschreven personen (zie hiervoor de definitie van huishoudinkomen in artikel 7:252a lid 2 onder b BW). In de door de belastinginspecteur afgegeven huishoudverklaring over het inkomenstoetsjaar (t-2) is het dus niet mogelijk om het inkomen van een eventuele hospitahuurder buiten beschouwing te laten.
Het voorgestelde artikel 252b lid 3 (nieuw) BW bepaalt daarom dat bij de beoordeling van het voorstel tot huurverlaging na IAH het inkomen van de hospitahuurder buiten beschouwing wordt gelaten. Uiteraard betekent dit voor de huurder/hospita die het verlagingsvoorstel doet dat hij inkomensgegevens zal moeten overleggen waaruit het huishoudinkomen (in het kalenderjaar voorafgaand aan het kalenderjaar waarin hij de huurverlaging voorstelt) zonder het inkomen van de hospitahuurder blijkt en gegevens waaruit blijkt dat er sprake is van een hospitahuurder.

het voorgestelde artikel I, onderdeel Bb

Het maken van bezwaar op grond van artikel 7:252a lid 6 BW geschiedt door een schriftelijke verklaring van de huurder voor de ingangsdatum van de voorgestelde IAH. Als de huurder schriftelijk verklaart niet in te stemmen met de voorgestelde IAH op de grond dat het huishoudinkomen die IAH niet rechtvaardigt, kan de verhuurder als gezegd de huurcommissie om een oordeel vragen.
Voorgesteld wordt om evenals is voorgesteld in artikel 7:252b lid 3 (nieuw) BW (het voorgestelde artikel I, onderdeel Ba), te bepalen dat bij de beoordeling van de IAH door de huurcommissie het inkomen van een eventuele hospitahuurder buiten beschouwing wordt gelaten. Zoals hiervoor is opgemerkt, is het aan de huurder/hospita om de daarvoor benodigde (inkomens)gegevens over te leggen.

Onder 4

De in het wetsvoorstel opgenomen wijziging van artikel 7:269 lid 1 BW is niet helemaal juist geformuleerd. Om te voorkomen dat een slecht leesbare bepaling ontstaat, wordt de formulering van de te vervangen zinsnede verbeterd.

Onder 5

onder a

In het voorgestelde artikel 7:271b lid 1 onder a BW is verduidelijkt dat de voorgenomen vervreemding betrekking moet hebben op de woning waarin de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft. Dit betreft een explicitering zonder inhoudelijk gevolg.

onder b
De eerste zin van het voorgestelde artikel 271b lid 2 BW behoefde een redactionele verbetering.
De tweede en derde zin van het voorgestelde artikel 271b lid 2 BW zijn op een andere wijze geformuleerd dan de eerste zin van dat voorgestelde lid. Omdat de formulering van die eerste zin de voorkeur verdient, zijn de formuleringen in de tweede en derde zin daaraan aangepast.

Onder 6

Zoals in hoofdstuk 7 van de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel is toegelicht[1], wordt voorgesteld om de in artikel 7:274 lid 1 onder h BW opgenomen mogelijkheid voor een verhuurder om de huur op te zeggen met als doel de woning te verkopen zoals geïntroduceerd door het amendement Inge van Dijk[2] aan te passen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de genoemde memorie van toelichting.

Naar aanleiding van de vraag in het verslag hoe misbruik kan worden tegengaan zonder een bepaalde samenlevingsvorm voor te schrijven, zijn de voorgestelde wijzigingen opnieuw gewogen. Voorgesteld wordt om ook de voorwaarde dat opzegging op deze grond binnen twee jaar na aanvang van de huur moet plaatsvinden, te handhaven. Dat betreft het nu geldende artikel 7:274 lid 7 onder c BW. In samenhang met de overige voorwaarden voor het inroepen van artikel 7:274 lid 1 onder h BW blijft daarmee behouden dat deze opzeggingsgrond is bedoeld voor de verhuurder die in een andere woning gaat wonen, maar die niet direct kan beslissen of hij zijn voormalige woning wil behouden of verkopen. Hem wordt een periode van twee jaar gegund om die keuze te maken, terwijl in de woning in die periode ter beschikking kan worden gesteld aan een ander.

Omwille van de leesbaarheid wordt voorgesteld om artikel 7:274 lid 7 BW te handhaven en terug te brengen van de huidige vier tot twee onderdelen. Om die reden is artikel I, onderdeel F, van het wetsvoorstel opnieuw geformuleerd.

Onder 7

het voorgestelde artikel I, onderdeel G

Van de gelegenheid is gebruik gemaakt om de verouderde verwijzing in artikel 7:275 lid 4 BW naar de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties te vervangen door verwijzing naar de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.
De vermelding van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is niet constituerend voor de bevoegdheid van die minister maar komt de kenbaarheid van die bevoegdheid en de daarbij behorende verantwoordelijkheid wel ten goede.

het voorgestelde artikel I, onderdeel H

Op grond van de geldende wet (artikel 7:276 BW) is de verhuurder die een huurovereenkomst opzegt vanwege dringend eigen gebruik (artikel 7:274 lid 1 onder c BW) of verkoop (artikel 7:274 lid 1 onder h) gehouden tot schadevergoeding indien de wil tot eigen gebruik of verkoop niet daadwerkelijk aanwezig is geweest. Naar aanleiding van vragen in het verslag is ervoor gekozen deze regeling uit te breiden tot opzeggingen door verhuurders op de in het voorgestelde artikel 7:271b lid 1 onder a of b BW genoemde gronden. De verhuurder die de huur heeft opgezegd op de grond dat hij de woning wil verkopen of de hoofdhuur heeft opgezegd, zal gehouden zijn tot schadevergoeding indien blijkt dat de wil om de woning te verkopen of de hoofdhuur op te zeggen niet daadwerkelijk aanwezig is geweest. Dit vormt dus een waarborg tegen misbruik van de genoemde opzeggingsgronden. Op grond van het voorgestelde artikel

[1] Kamerstukken II 2025/26, 36 992, nr. 3, p. 24-26

[2] Kamerstukken II 2022/23, 36 295, nr. 32

7:271b lid 4 BW kunnen die opzeggingsgronden ook toegepast worden door de verhuurder van een zelfstandige woning die op hetzelfde perceel is gelegen als de woning die de verhuurder als eigenaar-bewoner of hoofdhuurder bewoont. De voorgestelde uitbreiding van de reikwijdte van artikel 7:276 BW geldt daarom ook voor die laatste situaties.

Omwille van de leesbaarheid van artikel 7:276 lid 1 en 2 BW is gekozen voor een herformulering. Daarbij zijn lid 1 onder a en lid 2 onder a nieuw ten opzichte van de geldende tekst van artikel 7:276 BW.

Onderdeel B

Dit betreft een redactionele verbetering van de voorgestelde wijziging van artikel 305 van de Faillissementswet.

Onderdeel C

Dit betreft een redactionele verbetering van de wijzigingsopdracht in artikel IV, onderdeel B, onder 2, van het wetsvoorstel.

Onderdeel D

Als gevolg van de wijziging per 1 januari 2026 van artikel 21 van de Successiewet 1956 door artikel X, onderdeel D, van het Belastingplan 2026 is de wijzigingsopdracht van artikel VI van het wetsvoorstel niet meer juist. Dat wordt met dit onderdeel geadresseerd.

Onderdeel E

het voorgestelde artikel VIA

Met het voorgestelde artikel VIA worden enkele wijzigingen van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: UHW) voorgesteld die noodzakelijk zijn gebleken voor de gewenste bezwaarmogelijkheid voor de huurder/hospita tegen een voorgestelde IAH (zie onderdelen A, B, C en E). Daarnaast is een daar niet mee samenhangende redactionele verbetering van artikel 19 UHW voorgesteld (zie onderdeel D).

Onderdelen A en C

Deze wijzigingen zien op aanpassingen van verwijzingen naar artikel 13 van de UHW en vloeien voort uit de in onderdeel B voorgestelde wijzigingen van dat artikel.

Onderdeel B

Artikel 13 UHW geeft nadere regels over de beoordeling door de huurcommissie van geschillen over de toepassing van IAH. Indien de verhuurder de huurcommissie om een oordeel vraagt op grond van artikel 7:253 BW en het geschil tussen verhuurder en huurder betrekking heeft op een voorgenomen IAH, bepaalt artikel 13 UHW hoe de huurcommissie tot een oordeel moet komen. Ook in artikel 13 moet derhalve worden vastgelegd dat het inkomen van een hospitahuurder niet wordt meegeteld bij de toetsing van een voorgenomen IAH. Omwille van de leesbaarheid is de vijfde zin van artikel 13, vijfde lid, UHW afgesplitst en met enkele toevoeging opgenomen als het nieuwe zesde lid. Inhoudelijk is de enige wijziging van artikel 13 UHW dat de huurcommissie bij haar oordeel over een voorgenomen IAH het inkomen van de hospitahuurder buiten beschouwing dient te laten.

Onderdeel D

Als gevolg van artikel II, onderdeel K, onder 3, van de Wet van 23 april 2025, houdende wijzigingen van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enkele andere wetten in

verband met de modernisering van het systeem van servicekosten (Stb. 2025, 156) wordt in artikel 19 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte per abuis eenmaal verwezen naar “het huurcommissie”. Dat had uiteraard “de huurcommissie” moeten zijn. Dat wordt met dit onderdeel geadresseerd.

Onderdeel F

Als gevolg van de wijziging per 1 januari 2026 van artikel 5.20, derde lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001 door artikel I, onderdeel E, van het Belastingplan 2026 is de wijzigingsopdracht van artikel VIII van het wetsvoorstel niet meer juist. Dat wordt met dit onderdeel geadresseerd.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,