

Vergaderjaar 2006–2007

30 595

Wijziging van artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enkele andere wetten als gevolg van de modernisering van het huurbeleid vanaf 1 januari 2007 (Wet modernisering huurbeleid 2007)

A

GEWIJZIGD VOORSTEL VAN WET

31 oktober 2006

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enkele andere wetten te wijzigen teneinde te komen tot een modernisering van het huurbeleid;

Zo is het, dat Wij, 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

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 247 komt te luiden:

Artikel 247

1. De volgende artikelen van deze onderafdeling zijn, behoudens de artikelen 249, 251, 259, 261 lid 1 en 264, niet van toepassing op een overeenkomst van huur en verhuur, die betrekking heeft op een zelfstandige woning:

a. ten aanzien waarvan laatstelijk voor 1 januari 2007 een overeenkomst van huur en verhuur bestond, blijkens welke overeenkomst op de dag van aanvang van de bewoning een huurprijs gold, die, indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, hoger was dan het op die dag in artikel 13 lid 1 onder a van de Wet op de huurtoeslag, artikel 13 lid 1 onder a van de Huursubsidiewet of artikel 16 van de Wet individuele huursubsidie genoemde bedrag, indien:

1°. die overeenkomst op of na 1 juli 1994 tot stand is gekomen, dan wel

2°. die overeenkomst betrekking heeft op een woning die tot stand is gekomen op of na 1 juli 1989,

en

b. die door de verhuurder tijdig op grond van artikel 45a lid 1 aanhef en onder a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is gemeld zonder dat tijdig de in artikel 45c lid 1 of 2 van die wet bedoelde mededeling is gedaan.

2. De volgende artikelen van deze onderafdeling zijn, behoudens de artikelen 251, 259, 261 lid 1 en 264, eveneens niet van toepassing op een overeenkomst van huur en verhuur, die betrekking heeft op een zelfstandige woning:

a. die voor 1 januari 2007 nooit bewoond is geweest;

b. die door de verhuurder voor de eerste bewoning tijdig op grond van artikel 45a lid 1 aanhef en onder b van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is gemeld zonder dat tijdig de in artikel 45c lid 1 of 2 van die wet bedoelde mededeling is gedaan;

c. waarvoor op het tijdstip van die melding een puntenaantal op grond van de laatstelijk voor 1 januari 2007 geldende regels, bedoeld in artikel 10 lid 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, geldt van 143 of meer, en

d. ten aanzien waarvan bij die melding een verklaring van burgemeester en wethouders is afgegeven, inhoudende dat die melding in overeenstemming is met het geldende gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid.

3. De volgende artikelen van deze onderafdeling zijn, behoudens de artikelen 251, 259, 261 lid 1 en 264, eveneens niet van toepassing op een overeenkomst van huur en verhuur, die betrekking heeft op een zelfstandige woning, niet zijnde een woning als bedoeld in lid 1 en 2, ten aanzien waarvan voor het kalenderjaar onmiddellijk voorafgaand aan de dag van ingang van de huur, dan wel, indien die overeenkomst op 31 december 2006 bestond, voor het kalenderjaar 2006, een waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken is vastgesteld, die hoger is dan de grenswaarde, vastgesteld krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, geldend op de dag van ingang van de huur dan wel, indien die overeenkomst op 31 december 2006 bestond, geldend op 1 januari 2007.

4. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen regels onderscheidenlijk nadere regels worden gesteld ten aanzien van de waarde, bedoeld in lid 3, indien:

a. op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken geen waarde als bedoeld in lid 3 is vastgesteld;

b. voor een zelfstandige woning als bedoeld in lid 3 een waarde is vastgesteld op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken met toepassing van artikel 17 lid 4 van die wet.

5. Partijen kunnen schriftelijk overeenkomen dat in afwijking van dit artikel de artikelen 248 en volgende van deze onderafdeling alle van toepassing zijn op hun overeenkomst van huur en verhuur.

B

Na artikel 247 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 247a

1. Het maximale huurverhogingspercentage, bedoeld in artikel 10 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, en de daarop betrekking hebbende bepalingen van deze onderafdeling zijn niet van toepassing op een overeenkomst van huur en verhuur, niet zijnde een overeenkomst als bedoeld in artikel 247 lid 1 en 2, die betrekking heeft op een zelfstandige woning ten aanzien waarvan voor het kalenderjaar onmiddellijk vooraf-

gaand aan de dag van ingang van de huur, dan wel, indien die overeenkomst op 31 december 2006 bestond, voor het kalenderjaar 2006, een waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken is vastgesteld, die gelijk is aan of lager is dan de grenswaarde, vastgesteld krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, geldend op de dag van ingang van de huur dan wel, indien die overeenkomst op 31 december 2006 bestond, geldend op 1 januari 2007, doch hoger is dan de grenswaarde, vastgesteld krachtens artikel 3a lid 2 van laatstgenoemde wet, geldend op de dag van ingang van de huur dan wel, indien die overeenkomst op 31 december 2006 bestond, geldend op 1 januari 2007.

2. Artikel 247 lid 4 en 5 is van overeenkomstige toepassing.

C

Artikel 252, derde lid, komt te luiden:

3. Voor het doen van een voorstel tot verhoging van de huurprijs en voor een voorstel tot verlaging van de huurprijs dient gebruik te worden gemaakt van een krachtens artikel 47 lid 1 onder c van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgesteld formulier.

ARTIKEL II

De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 3 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «artikel 7:247» vervangen door: artikel 7:247, eerste, tweede of derde lid,.

2. Het tweede lid komt te luiden:

2. Bij algemene maatregel van bestuur wordt vierjaarlijks de in de artikelen 7:247, derde lid, en 7:247a, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek bedoelde grenswaarde vastgesteld waarboven onderscheidenlijk waarbij of waaronder ingevolge die artikelleden voornoemde onderafdeling ten dele niet van toepassing is.

B

Na artikel 3 worden twee artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 3a

1. Op huurovereenkomsten waarop ingevolge artikel 7:247a, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek onderafdeling 2 van afdeling 5 van titel 7.4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek ten dele van toepassing is, is deze wet slechts van toepassing voorzover dat uit die onderafdeling voortvloeit.

2. Bij algemene maatregel van bestuur wordt vierjaarlijks de in artikel 7:247a, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek bedoelde grenswaarde vastgesteld waarboven het maximale huurverhogingspercentage, bedoeld in artikel 10, tweede lid, en de daarop betrekking hebbende bepalingen van voornoemde onderafdeling niet van toepassing zijn.

3. De grenswaarde, bedoeld in het tweede lid, wordt lager vastgesteld dan de grenswaarde, bedoeld in artikel 3, tweede lid.

Artikel 3b

1. De grenswaarde, bedoeld in de artikelen 3, tweede lid, en 3a, tweede lid, kan verschillend worden vastgesteld per gemeente of per gebied dat als een samenhangend geheel kan worden beschouwd, indien dat noodzakelijk is om te bewerkstelligen dat:

a. landelijk ten minste 75% van de huurwoningvoorraad uit woningen, niet zijnde woningen als bedoeld in de artikelen 7:247, eerste, tweede en derde lid, en 7:247a, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek bestaat, en

b. per zodanig gebied het aantal huurwoningen, niet zijnde woningen als bedoeld in de artikelen 7:247, eerste, tweede en derde lid, en 7:247a, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, voldoende is om daarin de huishoudens te huisvesten met een gezamenlijk bruto inkomen in 2005 van maximaal € 33 000, indien het hoofd van het huishouden, bedoeld in Primos 2005, Prognosemodel voor Bevolking, Huishoudens en Woningbehoefte in 2005, ABF Research, Delft, oktober 2005, in 2005 jonger was dan 65 jaar, en van maximaal € 21 050, indien dat hoofd in 2005 65 jaar of ouder was.

2. Voor een gemeente kan een andere grenswaarde dan die voor een gebied worden vastgesteld, indien het hanteren van die regionale grenswaarde in die gemeente zou leiden tot de situatie dat in die gemeente onvoldoende kan worden voorzien in de huisvesting van personen die door hun inkomen moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting.

C

Artikel 5 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het derde lid wordt «artikel 3» vervangen door: artikel 7:247, eerste, tweede en derde lid, van het Burgerlijk Wetboek.

2. In het vijfde lid wordt «artikel 3» telkenmale vervangen door: artikel 7:247, eerste, tweede en derde lid, van het Burgerlijk Wetboek.

3. Na het vijfde lid wordt een lid toegevoegd, luidende:

6. Onverminderd het vijfde lid doet de huurcommissie ten aanzien van een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 7:247, eerste, tweede en derde lid, van het Burgerlijk Wetboek desverzocht uitspraak indien partijen toepassing hebben gegeven aan het vijfde lid van dat artikel.

D

Na artikel 5 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 5a

1. De huurcommissie geeft ten aanzien van een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 7:247a, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek desverzocht advies over aangelegenheden waaromtrent de huurcommissie bevoegd zou zijn uitspraak te doen indien artikel 7:247a, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek daaraan niet in de weg zou staan. Artikel 5, vijfde lid, tweede volzin, is van overeenkomstige toepassing.

2. Onverminderd het eerste lid doet de huurcommissie ten aanzien van een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 7:247a, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek desverzocht uitspraak indien partijen toepassing hebben gegeven aan artikel 7:247, vijfde lid, van dat wetboek.

E

Artikel 10 komt te luiden:

Artikel 10

1. De beoordeling van de redelijkheid van de huurprijs en van de wijziging daarvan vindt plaats aan de hand van de waardering van de kwaliteit van een woonruimte en de daarbij behorende maximale huurprijsgrens. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden regels gegeven voor:

- a. de waardering van de kwaliteit van een woonruimte, en
- b. de maximale huurprijsgrenzen aan de hand van:
 - 1°. de kwaliteit van een woonruimte, en
 - 2°. het recht op een huurtoeslag als bedoeld in artikel 1, onderdeel e, van de Wet op de huurtoeslag.

2. Bij regeling van Onze Minister worden de maximale huurverhogingspercentages vastgesteld mede aan de hand van het recht op een huurtoeslag als bedoeld in artikel 1, onderdeel e, van de Wet op de huurtoeslag.

F

In artikel 11 vervalt het vierde lid onder vernummering van het vijfde lid tot vierde lid.

G

In artikel 13, vijfde lid, vervalt de zinsnede: met betrekking tot de waardering van de kwaliteit van een woonruimte.

H

In artikel 28, eerste lid, wordt «artikel 4, tweede of derde lid, of artikel 5, eerste lid,» vervangen door: de artikelen 4, tweede of derde lid, 5, eerste of zesde lid, of 5a, tweede lid,.

I

Na artikel 39 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 39a

1. De Belastingdienst/Toeslagen, bedoeld in artikel 11 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, verstrekt aan de voorzitter van de huurcommissie gegevens over de huurtoeslag, bedoeld in artikel 1, onderdeel e, van de Wet op de huurtoeslag.

2. De voorzitter van de huurcommissie verzamelt en analyseert de gegevens, bedoeld in het eerste lid, uitsluitend ten behoeve van de uitvoering van deze wet.

J

Na hoofdstuk V wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

HOOFDSTUK Va. MELDING WONINGEN MET GELIBERALISEERDE HUURPRIJZEN

Artikel 45a

1. De verhuurder meldt bij Onze Minister:
 - a. de woningen, bedoeld in artikel 7:247, eerste lid, aanhef en onder a, van het Burgerlijk Wetboek, voor 1 februari 2007, en
 - b. de woningen, bedoeld in artikel 7:247, tweede lid, aanhef en onder a, c en d, van het Burgerlijk Wetboek, voor 1 januari 2010.
2. De verhuurder stelt de huurder, met wie hij op of na 1 januari 2007 een overeenkomst van huur en verhuur betreffende die woning aangaat, voorzover mogelijk vooraf, schriftelijk in kennis van een melding als bedoeld in het eerste lid.
3. Een melding wordt schriftelijk gedaan door de verhuurder, door middel van een volledig ingevuld en ondertekend formulier, dat wordt vastgesteld door Onze Minister. Onze Minister stelt het formulier verkrijgbaar. Onze Minister bepaalt welke gegevens daarbij dienen te worden verstrekt of overgelegd.
4. Bij de melding, bedoeld in het eerste lid, aanhef en onderdeel a, wordt door de verhuurder een verklaring gevoegd van een accountant, belast met de controle omtrent de rechtmatigheid, de juistheid en de volledigheid van de bij die melding verstrekte gegevens. Bij de melding, bedoeld in het eerste lid, aanhef en onderdeel b, wordt door de verhuurder een verklaring gevoegd van burgemeester en wethouders als bedoeld in artikel 7: 247, tweede lid, onderdeel d, van het Burgerlijk Wetboek.
5. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen:
 - a. gevallen worden aangewezen waarin, in afwijking van het vierde lid, geen verklaring van een accountant bij de melding behoeft te worden gevoegd of
 - b. nadere regels worden gesteld omtrent de verklaringen, bedoeld in het vierde lid.

Artikel 45b

1. Voor de melding, bedoeld in artikel 45a, eerste lid, is door de verhuurder een vergoeding aan de Staat verschuldigd. Het bedrag en de wijze van betaling van de in de eerste volzin bedoelde vergoeding wordt bij algemene maatregel van bestuur vastgesteld.
2. Onze Minister roept de verhuurder bij schriftelijk bericht op, onder kennisgeving van de melding, tot betaling van de in het eerste lid bedoelde vergoeding, voorzover deze op dat tijdstip nog niet is voldaan, binnen vier weken na de datum van verzending van dat bericht.

Artikel 45c

1. Indien de gemelde woning geen woning is als bedoeld in artikel 7:247, eerste lid, aanhef en onder a, of artikel 7:247, tweede lid, aanhef en onder a, c en d, van het Burgerlijk Wetboek dan wel de verhuurder de vergoeding, bedoeld in artikel 45b, eerste lid, niet binnen de in artikel 45b, tweede lid, genoemde termijn heeft voldaan, deelt Onze Minister dit binnen acht weken na de dag waarop hij die melding heeft ontvangen dan wel binnen acht weken nadat eerstbedoelde termijn is verstreken, bij aangetekend schrijven aan de verhuurder mede. Onze Minister stelt voorzover mogelijk de huurder hiervan schriftelijk in kennis.
2. In afwijking van het eerste lid doet Onze Minister, in het geval dat een in dat lid bedoelde termijn van acht weken niet kan worden gehaald, de mededeling bij aangetekend schrijven aan de verhuurder binnen een door Onze Minister aan te geven langere termijn, mits hij aan de verhuurder en

voorzover mogelijk de huurder daarvan voor het verstrijken van eerstgenoemde termijn schriftelijk en met redenen omkleed heeft kennisgegeven.

3. Ingeval Onze Minister binnen de in het eerste dan wel tweede lid bedoelde termijnen geen mededeling als bedoeld in die leden aan de verhuurder heeft gedaan, wordt de gemelde woning opgevat als een woning als bedoeld in artikel 7:247, eerste lid, aanhef en onder a, onderscheidenlijk artikel 7:247, tweede lid, aanhef en onder a, c en d, van het Burgerlijk Wetboek.

4. De beslissing van Onze Minister is voor de huurder niet bindend.

Artikel 45d

1. Er is een register inzake de meldingen, bedoeld in artikel 45a, eerste lid.

2. Het register wordt beheerd door Onze Minister.

3. Bij regeling van Onze Minister kunnen regels worden gesteld met betrekking tot het beheer, de werking, de organisatie, de beschikbaarheid en de beveiliging van het register.

4. Onze Minister 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 en bescheiden die verband houden met de toepassing van de artikelen 45a, 45b en 45c en van het eerste, tweede en derde lid van dit artikel.

K

In artikel 46 wordt «de artikelen 3, tweede lid, 7, derde lid, 8, 10, eerste lid, en 12, tweede lid» vervangen door: de artikelen 3, tweede lid, 3a, tweede lid, 7, derde lid, 8, 10, eerste lid, 12, tweede lid, en 45a, vijfde lid.

L

In artikel 47, eerste lid, onderdeel c, wordt na «vast» toegevoegd: , waarbij het formulier voor het doen van een voorstel tot verhoging van de huurprijs, bedoeld in dat artikellid, zodanig is ingericht dat elke grond waarop de voorgestelde huurprijs berust afzonderlijk wordt aangegeven.

ARTIKEL III

De Wet op de huurtoeslag wordt als volgt gewijzigd:

A

Na artikel 13 en vóór paragraaf 4. Eisen aan de financiële positie wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 13a

1. Er wordt voorts geen huurtoeslag toegekend als sprake is van een overeenkomst als bedoeld in artikel 247, eerste, tweede of derde lid, of 247a, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

2. Het eerste lid is niet van toepassing als:

a. over de maand december die onmiddellijk voorafging aan het berekeningsjaar voor de betreffende woning aan de betreffende huurder huurtoeslag is toegekend;

b. partijen bij de in het eerste lid bedoelde overeenkomst toepassing hebben gegeven aan artikel 247, vijfde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, of

c. de huur en de bewoning van de woning, nadat een huurder aan wie een huurtoeslag was toegekend op enigerlei wijze het genot van de woning heeft verloren, worden voortgezet door diens partner of een medebewoner.

B

Artikel 23, tweede zin, komt te luiden: De artikelen 5, tweede lid, 12 en 13a zijn van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL IV

De Wet waardering onroerende zaken wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1, eerste en derde lid, wordt na «waterschappen» onderscheidenlijk «belastingen» toegevoegd: en de uitvoering van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Wet op de huurtoeslag.

B

In artikel 16, onderdeel d, wordt «die bij dezelfde belastingplichtige in gebruik zijn» vervangen door: die krachtens eigendom, bezit, beperkt recht of persoonlijk recht bij dezelfde natuurlijke persoon of rechtspersoon in gebruik zijn.

C

Artikel 29 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdeel b, wordt «verminderd» vervangen door: gewijzigd.

2. In het tweede lid wordt «vermindering» vervangen door: wijziging.

D

In artikel 30 wordt na het eerste lid, onder vernummering van het tweede tot en met zevende lid tot derde tot en met achtste lid, een lid ingevoegd, luidende:

2. Indien een bezwaarschrift tegen de bij beschikking vastgestelde waarde is ingediend en degene, bedoeld in artikel 24, derde lid, onderdeel a, een ander is dan degene, bedoeld in artikel 24, derde lid, onderdeel b, stelt de in artikel 1, tweede lid, bedoelde gemeenteambtenaar bij een verondersteld tegengesteld belang van de genoemde personen, de persoon die het bezwaarschrift niet heeft ingediend, indien deze bij de beslissing belang heeft, in de gelegenheid om te worden gehoord voordat op het bezwaarschrift wordt beslist.

E

In artikel 40, eerste lid, wordt «uit hoofde van de belastingheffing te zijnen aanzien» vervangen door: voor de toepassing van deze wet.

F

Artikel 40a komt te luiden:

Artikel 40a

Onze Minister is bevoegd de van de colleges van burgemeester en wethouders afkomstige waardegegevens van onroerende zaken te verstrekken aan:

- a. Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer voorzover die noodzakelijk zijn voor de vaststelling van de op de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte berustende bepalingen en voor de tariefsbepaling en opbrengstenraming in het kader van de uitvoering van de Interimwet betaalbaarheidsheffing huurwoningen;
- b. de voorzitter van de huurcommissie voorzover die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van artikel 6, onderdeel b, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

ARTIKEL V

1. Indien ten aanzien van een op 31 december 2006 bestaande overeenkomst als bedoeld in artikel 247, derde lid, of 247a, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, zoals die artikelen komen te luiden na de inwerkingtreding van deze wet, over de maand december 2006 een huurtoeslag als bedoeld in artikel 1, onderdeel e, van de Wet op de huurtoeslag is toegekend, blijven op die overeenkomst de artikelen 248 en volgende van onderafdeling 2 van afdeling 5 van titel 4 van dat boek van toepassing, zolang het recht op die huurtoeslag blijft bestaan.

2. Indien ten aanzien van een op 31 december 2006 bestaande overeenkomst als bedoeld in artikel 247, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, zoals dat artikel komt te luiden na de inwerkingtreding van deze wet, over de maand december 2006 geen huurtoeslag als bedoeld in artikel 1, onderdeel e, van de Wet op de huurtoeslag is toegekend, hetzij het recht op een zodanige huurtoeslag vervalt, blijven op die overeenkomst, behalve de artikelen 251, 259, 261 lid 1 en 264 van dat boek, ook de overige bepalingen van onderafdeling 2 van afdeling 5 van titel 4 van dat boek van toepassing, doch alleen voorzover die bepalingen betrekking hebben op de toepassing van het maximale huurverhogingspercentage, bedoeld in artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, zoals dat artikel komt te luiden na de inwerkingtreding van deze wet. Voor de toepassing van de eerste volzin wordt het maximale huurverhogingspercentage, bedoeld in laatstgenoemd artikel, hoger vastgesteld dan dat percentage bij de toepassing van het eerste lid.

3. Indien ten aanzien van een op 31 december 2006 bestaande overeenkomst als bedoeld in artikel 247a, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, zoals dat artikel komt te luiden na de inwerkingtreding van deze wet, over de maand december 2006 geen huurtoeslag als bedoeld in artikel 1, onderdeel e, van de Wet op de huurtoeslag is toegekend, hetzij het recht op een zodanige huurtoeslag vervalt, blijven op die overeenkomst de artikelen 248 en volgende van onderafdeling 2 van afdeling 5 van titel 4 van dat boek van toepassing. Voor de toepassing van de eerste volzin worden het maximale huurverhogingspercentage, bedoeld in artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, zoals dat komt te luiden na de inwerkingtreding van deze wet, en de maximale huurprijsgrens, bedoeld in het eerste lid, van dat artikel, hoger vastgesteld dan dat percentage onderscheidenlijk die grens bij de toepassing van het eerste lid.

4. Voor de toepassing van het eerste, tweede en derde lid wordt het geval dat direct na het vervallen van het recht op huurtoeslag een zodanige huurtoeslag is toegekend aan een partner of medebewoner van de huurder als bedoeld in artikel 13a, tweede lid, aanhef en onderdeel c, van de Wet op de huurtoeslag, zoals dat artikel komt te luiden na de inwerkingtreding van deze wet, gelijk gesteld met het voortduren van het

vervallen recht, zolang het recht op laatstbedoelde huurtoeslag blijft bestaan.

ARTIKEL VI

1. Bij algemene maatregel van bestuur wordt, per gemeente, per gebied dat als een samenhangend geheel kan worden beschouwd of voor de resterende gebieden van Nederland gezamenlijk, bepaald hoeveel woningen in die gemeente, dat gebied of die resterende gebieden in een bij die maatregel te bepalen tijdvak dienen te zijn of worden gebouwd om uitvoering te kunnen geven aan het tweede lid.

2. Indien naar het oordeel van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in een gemeente, in een gebied of in de resterende gebieden van Nederland gezamenlijk als bedoeld in het eerste lid op 31 december 2007, op 31 december 2009 of op een door die minister te bepalen later tijdstip het in dat lid bedoelde aantal woningen is gebouwd, wordt door die minister een koninklijk besluit voorgedragen, inhoudende dat met ingang van 1 juli 2008, 1 juli 2010 respectievelijk een datum die een half jaar ligt na het door die minister bepaalde latere tijdstip in die gemeente, dat gebied of die resterende gebieden:

a. op overeenkomsten van huur en verhuur waarop artikel 247a van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, zoals dat artikel komt te luiden na de inwerkingtreding van deze wet, van toepassing is, in plaats van die bepaling artikel 247, derde lid, van dat boek, zoals dat artikel komt te luiden na de inwerkingtreding van deze wet, van toepassing is;

b. op overeenkomsten van huur en verhuur waarop artikel V, derde lid, van toepassing is, in plaats van die bepaling artikel V, tweede lid, van toepassing is, en

c. de krachtens artikel 3a, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, zoals dat artikel komt te luiden na de inwerkingtreding van deze wet, vastgestelde grenswaarde in die gemeente of dat gebied zal gelden als de grenswaarde, vastgesteld krachtens artikel 3, tweede lid, van die wet, zoals dat artikel komt te luiden na de inwerkingtreding van deze wet.

3. De toepassing van het tweede lid brengt geen wijziging in de toepasselijkheid van artikel V, eerste lid.

ARTIKEL VII

Op een op 31 december 2006 bestaande overeenkomst van huur en verhuur die voldoet aan de omschrijving van artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, zoals dat artikel laatstelijk luidde vóór de inwerkingtreding van deze wet, wordt het vóór de inwerkingtreding van deze wet geldende recht van toepassing.

ARTIKEL VIII

1. In afwijking van artikel 250, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek kan op verzoek van de verhuurder in het tijdvak dat loopt van 1 juli 2006 tot en met 30 juni 2007 ten aanzien van een overeenkomst van huur en verhuur als bedoeld in artikel V, tweede en derde lid, de huurprijs twee maal op de wijze, als voorgeschreven in de artikelen 252 en 253 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, worden verhoogd, met dien verstande dat de tweede verhoging van de huurprijs, met een maximaal huurverhogingspercentage van 0,5, een voorgestelde ingangsdatum heeft die is gelegen in het tijdvak dat loopt van 1 januari 2007 tot en met 30 juni 2007.

2. De artikelen 250, tweede lid, en 251 van Boek 7 van het Burgerlijk

Wetboek zijn van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat in laatstgenoemd artikel voor «eenmaal» wordt gelezen: twee maal.

3. De artikelen 250 en 251 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek blijven onverminderd van toepassing op de op verzoek van de verhuurder in het tijdvak dat loopt van 1 juli 2006 tot en met 30 juni 2007 voorgestelde eerste verhoging van de huurprijs en het verzoek van de verhuurder om de huurprijs te verhogen met een voorgestelde ingangsdatum van 1 juli 2007 of later.

ARTIKEL IX

1. De huurcommissie, bedoeld in artikel 21 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, behandelt een bij haar aanhangig verzoek als bedoeld in de artikelen 249 en 257 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek dat betrekking heeft op een overeenkomst van huur en verhuur die tot stand is gekomen onderscheidenlijk een aanzegging van de gebreken die is gelegen in het tijdvak dat is gelegen binnen 6 maanden voorafgaand aan 1 januari 2007, alsmede een verzoek als bedoeld in artikel 260 van die wet dat betrekking heeft op het kalenderjaar 2003, 2004, 2005 of 2006, met toepassing van het vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet geldende recht.

2. De huurcommissie behandelt een bij haar aanhangig verzoek als bedoeld in de artikelen 253 en 254 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek dat betrekking heeft op een voorstel tot wijziging van de huurprijs als bedoeld in artikel 252 van dat boek met ingang van 1 januari 2007 of een latere datum, met toepassing van het na de inwerkingtreding van deze wet geldende recht.

3. De huurcommissie behandelt een bij haar aanhangig verzoek als bedoeld in artikel 255 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek dat betrekking heeft op ingrepen, veranderingen of toevoegingen die tot stand zijn gekomen in het tijdvak dat is gelegen binnen 3 maanden voorafgaand aan 1 januari 2007 met toepassing van het vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet geldende recht.

4. De huurcommissie behandelt in andere gevallen dan bedoeld in het eerste, tweede en derde lid een bij haar aanhangig verzoek met toepassing van het op het tijdstip van het bij haar aanhangig maken geldende recht.

ARTIKEL X

Indien een melding als bedoeld in artikel 45a, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, zoals dat artikel komt te luiden na de inwerkingtreding van deze wet, plaatsvindt vóór de inwerkingtreding van deze wet, wordt die melding aangemerkt als te hebben plaatsgevonden ingevolge het betrokken genoemde artikellid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, zoals dit komt te luiden na de inwerkingtreding van deze wet.

ARTIKEL XI

1. Op een in 2007 gedaan verzoek van de verhuurder of de huurder die voor 1 januari 2007 de hoedanigheid, bedoeld in artikel 24, derde lid, onderdeel a of b, van de Wet waardering onroerende zaken, heeft verkregen, en die ten aanzien van de desbetreffende woning nog geen beschikking houdende de vaststelling over het tijdvak 2005–2006 van de waarde in het kader van die wet van die woning heeft ontvangen, neemt de gemeenteambtenaar, bedoeld in artikel 1, tweede lid, van die wet,

uitsluitend voor de toepassing van de wettelijke voorschriften over de huur van woonruimte, binnen acht weken na het verzoek een voor bezwaar vatbare beschikking als bedoeld in artikel 22, 25 of 27 van de Wet waardering onroerende zaken voor het tijdvak 2005–2006.

2. Op een in 2007 gedaan verzoek van de verhuurder of de huurder die voor 1 januari 2007 de hoedanigheid, bedoeld in artikel 24, derde lid, onderdeel a of b, van de Wet waardering onroerende zaken, heeft en die ten aanzien van de desbetreffende woning een beschikking houdende de vaststelling over het tijdvak 2005–2006 van de waarde in het kader van die wet van die woning heeft ontvangen, maakt de gemeenteambtenaar, bedoeld in artikel 1, tweede lid, van die wet, uitsluitend voor de toepassing van de wettelijke voorschriften over de huur van woonruimte, binnen acht weken na het verzoek de laatstelijk vastgestelde waarde voor het tijdvak 2005–2006 bekend bij voor bezwaar vatbare beschikking, indien:

a. de laatstelijk vastgestelde waarde voor het tijdvak 2005–2006 ten hoogste 5 procent afwijkt van de grenswaarde, bedoeld in artikel 3, tweede lid, of 3a, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, en

b. tegen de in de aanhef bedoelde beschikking geen bezwaar is gemaakt, daartegen een bezwaar of beroep aanhangig is, of op een bezwaar of beroep daartegen onherroepelijk afwijzend is beslist op grond van artikel 26a van de Wet waardering onroerende zaken.

3. Op de in het eerste en tweede lid bedoelde beschikkingen is, uitsluitend voor de toepassing van de wettelijke voorschriften over de huur van woonruimte, artikel 26a van de Wet waardering onroerende zaken niet van toepassing.

ARTIKEL XII

Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer zendt in 2009 voor 1 april aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van deze wet in de praktijk.

ARTIKEL XIII

1. Deze wet treedt, met uitzondering van de artikelen I, onderdeel C, en II, onderdeel L, in werking met ingang van 1 januari 2007.

2. De artikelen I, onderdeel C, en II, onderdeel L, van deze wet treden in werking met ingang van 1 juli 2007.

ARTIKEL XIV

Deze wet wordt aangehaald als: Wet modernisering huurbeleid 2007.

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.

Gegeven

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

De Minister van Justitie,