

Vergaderjaar 2011–2012

33 129

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen)

B

GEWIJZIGD VOORSTEL VAN WET

12 april 2012

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 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte zodanig te wijzigen dat een jaarlijkse huurverhoging mede afhankelijk is van het huishoudinkomen van de huurder en de overige bewoners van een woonruimte;

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

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 239 komt te luiden:

Artikel 239

Onder Onze Minister wordt verstaan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

B

In de artikelen 248 lid 1 en 250 lid 1 aanhef wordt «de artikelen 252 en 253» telkens vervangen door: de artikelen 252, 252a en 253.

Na artikel 252 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 252a

1. Een verhuurder kan ten aanzien van woonruimte die een zelfstandige woning vormt een voorstel als bedoeld in artikel 252 doen, strekkend tot verhoging van de huurprijs op de grond dat het huishoudinkomen over het peiljaar hoger is dan het in artikel 10 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte genoemde bedrag.

2. In dit artikel wordt verstaan onder:

a. *basisregistratie inkomen*: basisregistratie inkomen als bedoeld in hoofdstuk IVA van de Algemene wet inzake rijksbelastingen;

b. *huishoudinkomen*: het gezamenlijke bedrag van de inkomensgegevens, bedoeld in artikel 21 onderdeel e van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, van de huurder en de overige bewoners van een woonruimte, met dien verstande dat van een overige bewoner die op 1 januari van het jaar waarin de voorgestelde dag van ingang van de voorgestelde huurprijs is gelegen de leeftijd van 23 jaar nog niet heeft bereikt het bedrag van het inkomensgegeven slechts in aanmerking wordt genomen voor zover dat meer bedraagt dan de vrije voet, bedoeld in artikel 3.17 van de Wet studiefinanciering 2000, als geldend in het peiljaar;

c. *inspecteur*: functionaris van de rijksbelastingdienst die als zodanig bij regeling van Onze Minister van Financiën is aangewezen;

d. *peiljaar*: tweede kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar waarin de voorgestelde dag van ingang van de voorgestelde huurprijs is gelegen.

3. Indien een voorstel als bedoeld in lid 1 wordt gedaan, wordt bij het voorstel een door de inspecteur op verzoek van die verhuurder aan deze afgegeven verklaring gevoegd.

4. De verklaring bedoeld in lid 3 vermeldt het gegeven of op de door de verhuurder aangeduide plaats van de woonruimte op basis van gegevens uit de basisregistratie inkomen op het moment van behandeling van het verzoek van de verhuurder aan de inspecteur, te verwachten is dat van degene of degenen die daar volgens de registratie van de rijksbelastingdienst woont of wonen het huishoudinkomen over het peiljaar al dan niet meer bedraagt dan het bedrag, genoemd in artikel 10 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, en indien dat huishoudinkomen meer bedraagt dan dat bedrag, het aantal personen waarop dat huishoudinkomen is gebaseerd, dan wel dat geen inkomensgegeven in de basisregistratie inkomen beschikbaar is. Bij regeling van Onze Minister van Financiën worden nadere regels gesteld ter uitvoering van dit lid en omtrent het kunnen doen van een verzoek, het verzoek zelf, de verstrekking van de verklaring, alsmede ten aanzien van de verhuurder.

5. Indien een overeenkomst tot wijziging van de huurprijs tot stand komt naar aanleiding van een voorstel daartoe, dat niet voldoet aan lid 3, is de verhoging van de huurprijs op basis van een voorstel als bedoeld in lid 1 niet mogelijk, tenzij blijkt dat de huurder niet door het verzuim is benadeeld.

6. Een overeenkomst tot wijziging van de huurprijs naar aanleiding van een voorstel als bedoeld in lid 1 komt niet tot stand indien de huurder kan aantonen dat het huishoudinkomen in het kalenderjaar na het peiljaar gelijk aan of lager is dan het in artikel 10 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte genoemde bedrag.

D

Artikel 253 wordt als volgt gewijzigd:

1. Aan lid 1 worden twee volzinnen toegevoegd, luidende:

Indien de verhuurder een voorstel als bedoeld in artikel 252a lid 1 heeft gedaan, verstrekt de huurder, indien het huishoudinkomen voorwerp van geschil is, bij de verklaring, bedoeld in de eerste volzin, gegevens met betrekking tot dat huishoudinkomen. Bij regeling van Onze Minister wordt bepaald welke gegevens de huurder verstrekt.

2. Lid 2 wordt als volgt gewijzigd:

a. In de eerste volzin wordt «lid 1» telkens vervangen door: lid 1 eerste volzin.

b. De tweede volzin komt te luiden: De huurder legt bij dit verzoek een afschrift over van het voorstel, van dat schrijven en, indien de verhuurder een voorstel als bedoeld in artikel 252a lid 1 heeft gedaan en het huishoudinkomen voorwerp van geschil is, gegevens met betrekking tot dat huishoudinkomen.

c. Na de tweede volzin wordt een volzin toegevoegd, luidende: Lid 1 derde volzin is van overeenkomstige toepassing.

3. In lid 5 wordt «artikel 252 lid 1 aanhef» vervangen door «artikel 252 lid 1 aanhef of artikel 252a lid 1» en wordt «het in lid 1 bedoelde tijdstip» vervangen door: het in lid 1 eerste volzin bedoelde tijdstip.

ARTIKEL II

De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid wordt als volgt gewijzigd:

a. Na onderdeel b wordt onder verlettering van de onderdelen c en d tot d en e een onderdeel ingevoegd, luidende:

c. *inflatiepercentage*: het onmiddellijk voorafgaand aan de datum van 1 juli, ieder jaar in januari door het Centraal Bureau voor de Statistiek bekendgemaakte percentage, waarmee de consumentenprijzen (alle huishoudens) ten opzichte van het aan die bekendmaking voorafgaande jaar zijn verhoogd;

b. Onderdeel d (nieuw) komt te luiden:

d. *Onze Minister*: Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;

2. In het tweede lid wordt na «huurprijs» ingevoegd: , huishoudinkomen, peiljaar.

B

Artikel 7 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het tweede lid wordt als volgt gewijzigd:

a. Na de eerste volzin wordt een volzin ingevoegd, luidende: Indien de huurcommissie van oordeel is dat de huurder niet ingevolge artikel 7:253, eerste lid, tweede volzin, of tweede lid, tweede volzin, van het Burgerlijk

Wetboek gegevens met betrekking tot het huishoudinkomen heeft verstrekt, kan zij gemotiveerd uitspreken dat de verhuurder deze vergoeding niet is verschuldigd.

b. In de derde volzin (nieuw) wordt na «Deze vergoeding is» ingevoegd: , in andere gevallen dan dat, bedoeld in de tweede volzin,.

c. In de vierde volzin (nieuw) wordt na «Indien de huurcommissie» ingevoegd: , in andere gevallen dan dat, bedoeld in de tweede volzin,.

d. In de vijfde volzin (nieuw) wordt «derde volzin» vervangen door: vierde volzin.

2. Het derde lid wordt als volgt gewijzigd:

a. Aan de aanhef wordt toegevoegd: en in andere gevallen dan die, bedoeld in het tweede lid, tweede volzin,.

b. Na de eerste volzin wordt een volzin toegevoegd, luidende:

Indien de huurcommissie van oordeel is dat de huurder niet ingevolge artikel 7:253, eerste lid, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek gegevens met betrekking tot het huishoudinkomen heeft verstrekt, wordt de bij wijze van voorschot door de verhuurder betaalde voor hem geldende vergoeding terugbetaald.

C

Artikel 10, tweede lid, komt te luiden:

2. Bij ministeriële regeling wordt het maximale huurverhogingspercentage vastgesteld, mede aan de hand van het gegeven of het huishoudinkomen over het peiljaar van de op het tijdstip van de in het voorstel tot verhoging van de huurprijs genoemde ingangsdatum in de woonruimte wonende huurder en overige bewoners, meer bedraagt dan € 43 000, en of die woonruimte een zelfstandige woning vormt. Het huurverhogingspercentage, bedoeld in de eerste volzin, bedraagt maximaal het inflatiepercentage plus 5 procentpunt. Het bedrag, genoemd in de eerste volzin, wordt met ingang van 1 januari van elk jaar, voor het eerst op 1 januari 2013, gewijzigd overeenkomstig de wijziging per gelijke datum van het bedrag, genoemd in artikel 18, eerste lid, onderdeel b, van de Wet op de huurtoeslag.

D

Artikel 13 wordt als volgt gewijzigd:

1. Aan het vijfde lid wordt een volzin toegevoegd, luidende: 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 het huishoudinkomen voorwerp van geschil is tussen partijen, tevens of dat huishoudinkomen al dan niet meer bedraagt dan het bedrag, genoemd in artikel 10, tweede lid.

2. In het zesde lid wordt na «de toestand» ingevoegd: , met uitzondering van de bepaling van de hoogte van het huishoudinkomen,.

E

Na hoofdstuk III wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

HOOFDSTUK IIIA. BESCHERMING VAN PERSOONSGEGEVENS

Artikel 19a

1. De verhuurder gebruikt de gegevens, die overeenkomstig artikel 7:252a, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek worden verstrekt, uitsluitend voor het doen van een voorstel tot verhoging van de huurprijs als bedoeld in het eerste lid van dat artikel.

2. De betrokken gegevens, bedoeld in het eerste lid, worden bewaard totdat op het voorstel, bedoeld in artikel 7:252a, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, onherroepelijk is beslist of de voorgestelde verhoging van de huurprijs geacht wordt te zijn overeengekomen.

3. De verhuurder 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 met betrekking tot het huishoudinkomen die verband houden met de toepassing van artikel 7:252a, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek.

4. Een ieder die kennis neemt van de gegevens, die overeenkomstig artikel 7:252a, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek worden verstrekt, is verplicht tot geheimhouding van die gegevens, behoudens voor zover enig wettelijk voorschrift hem tot mededeling verplicht of uit zijn taak de noodzaak tot mededeling voortvloeit.

5. Indien de verhuurder in strijd handelt met het eerste, tweede, derde of vierde lid kan de inspecteur, bedoeld in artikel 7:252a, tweede lid, onderdeel c, van het Burgerlijk Wetboek, het afgeven van de verklaring, bedoeld in het derde lid van dat artikel, weigeren.

ARTIKEL IIA

Indien:

- a. de huurder bezwaar maakt tegen het voorstel tot verhoging van de huurprijs, bedoeld in artikel 252a, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, zoals dat komt te luiden na de inwerkingtreding van deze wet;
- b. het peiljaar, bedoeld in het tweede lid, onderdeel d, van dat artikel, het kalenderjaar 2010 is;
- c. een verklaring als bedoeld in het derde lid van dat artikel bij het voorstel, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, was gevoegd waarin met betrekking tot het inkomen van een overige bewoner die op 1 januari van het jaar waarin de voorgestelde dag van ingang van de voorgestelde huurprijs is gelegen de leeftijd van 23 jaar nog niet heeft bereikt, de vrije voet, bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, van dat artikel, niet in aanmerking is genomen en
- d. dat niet in aanmerking genomen zijn voorwerp van geschil is, wordt voor de toepassing van artikel 253 van dat boek:
 - a. in het eerste lid voor «zes weken» gelezen: 12 weken;
 - b. aan het eerste lid een volzin toegevoegd, luidende: Artikel 252a lid 3, 4 en 5 is van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL III

Ingeval het doen van een voorstel als bedoeld in artikel 252a, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, het doen van een verzoek en het afgeven van de verklaring, bedoeld in artikel 252a, derde en vierde lid, van dat boek, het gebruiken van de gegevens, bedoeld in artikel 19a, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, het bewaren van die gegevens, bedoeld in het tweede lid van dat artikel, het voeren van een administratie, bedoeld in het derde lid van dat artikel, en het verplichten,

bedoeld in het vierde lid van dat artikel, plaatsvindt vóór de inwerkingtreding van deze wet, wordt dat doen, die afgifte, dat gebruiken, dat bewaren, dat voeren en dat verplichten aangemerkt als te hebben plaatsgevonden op grond van de betrokken genoemde artikelliden van die wetten, zoals die komen te luiden na de inwerkingtreding van deze wet, indien bij dat doen, die afgifte, dat gebruiken, dat bewaren, dat voeren en dat verplichten is voldaan aan de artikelen 252a en 253 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de daarop berustende bepalingen, respectievelijk artikel 19a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

ARTIKEL IV

Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in overeenstemming met Onze Minister van Veiligheid en Justitie en Onze Minister van Financiën zendt binnen drie jaar na inwerkingtreding van deze wet aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten in de praktijk van de door deze wet gewijzigde en toegevoegde artikelen van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

ARTIKEL V

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

De Minister van Veiligheid en Justitie,

De Staatssecretaris van Financiën,