

Een overzicht van recente en aankomende wijzigingen in huurrecht woonruimte

Datum 15-03-2021

Datum

15-03-2021

Auteur

mr. T. de Nijs & mr. G.S. Geurts

JCDI

JCDI:ADS260657:1

Vakgebied(en)

Huurrecht / Algemeen

Huurrecht / Huur van woonruimte

Huurrecht / Huurprijzen

1. Inleiding

Never a dull moment in huur(prijzen)land: het wetgevingsapparaat draait op volle toeren. Er is de laatste jaren een record aantal (concept) wetsvoorstellen en besluiten ingediend. De voorgestelde regelgeving vormt een nadere uitwerking van de Nationale woonagenda 2018-2021.^[1] De Nationale woonagenda beoogt diverse knelpunten op de woningmarkt aan te pakken en bestaat uit drie pijlers: het vergroten en versnellen van de woningbouw, het beter benutten van de bestaande voorraad (onder meer door de doorstroming te bevorderen) en de betaalbaarheid van wonen.

Ook of misschien juist nu het kabinet demissionair is, gebeurt er nog veel. Geen van de hieronder behandelde wetsvoorstellen is controversieel verklaard. Deze worden nu dus gewoon behandeld. Enkele van deze wetsvoorstellen kunnen binnen afzienbare tijd wet worden. Ook worden er door diverse Kamerleden in een razend tempo amendementen ingediend bij lopende wetsvoorstellen. In deze bijdrage geven wij een overzicht van de – in onze ogen – belangrijkste wetsvoorstellen – en meest relevante amendementen – op het gebied van huur, waarbij wij ons beperken tot een zakelijke samenvatting van de inhoud en de stand van zaken.

2. Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen^[2]

Vlak voordat het kabinet Rutte-III zijn ontslag indiende, trad de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen in werking. Op grond van deze wet hebben huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens, eenmalig recht op huurverlaging tot die aftoppingsgrens. Dit geldt alleen voor zelfstandige woningen van woningcorporaties in het gereguleerde huursegment.^[3]

3. Wetsvoorstel maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten^[4]

Bij geliberaliseerde huurovereenkomsten staat het de verhuurder en huurder vrij afspraken te maken over de (hoogte van de) jaarlijkse huurverhoging; via een beding in de huurovereenkomst of door het aanbieden van een nieuwe overeenkomst met een verhoogde huurprijs. Dit wetsvoorstel beoogt de jaarlijks toegestane huurverhoging te maximeren op inflatie plus 1 procentpunt. Een huurverhogingsbeding met een hoger percentage is nietig voor zover het tot dit hogere percentage leidt. De huurprijs geldt dan als verhoogd met het maximale toegestane huurverhogingspercentage. Daarnaast wordt artikel 7:274 lid 1 onder d BW aangepast. Op grond van de huidige regelgeving mogen geliberaliseerde huurovereenkomsten worden opgezegd op grond dat de huurder niet instemt met een redelijk aanbod, ook als dat aanbod ziet op een (marktconforme) wijziging van de huurprijs of van de servicekosten. Bij gereguleerde huurovereenkomsten is dit overigens niet mogelijk. Als dit wetsvoorstel wet wordt, kunnen ook geliberaliseerde huurovereenkomsten niet langer worden opgezegd op grond van weigering van een redelijk aanbod indien dat aanbod ziet op een wijziging van de huurprijs. Daarbij is niet relevant wat de hoogte is van de voorgestelde huurverhoging: inflatie plus 1 procentpunt, of hoger. Deze voorgestelde wijzigingen gelden voor een periode van drie jaar en hebben directe werking; dus ook voor bestaande huurovereenkomsten. Tweeënhalf jaar na inwerkingtreding van deze wet vindt een evaluatie plaats. Om een huurverhoging na woningverbetering ook in die drie jaar mogelijk te maken, wordt een artikel aan het Burgerlijk Wetboek toegevoegd dat qua inhoud gelijk is aan het reeds voor het gereguleerde huursegment bestaande artikel 7:255 BW.

Het wetsvoorstel is op 23 maart 2021 aangenomen door de Eerste Kamer. De wet treedt in werking met ingang van een nog nader bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Tegelijk met dit wetsvoorstel is ook een motie aangenomen van kamerlid Beckerman (SP) c.s. over bevrozing van de huurprijs in 2021 van woningen in het gereguleerde huursegment. Deze motie is inmiddels door de minister uitgewerkt bij ministeriële regeling, waarbij het maximale huurverhogingspercentage voor het gereguleerde huursegment is vastgesteld op 0%.^[6] Voor huurders in het gereguleerde huursegment betekent dit dat zij dit jaar geen huurverhoging krijgen, dus ook geen inkomensafhankelijke huurverhoging. Indien een woning verbeterd is, bijvoorbeeld door verduurzaming, is een daaraan verbonden huurverhoging wel toegestaan.

4. Wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting^[6]

Huurkorting en huurgewenning

Op grond van de huidige huurprijsregels kan een verhuurder na het verlenen van een tijdelijke huurkorting (een verlaging of bevrozing), de huur niet met meer verhogen dan het wettelijk maximaal toegestane huurverhogingspercentage. De korting heeft voor de verhuurder dus een permanent effect op de huuropbrengsten, waardoor verhuurders minder genegen zouden kunnen zijn een korting toe te passen. Dit, terwijl die behoefte in de praktijk wel aanwezig is, zeker in de huidige coronacrisis. Het wetsvoorstel regelt dat na een tijdelijke huurkorting een (hogere) huurverhoging mogelijk is. De huur mag na afloop van een kortingsperiode worden verhoogd tot het oude niveau, desgewenst vermeerderd met de in de kortingsperiode toegestane jaarlijkse huurverhogingen (inhaalhuurverhoging). De huurkorting dient plaats te vinden op verzoek van de huurder en voor een periode van maximaal drie jaar. Indien de huurprijs vóór de huurverlaging boven de toen geldende huurtoeslaggrens lag, kan de huur na afloop van de tijdelijke huurkorting tot maximaal de actuele huurtoeslaggrens verhoogd worden. De op verzoek van de huurder toegepaste huurkorting, alsmede de inhaalhuurverhoging na afloop van de tijdelijke huurkorting, worden in het voorstel buiten de berekening van de huursomstijging gehouden.

Daarnaast maakt dit voorstel het mogelijk om in de eerste maximaal drie jaar van de huurovereenkomst van een zelfstandige woning een lagere huur dan de overeengekomen aanvangshuurprijs in rekening te brengen, waarbij de huurprijs in die periode (stapsgewijs) naar de overeengekomen huurprijs gebracht wordt (huurgewenning).

Tijdelijke verlenging tijdelijke huurcontracten

Vorig jaar bood de Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten^[7] een noodoplossing voor verhuurders en huurders om te voorkomen dat huurders tijdens de Coronacrisis zonder woning kwamen te zitten. Met ingang van 25 april 2020 was onder bepaalde voorwaarden verlenging van een tijdelijk huurcontract mogelijk. Deze wet is op 1 november 2020 vervallen. Echter, in de praktijk is nog steeds behoefte aan mogelijkheden om een tijdelijk huurcontract te verlengen zonder dat afbreuk wordt gedaan aan het tijdelijk karakter. Deze behoefte wordt onderkend door zowel minister Ollongren van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, als het VVD-lid Koerhuis, waarover hieronder meer.

Koerhuis heeft op 2 december 2020 een amendement ingediend bij het wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting om op schriftelijk verzoek van de huurder tijdelijke huurovereenkomsten tijdens de coronacrisis toch weer eenmalig met één of meer maanden te kunnen verlengen tot uiterlijk 1 juli 2021, tenzij bij Koninklijk Besluit toepassing van de regeling wordt verlengd tot 1 januari 2022 (35516-11). In dat geval kan ook een tijdelijke huurovereenkomst die al was verlengd (tot uiterlijk 1 juli 2021), nogmaals worden verlengd. De weigeringsgronden die de verhuurder vorig jaar kon invoeren naar aanleiding van een verzoek van de huurder en de bevoegdheid van de huurder om bij een weigering door de verhuurder naar de rechter te stappen, zijn niet opgenomen in het voorstel. Of dit betekent dat de verhuurder een verzoek tot verlenging niet kan weigeren en of een huurder bij een weigering geen mogelijkheid heeft om naar de rechter te stappen, is onduidelijk. De toelichting bij het amendement meldt hier niets over.

Het wetsvoorstel, inclusief dit amendement van Koerhuis, is op 23 maart 2021 aangenomen door de Eerste Kamer en inmiddels gepubliceerd in het Staatsblad.^[8] Bovengenoemde wijzigingen zijn op 1 april 2021 in werking getreden.^[9]

5. Concept wetsvoorstel Opkoopbescherming en verruiming tijdelijke verhuur

Minister Ollongren heeft op 23 november 2020 een concept wetsvoorstel Opkoopbescherming en verruiming tijdelijke verhuur in internetconsultatie gebracht.

Dit concept wetsvoorstel beoogt mensen die voor zichzelf op zoek zijn naar een koopwoning meer kans te geven. Kort gezegd kan de gemeenteraad op grond van dit voorstel een opkoopbescherming voor (een) nader te bepalen buurt(en) invoeren, in de vorm van een verbod om de woning zonder vergunning te verhuren. In de huisvestingsverordening moet de

gemeenteraad categorieën van woningen in die gebieden aanwijzen waarvoor de opkoopbescherming geldt: de maatregel ziet namelijk uitsluitend op goedkope en middeldure woningen. Slechts in uitzonderingsgevallen wordt een vergunning verstrekt. Zo kan een eigenaar die de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond en die de woning tijdelijk (voor maximaal 12 maanden) wil verhuren, bijvoorbeeld wegens een tijdelijk verblijf in het buitenland, een vergunning verkrijgen. Dit beoogt te voorkomen dat beleggers woningen opkopen om vervolgens te verhuren, zoals nu veel gebeurt.

Daarnaast maakt dit wetsvoorstel het mogelijk om voor een langere periode tijdelijke huurovereenkomsten te sluiten en deze tussentijds maximaal eenmaal tijdelijk te verlengen. De huidige maximale duur van twee jaar voor zelfstandige woonruimte wordt verlengd naar maximaal drie jaar. Ook wordt het mogelijk om een tijdelijke huurovereenkomst (maximaal) één keer tijdelijk te verlengen, waarbij de (totale) maximumtermijn van drie jaar niet mag worden overschreden. De maximale termijn van vijf jaar voor onzelfstandige woonruimte blijft ongewijzigd. Wel wordt het ook hier mogelijk om maximaal één keer een tijdelijke verlenging overeen te komen. Voorts wordt de termijn om de huurprijs te laten toetsen door de huurcommissie verlengd, zodat een huurder de huurprijs kan laten toetsen, ook als de tijdelijke huurovereenkomst verlengd is. Een belangrijke wijziging is verder dat bij tijdelijke huurovereenkomsten een minimumduur kan worden opgenomen waarbinnen de huurder niet kan opzeggen.^[10] Als de eerste tijdelijke huurovereenkomst voor een kortere periode dan één jaar wordt gesloten, is geen minimumduur toegestaan.

Tot slot wordt in dit wetsvoorstel geregeld dat ook bij huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd een minimumduur overeengekomen mag worden.

De internetconsultatie van dit concept wetsvoorstel is op 22 december 2020 gesloten. Er is nog geen wetsvoorstel bij de Tweede Kamer ingediend. Of dit nog gebeurt, is de vraag, nu de inhoud van het voorstel inmiddels ook als amendement is ingebracht bij het hierna te bespreken Wetsvoorstel Wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de herziene Woningwet.

6. Wetsvoorstel Wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de herziene Woningwet^[11]

De voorgestelde wijzigingen in de Woningwet, waar wij in dit artikel niet op in gaan, komen onder meer voort uit de evaluatie van de in 2015 herziene Woningwet. Wel brengen wij enkele amendementen onder de aandacht op het gebied van huur, die door verschillende Kamerleden in februari 2021 zijn ingebracht. Let wel, dit is geen uitputtend overzicht van alle ingediende amendementen.

Het kamerlid Beckerman (SP) heeft vijf amendementen^[12] ingediend: over leefbaarheid als onderdeel van de prestatieafspraken (35517-17), over het verhogen van de inkomensgrens voor toewijzingen van huurwoningen in het gereguleerde segment (35517-18), over het verhogen van de liberalisatiegrens en de DAEB-huurgrens (35517-19), over een maximale stijging met de inflatie bij huurharmonisatie (35517-20) en over een instemmingsrecht van de individuele huurder bij verkoop van een woning aan derden door een woningcorporatie. Het kamerlid Koerhuis (VVD) heeft drie amendementen ingediend: één over de hierboven reeds besproken verruiming van tijdelijke verhuur (35517-48) en twee (35517-27 over wijziging Leegstandwet en 35517-47 over wijziging artikel 7:271 BW) over de mogelijkheid van tijdelijke verhuur voor flexwoningen voor de duur van de omgevingsvergunning. De inhoud van het amendement van Koerhuis over de verruiming van tijdelijke verhuur komt overeen met het concept wetsvoorstel van minister Ollongren Opkoopbescherming en verruiming tijdelijke verhuur. Verder heeft het kamerlid Smeulders (GroenLinks) twee amendementen ingediend over verduurzaming (35517-24) en het verhuren van middenhuurwoningen (35517-23) als wettelijke kerntaak. Een amendement van het kamerlid Dik-Faber (CU) over opkoopbescherming (35517-28) komt overeen met het hiervoor besproken concept wetsvoorstel van minister Ollongren. Kamerlid Nijboer heeft nog een amendement ingediend dat beoogt dat het overeenkomen van een huur hoger dan is toegestaan op grond van het woningwaarderingssysteem wordt aangemerkt en beboet als een economisch delict (35517-36).

Het wetsvoorstel is op 10 maart 2021 aangenomen door de Tweede Kamer. Ook twee amendementen van kamerlid Koerhuis over een verruiming van tijdelijke verhuur en nieuwe opzeggingsgrond bij flexwoningen zijn aangenomen. Het wetsvoorstel is nu in behandeling bij de Eerste Kamer.

7. Ontwerpbesluit maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering^[13]

In dit ontwerpbesluit wordt het aantal woningwaarderingpunten voor de WOZ-waarde gemaximeerd op 33%, indien zonder dat maximum het puntenaantal hoger zou worden dan 142. Dit maximum geldt alleen indien daardoor liberalisatie wordt voorkomen. Onze collega's mr. T.J. de Groot en mr. P. Eymaal bespraken in een eerder nummer van *WR* enkele kanttekeningen bij dit ontwerpbesluit.^[14] Onduidelijk is wanneer dit besluit door de regering wordt vastgesteld.

8. Wetsvoorstel wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet^[15]

Dit wetsvoorstel behelst de volgende maatregelen:

- Differentiatie van de DAEB-inkomsgrens die geldt voor de toewijzing door woningcorporaties van huurwoningen in het gereguleerd segment. Voor meerpersoonshuishoudens wordt de DAEB-inkomsgrens verhoogd per 1 januari 2022, zodat gezinnen met een middeninkomen een betere toegang hebben tot het gereguleerde huursegment.^[16] Dus in plaats van één inkomsgrens komen er twee, afhankelijk van de omvang van het huishouden. Verder wordt ruimte geboden voor lokale prestatieafspraken over een vergroting van de vrije toewijzingsruimte.
- Aanpassing van de systematiek van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging.
- Het mogelijk maken van een hogere huurverhoging voor woningen met een zeer lage huur met als doel om versneld tot een reële balans te komen tussen prijs en kwaliteit van deze woningen. Het gaat om een maximale huurverhoging van € 25 voor huren onder € 300. Indien de Eerste Kamer met dit wetsvoorstel instemt, zal die maximale huurverhoging van € 25 voor huren onder € 300 niet eerder dan in 2022 ingaan. Immers, in 2021 zijn de huren zoals gezegd bevroren.

Het wetsvoorstel is op 23 maart 2021 aangenomen door de Eerste Kamer en inmiddels gepubliceerd in het Staatsblad.^[17] De wet treedt in werking met ingang van een nog nader bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, maar de wijzigingen zullen niet eerder gelden dan in 2022.

9. Wetsvoorstel voldoende betaalbare huurwoningen^[18]

Dit wetsvoorstel, dat momenteel in behandeling is bij de Tweede Kamer, beoogt te bevorderen dat in gemeenten de hoeveelheid huurwoningen in het gereguleerd segment op peil blijft. Daarom wordt voorgesteld om in de Woningwet op te nemen dat afspraken die voortkomen uit het jaarlijkse overleg tussen huurders, gemeenten en woningcorporaties over het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid niet tot gevolg mogen hebben dat het aantal woningen van de woningcorporatie in het gereguleerd segment afneemt. De minister mag gemeenten gemotiveerd uitzonderen van deze hoofdregel, bijvoorbeeld in regio's met krimp.

10. Wetsvoorstel Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het verbeteren van de huurbescherming voor huurders van ligplaatsen^[19]

Dit voorstel raakt slechts een beperkte groep huurders, namelijk de huurders van ligplaatsen, maar ter volledigheid willen wij het toch aanstippen. Het wetsvoorstel kent huurders van ligplaatsen voor woonboten eenzelfde huurbescherming toe als huurders van woningen op de wal door de overeenkomst tot huur van een ligplaats als huur van woonruimte aan te merken. Verder wordt voorgesteld ook voor ligplaatsen te regelen dat koop geen huur 'breekt' en dat bij overlijden van de huurder van de ligplaats – die tevens eigenaar is van de op die ligplaats afgemeerde woonboot – de huur van de ligplaats overgaat op de erfgenamen. Tot slot wordt geregeld dat bij verkoop van de woonboot de nieuwe eigenaar ook de huur van de ligplaats over kan nemen. Dit wetsvoorstel is momenteel in behandeling bij de Tweede Kamer.

Tot zover ons overzicht. Zoals in de inleiding aangegeven, hebben we geen volledigheid nagestreefd. We hebben ons beperkt tot de meest relevante voorstellen en amendementen. Ook hebben we ons onthouden van een mening. Het doel was het creëren van enig overzicht in het woud van voorstellen en amendementen. Verder zijn we morgen mogelijk alweer ingehaald door de actualiteit, dus houd de ontwikkelingen goed in de gaten.

Voetnoten

^[1]

De Nationale woonagenda is opgesteld door minister Ollongren samen met Aedes, Bouwend Nederland, IVBN, IPO, NEPROM, NVB-Bouw, NVM, Unie van Waterschappen, Vastgoed Belang, Vereniging Eigen Huis, VNG en de Woonbond en door de minister aangeboden in een brief van 23 mei 2018 aan de Tweede Kamer (kenmerk: 2018-0000298183).

^[2]

Wet van 2 december 2020 tot wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en de Woningwet (eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen), Staatsblad 2020, 547.

^[3]

Dit zijn alle zelfstandige huurwoningen waarvan de aanvangshuurprijs (de huurprijs op de ingangsdatum van het huurcontract) niet hoger was dan de huurliberalisatiegrens die op de ingangsdatum van het huurcontract gold. In 2021 bedraagt de huurliberalisatiegrens € 752,33 per maand.

^[4]

Voorstel van wet van het lid Nijboer tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten), 35488.

[5]

Zie MG 2021-01: de circulaire Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2021 tot en met 30 juni 2022. Zie ook *Stcrt.* 2021, 14322.

[6]

Wetsvoorstel Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet (tijdelijke huurkorting), 35516.

[7]

Wet van 22 april 2020, houdende tijdelijke regels omtrent het kunnen verlengen van huurovereenkomsten voor bepaalde tijd (Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten), *Staatsblad* 2020, 123.

[8]

Staatsblad 2021, 162.

[9]

Staatsblad 2021, 163.

[10]

De minimumduur geldt alleen in het eerste tijdelijke huurcontract en is afhankelijk van de initieel overeengekomen duur van de huurovereenkomst. Bij een huurovereenkomst van één tot twee jaar kan de minimumduur niet langer zijn dan drie maanden, bij een huur van twee tot drie jaar niet langer dan zes maanden en bij een huur van drie jaar of langer niet langer dan twaalf maanden.

[11]

Wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet, 35517.

[12]

Amendementen 35517-15/35517-20.

[13]

Ontwerpbesluit tot wijziging van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte (maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering), 27926, 330.

[14]

De WOZ-waarde van het gehuurde: een update, mr. T.J. de Groot en mr. drs. P. Eymaal, *WR* 2020/101.

[15]

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en van de Woningwet (wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet), 35518.

[16]

De huidige DAEB-inkomsgrens (per 1 januari 2021) bedraagt EUR 44.655. Woningcorporaties zijn verplicht om 90% van hun huur woningen uit het gereguleerde segment toe te wijzen aan huurders met een inkomen op of onder deze grens.

[17]

Staatsblad 2021, 167.

[18]

Voorstel van wet van de leden Nijboer, Beckerman en Smeulders tot wijziging van de Woningwet teneinde te voorkomen dat het aantal sociale huurwoningen in gemeenten daalt als gevolg van prestatieafspraken (Wet voldoende betaalbare woningen), 34974.

[19]

Wetsvoorstel Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het verbeteren van de huurbescherming voor huurders van ligplaatsen, 35408.