

Vergaderjaar 2019–2020

35 516

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

Nr. 3

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. ALGEMEEN

In het regeerakkoord 2017–2021 Vertrouwen in de toekomst wordt als uitgangspunt gehanteerd dat woningmarktbeleid samenwerking vergt met medeoverheden, woningcorporaties en private partijen. Deze samenwerking heeft uitwerking gekregen in de Nationale Woonagenda 2018–2021¹. De Nationale Woonagenda richt zich op drie pijlers: (1) het vergroten en versnellen van de woningbouw, (2) het beter benutten van de bestaande voorraad, en (3) de betaalbaarheid van het wonen. In de Nationale Woonagenda is specifieke aandacht voor de betaalbaarheid voor huishoudens met een laag inkomen en mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden.

In haar brief Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet² (hierna: Brief maatregelen huurmarkt) van 22 februari 2019 aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna: de Minister) deze visie aangaande de hiervoor genoemde pijlers uit de Nationale Woonagenda (2) het beter benutten van de bestaande voorraad en (3) de betaalbaarheid van het wonen omgezet in beleidsvoornemens aangaande het gereguleerde huursegment.

Een van de maatregelen die in de brief Maatregelen huurmarkt is aangekondigd, is het wegnemen van belemmeringen voor verhuurders om op verzoek van de huurder een tijdelijke huurkorting toe te passen. Verhuurders hebben gevraagd om deze maatregel alvast te kunnen inzetten tijdens de Coronacrisis. Dit past goed binnen de afspraken zoals de verhuurdersorganisaties, Aedes, IVBN, Vastgoed Belang en Kences, en de Minister hebben gemaakt over het toepassen van maatwerk bij huurders met betalingsproblemen vanwege de Coronacrisis³. Zoals aangekondigd in de brief Huurbeleid in tijden van Corona: Gericht problemen voorkomen van 20 mei 2020⁴ is de maatregel Tijdelijke huurkorting daarom uit het conceptwetsvoorstel Huur en inkomens-

¹ Bijlage bij Kamerstukken II 2017/18, 32 847, nr. 365

² Kamerstukken II 2018/19, 32 847, nr. 470

³ Kamerstukken II 2019/20, 27 926, nr. 319

⁴ Kamerstukken II 2019/20, 27 926, nr 320

grenzen nu als separaat wetsvoorstel uitgewerkt en ingediend. Op deze manier hebben verhuurders op kortere termijn duidelijkheid hebben over de wettelijke mogelijkheid van tijdelijke huurkorting. In dit wetsvoorstel wordt onderscheid gemaakt tussen huurders die een woning huren met een gereguleerd huurcontract⁵ en huurders die een woning huren met een geliberaliseerd huurcontract.

Dit wetsvoorstel omvat wijzigingen van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW), de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: Uhw) en de Woningwet om:

- een (hogere) huurverhoging toe te staan wanneer de verhuurder de huurder eerder op verzoek van de huurder een tijdelijke huurkorting heeft gegeven;
- en huurgewenning mogelijk te maken.

Daartoe worden een nieuw artikel 7:252c BW en artikel 10a van de Uhw ingevoerd.

Deze maatregel wordt hieronder verder toegelicht.

Daarnaast omvat dit wetsvoorstel een wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II gericht op het verlengen van de termijnen voor voorlopige investeringsverklaringen als bedoeld in die wet die eindigen in 2020. Deze wijziging is aangekondigd in de brief «Maatregelen doorbouwen tijdens de coronacrisis» van 20 mei 2020⁶.

2. Hoofdpijnen van de tijdelijke huurkorting

De betaalbaarheid van de huur kan tijdelijk onder druk komen te staan door de persoonlijke situatie van de huurder en/of door de coronacrisis. In deze coronatijd is het mogelijk dat de huurder een inkomensdaling doormaakt ondanks de maatregelen die het kabinet neemt om aan de voorkant te voorkomen dat mensen hun inkomen verliezen. De huurder kan daarnaast een plotselinge inkomensdaling doormaken door individuele omstandigheden als bijvoorbeeld het overlijden van de partner of een scheiding.

Het is ook mogelijk dat doorstroming naar een andere geschikte(re) woning gewenst is. In de Actielijn Wonen en Zorg⁷ wordt bijvoorbeeld aandacht gevraagd voor het geschikt laten wonen van ouderen. Hierin geeft het kabinet aan: «Het is belangrijk om ouderen bij de overgang naar een andere woning niet met een grote huursprong te confronteren. Het gaat bijvoorbeeld om ouderen die van een eengezinswoning verhuizen naar een kleinere, passendere woning. Huurgewenning en eventueel tijdelijke huurkortingen zijn manieren om de overgang betaalbaar te houden». Een tijdelijke huurkorting in de vorm van huurgewenning kan dan een stimulans of drempelverlaging voor doorstroming naar een andere woning zijn.

Indien een verhuurder het wenselijk acht, kan hij de huur voor de huurder volgens de huidige regelgeving (permanent) bevroren dan wel permanent verlagen. Onder het bevroren van de huur wordt verstaan dat de huur niet verhoogd wordt tijdens de jaarlijkse huurverhogingsronde. Een tijdelijke huurkorting (huurbevrozing, huurverlaging of huurge-

⁵ Een huurovereenkomst is gereguleerd wanneer de aanvangshuurprijs op of onder de toen geldende liberalisatiegrens lag. Een huurovereenkomst is geliberaliseerd wanneer de aanvangshuurprijs boven de toen geldende liberalisatiegrens lag. De liberalisatiegrens is in 2020: € 737,14.

⁶ Kamerstukken II 2019/20, 32 847, nr. 650

⁷ Kamerstukken II 2017/18, 32 847, nr. 408

wenning) kan echter een meer aangewezen tegemoetkoming zijn in de situatie van de huurder. Wanneer de korting tijdelijk wordt gegeven, kan de huurder de periode van de korting gebruiken om (eventueel met de verhuurder) een structurele oplossing te zoeken. In de Nationale Woonagenda 2018–2021 hebben de partijen daarom al afgesproken om de instrumenten van tijdelijke huurkorting en huurgewenning verder te verkennen.

Momenteel zijn er wettelijke beperkingen waardoor het toepassen van een tijdelijke huurkorting door een verhuurder niet mogelijk is in het gereguleerde huursegment, althans niet tijdelijk in de zin dat de huur daarna met meer dan de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging wordt verhoogd. Dit wetsvoorstel zorgt ervoor dat er een andere wettelijk toegestane huurverhoging kan worden gehanteerd na een tijdelijke huurkorting.

In de Uhw en de onderliggende regelgeving worden grenzen gesteld aan wat de jaarlijkse huurverhoging mag zijn, de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging. Voor zelfstandige woningen, zoals eengezinswoningen en appartementen, is deze maximale huurverhoging nu nog alleen afhankelijk van de kwaliteit van de woning⁸ en het huishoudinkomen van de huurder(s)⁹. Voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en standplaatsen is de toegestane huurverhoging alleen afhankelijk van de kwaliteit van de woonruimte.

Voor woningen met een geliberaliseerd huurcontract geldt op dit moment nog geen wettelijk maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging. Het kabinet heeft in de brief Betaalbaar wonen voor starters en mensen met een middeninkomen van 15 mei 2020 (2020D18903) aangekondigd dat het de huurverhogingen in het geliberaliseerde huursegment aan een wettelijk maximum wil binden. Binnen de huidige wetgeving kunnen verhuurders (niet zijnde woningcorporaties) daarom al besluiten om enige tijd (een deel van) de huur niet in rekening te brengen. Voor woningcorporaties is dit (nog) niet mogelijk in verband met artikel 48 uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: BTIV 2015), waardoor dit gezien wordt als een financiële bijdrage aan de huurder. Een dergelijke financiële bijdrage is niet toegestaan op grond van de Woningwet en het BTIV 2015. Met dit wetsvoorstel wordt uitdrukkelijk voorzien in die mogelijkheid. Het toepassen van wettelijke mogelijkheden leidt niet tot een niet toegestane financiële bijdrage.

2.1 Tijdelijke huurkorting bij huurwoningen met een gereguleerde huurovereenkomst

Dit wetsvoorstel maakt het mogelijk voor verhuurders om op verzoek van de huurder van een zelfstandige woning een tijdelijke huurkorting, in de vorm van huurverlaging of bevrozing, toe te passen en vervolgens, de huurprijs na die tijdelijke huurbevrozing of huurverlaging terug te brengen naar het oude niveau. De tijdelijke huurkorting kan voor een korte periode, bijvoorbeeld enkele maanden, of een langere periode (tot maximaal drie jaar) worden toegepast. Indien de verhuurder ervoor kiest om de tijdelijke huurkorting voor een langere periode toe te passen, kan de huur worden vermeerderd met ten hoogste de in die periode van tijdelijke huurkorting of huurbevrozing toegestane jaarlijkse huurverhogingen. Verhuurders zijn nu minder of niet genegen om een tijdelijke huurkorting te geven doordat de huurprijsregelgeving alleen maar in een permanente huurkorting voorziet. Na de voorgestelde bevoegdheid om de

⁸ De maximale huurprijs van de woning wordt vastgesteld op basis van het woningwaarderingssysteem.

⁹ In geval van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging.

huur (weer) te verhogen is het voor verhuurders wel mogelijk om tijdelijke huurkortingen te gaan toekennen. Deze huurverhoging kan voorafgaand aan of gelijktijdig met de huurverhoging op de gebruikelijke datum (meestal 1 juli) worden toegepast.

De geboden ruimte voor teruggaan naar de huurprijs van vóór de huurverlaging, eventueel vermeerderd met maximaal drie opgeschorte huurverhogingen, wordt beperkt voor gevallen waarin de huurprijs vóór de huurverlaging boven de toen geldende huurtoeslaggrens lag; voor die gevallen kan de huur na afloop van de tijdelijke huurkorting tot maximaal de actuele huurtoeslaggrens verhoogd worden. Het tijdelijk toekennen van een huurkorting aan huishoudens die qua inkomen recht op huurtoeslag hebben, maar een huurprijs boven de geldende huurtoeslaggrens (2020: € 737,14 per maand) hebben en de huur daarna weer verhogen tot een huurprijs boven de (dan geldende) huurtoeslaggrens, zou niet stroken met het huurbeleid dat gericht is op de betaalbaarheid voor de huurders. Daarnaast geldt dat de huurder, indien aan de overige voorwaarden is voldaan, huurtoeslag kan aanvragen wanneer de rekenhuur¹⁰ door de (tijdelijke) huurkorting daalt onder de huurtoeslaggrens. Deze beperking van huurverhoging tot maximaal de actuele huurtoeslaggrens dient ertoe om de blijvende betaalbaarheid niet eenzijdig ten laste van de huurtoeslag te laten komen, maar gedeeltelijk ook ten laste van de verhuurder. Hiermee wordt de misbruikgevoeligheid van de tijdelijke huurkorting beperkt.

Voor de volledigheid wordt hierbij opgemerkt dat deze beperking alleen van toepassing is op de zogeheten «inhaalhuurverhoging» na «tijdelijke huurkorting» (artikel 10, derde lid, van de Uhw). Een latere huurverhoging die niet boven het wettelijke maximum van de jaarlijkse huurverhoging (artikel 10, tweede lid, van de Uhw) uitstijgt, kan dus wel leiden tot een huurprijs boven de dan geldende huurtoeslaggrens.

Alleen als het initiatief voor een tijdelijke huurbevrozing of huurverlaging bij lopende huurovereenkomsten van de huurder is gekomen, ontstaat de mogelijkheid voor de verhuurder om die tijdelijke huurbevrozing of huurverlaging na maximaal drie jaar te beëindigen. De huurder moet dus bij de verhuurder een verzoek om huurbevrozing of huurverlaging indienen. Het verdient aanbeveling dat de huurder ten behoeve van de bewijsvoering een schriftelijk verzoek doet. En dat de verhuurder schriftelijk reageert op dit verzoek, zodat er geen onduidelijkheid ontstaat over de overeengekomen afspraken.

Het wetsvoorstel bepaalt niet voor welke doeleinden deze tijdelijke huurkorting (limitatief) ingezet mag worden omwille van de eenvoud, de uitvoerbaarheid en beslissingsruimte voor verhuurders. De huurder en huurder kunnen deze tijdelijke huurkorting overeenkomen voor een periode tussen één maand en drie jaar. Met de eis dat het initiatief van de tijdelijke huurbevrozing dan wel huurverlaging van de huurder moet komen, wordt voorkomen dat verhuurders de «inhaal» van maximaal drie jaarlijkse huurverhogingen ook kunnen toepassen indien die huurverhogingen door eigen toedoen of handelen achterwege zijn gebleven. Voor deze «vergeten» of uitgestelde huurverhogingen geldt al de mogelijkheid voor verhuurders van artikel 7:250 lid 3 BW om de huurverhoging eenmalig later in het jaar door te voeren om vervolgens de volgende huurverhoging weer tegen de voor hen gebruikelijke datum (meestal 1 juli) voor te stellen; hierdoor kan bij uitstel van een huurverhoging de huur tweemaal binnen 24 maanden verhoogd worden.

¹⁰ De rekenhuur is de huurprijs vermeerderd met het subsidiabele bedrag van het verschuldigde voorschot servicekosten

Als de verhuurder na drie jaar de «inhaal» niet heeft toegepast, dan wordt de huurkorting permanent. Dit betekent dat eventuele huurverhogingen in het vervolg alleen over de verlaagde of bevroren huurprijs worden berekend, dus zonder «inhaal» van opgeschorte huurverhogingen.

Zoals vermeld in de Brief maatregelen huurmarkt¹¹ blijft de kwaliteit van de woning het uitgangspunt voor de maximale huurprijs¹². De tijdelijke huurverlaging of huurbevrozing¹³ wordt daarom geen afdwingbaar recht voor huurders. Woningcorporaties hebben een maatschappelijke taak om huishoudens met een laag inkomen betaalbaar te huisvesten. Andere verhuurders hebben deze taak niet. In het huurprijzenrecht opnemen van een voor huurders afdwingbaar recht op tijdelijke huurkorting zou, vanwege rechtsgelijkheid, betekenen dat ook huurders van andere verhuurders dan woningcorporaties een dergelijk afdwingbaar recht zouden krijgen. Dit is niet passend bij de positie en taak van deze andere verhuurders.

Daarnaast worden door een afdwingbaar recht op (inkomensafhankelijke) huurverlaging en huurbevrozing huurders niet gestimuleerd om naar een meer passende woning te verhuizen. Een dergelijk recht zou daarmee interferentie kunnen geven op het inkomensbeleid in relatie tot arbeidsmarktparticipatie. Tegelijk worden verhuurders erdoor gestimuleerd om woningen alleen aan huurders met een hoger (midden)inkomen toe te wijzen om het risico op toekomstige tijdelijke huurverlaging en huurbevrozing te minimaliseren en zo zekerheid over hun huurinkomsten te waarborgen.

2.2 Huurgewenning bij zelfstandige huurwoningen met een gereguleerde huurovereenkomst

Met dit wetsvoorstel wordt het tevens wettelijk toegestaan dat de huur van zelfstandige woningen (in stappen) wordt verhoogd tot de bij het aangaan van het gereguleerde huurcontract overeengekomen (aanvangs-)huurprijs. Dit betekent dat in de eerste maximaal drie jaar van de huurovereenkomst een lagere huur dan de overeengekomen aanvangshuurprijs in rekening kan worden gebracht. Daardoor kan de huurprijs in die periode (stapsgewijs) naar die overeengekomen huurprijs gebracht worden (ook wel huurgewenning genoemd). Zo'n tijdelijke korting op de overeengekomen huurprijs bij verhuizing (huurgewenning) kan bijvoorbeeld bijdragen aan de doorstroming van huurders met een seniorenleeftijd. Woningcorporaties hebben hier positieve ervaringen mee in de praktijk om bijvoorbeeld via wooncoaches ouderen te begeleiden naar een geschikte woning. Bij deze huurgewenning naar de overeengekomen aanvangshuurprijs kan het initiatief daartoe van zowel de huurder als de verhuurder komen.

2.3 Huursomstijging

Eind 2019 hebben Aedes en de Woonbond afspraken gemaakt over een verdere invulling van de huurverlaging dan wel huurbevrozing voor huurders met een laag inkomen en een relatief hoge huur uit het Sociaal Huurakkoord 2018. Onderdeel van het Sociaal Huurakkoord 2018 is dat

¹¹ Kamerstukken II 2018/19, 32 847, nr. 470

¹² Ook het Sociaal Huurakkoord 2018 stelt dat Aedes en de Woonbond het uitgangspunt delen dat de kwaliteit van de woning de grondslag moet blijven voor het huurprijsbeleid.

¹³ Dit is anders dan de reeds in het huurprijzenrecht geregelde tijdelijke huurverlaging wegens ernstige onderhoudsgebreken, de huurverlaging wegens inkomensdaling na eerdere inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en) en huurbevrozing op grond van de maximale huurprijsgrens.

deze huurverlaging dan wel huurbevriezing (specifiek maatwerk) buiten de berekening van de huursomstijging van woningcorporaties wordt gehouden. Met dit wetsvoorstel worden op verzoek van de huurder toegepaste huurverlaging dan wel huurbevriezing (specifiek maatwerk) buiten de berekening van de huursomstijging gehouden evenals de «inhaal» na afloop van de tijdelijke huurkorting. Het kabinet is van mening dat het buiten de berekening van de huursomstijging houden van deze huurverlaging dan wel huurbevriezing aansluit bij zijn beleid voor de betaalbaarheid van het wonen. Want met deze uitwerking leidt het toepassen van deze huurkortingen niet tot ruimte voor hogere huurverhoging bij andere huurders. Voor huurgewenning geldt dit dat dit wel binnen de huursomstijging wordt meegerekend.

2.4. Tijdelijke huurkorting bij huurwoningen met een geliberaliseerde huurovereenkomst

In het geliberaliseerde huursegment wordt de jaarlijkse huurverhoging doorgaans overeengekomen via een indexeringsclausule in de huurovereenkomst. Het staat verhuurders van woningen in het geliberaliseerde huursegment vrij om deze jaarlijkse huurverhoging enige tijd niet bij de huurder in rekening te brengen of de huurprijs tijdelijk te verlagen. Dat is de contractvrijheid bij geliberaliseerde huurcontracten. Verhuurders kunnen door de bepaling dat de huur niet vaker dan eenmaal per twaalf maanden verhoogd mag worden (het huidige artikel 7:251 BW) veronderstellen dat zij die bevoegdheid niet hebben. Daarom wordt om voor ieder duidelijk te maken dat ook in het geliberaliseerde huursegment tijdelijke huurbevriezing en tijdelijke huurverlaging zijn toegestaan, aan artikel 7:251 BW de bepaling toegevoegd dat eerdergenoemde regel niet geldt in de situatie waarbij een tijdelijke huurbevriezing of huurverlaging heeft plaatsgevonden op verzoek van de huurder.

Bij geliberaliseerde huurcontracten ligt de huurprijs vóór de tijdelijke huurverlaging doorgaans boven de op dat moment geldende huurtoeslaggrens¹⁴. Op basis van WoON 2018 blijkt dat de gemiddelde huur in het geliberaliseerde segment bij woningcorporaties ligt op circa € 820 en die bij andere verhuurders op circa € 975. De toenmalige huurtoeslaggrens lag op € 710,68. De verhuurder kan ervoor kiezen om de huur tijdelijk te verlagen tot een huur boven de huurtoeslaggrens of de huur te verlagen tot een huur onder de huurtoeslaggrens, afhankelijk van de situatie van de huurder en zijn eigen mogelijkheden. Indien de verhuurder op verzoek van de huurder een huurkorting geeft en de te betalen huur op dat moment boven de dan geldende huurtoeslaggrens blijft, kan de verhuurder daarna de huur weer verhogen naar de oorspronkelijke huur. In lijn met de mogelijkheden voor tijdelijke huurkorting in het gereguleerde segment is bepaald dat wanneer de verhuurder de huur heeft verlaagd tot onder de geldende huurtoeslaggrens, de huur daarna niet mag stijgen boven de op de datum van de «inhaalhuurverhoging» geldende huurtoeslaggrens (zie paragraaf 2.1). Indien huurders een structurele inkomensdaling doormaken kan het passender zijn om hen een goedkopere, beter bij hun inkomen passende, woning aan te bieden¹⁵.

¹⁴ Bij geliberaliseerde huurcontracten ligt de aanvangshuurprijs immers hoger dan de op de ingangsdatum van de huurovereenkomst geldende huurtoeslaggrens (die gelijk is aan de liberalisatiegrens). Maar het is (theoretisch) mogelijk dat de huurprijs van een geliberaliseerd huurcontract door huurbevriezing of een indexeringsclausule met een zeer laag huurverhogingspercentage in de loop der jaren tot onder de actuele huurtoeslaggrens is gezakt. De huurtoeslaggrens wordt immers jaarlijks geïndexeerd (artikel 27 Wet op de huurtoeslag).

¹⁵ De verhuurderorganisaties en de Minister hebben deze optie meegenomen in hun nadere invulling van het statement om huurders met betalingsproblemen door de coronacrisis te ondersteunen: www.woningmarktbeleid.nl/documenten/publicaties/2020/05/20/maatwerk-voor-huurders-met-betalingsproblemen-door-corona

Het Tweede Kamerlid Nijboer heeft op 11 juni 2020 een initiatiefwetsvoorstel aanhangig gemaakt dat beoogt een maximum te stellen aan de jaarlijkse huurprijsstijgingen op grond van geliberaliseerde huurovereenkomsten (Kamerstukken II 2019/20, 35 488, nr. 2). Indien dat wetsvoorstel wordt aangenomen en de daarin opgenomen regeling in werking treedt, is het noodzakelijk te voorzien in een regeling voor «inhaalhuurverhoging» voor geliberaliseerde huurovereenkomsten op gelijke wijze als in dit wetsvoorstel is voorgesteld voor gereguleerde huurovereenkomsten. Artikel V van dit wetsvoorstel voorziet hierin.

3. Verlenging termijnen voorlopige investeringsverklaringen verhuurderheffing

De contactbeperkende maatregelen als gevolg van de Coronacrisis leiden tot een knelpunt voor openstaande voorlopig toegekende heffingsverminderingen in de verhuurderheffing. De wettelijke termijnen voor afronding voor die projecten lopen af. Er zijn signalen dat sommige projecten door de contactbeperkingen vertraging oplopen. In de brief Maatregelen doorbouwen tijdens de coronacrisis van 20 mei 2020¹⁶ heeft het kabinet dan ook aangekondigd de termijnen voor de ingediende heffingsverminderingen die in 2020 aflopen met een jaar te verlengen.

Het aanvraagproces van een heffingsvermindering bestaat uit twee fasen. In fase 1 wordt een voorgenomen investering aangemeld. De aanvrager kan een voorgenomen investering digitaal aanmelden bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (hierna: RVO). Indien de aanvraag aan de voorwaarden voldoet, reikt RVO een voorlopige investeringsverklaring uit aan de aanvrager en voert de aanvrager de voorgenomen investering uit. Er geldt een termijn van drie jaar voor de uitvoering van de investeringen voor sloop, samenvoeging, kleinschalige verbouw en verduurzaming. Voor de uitvoering van investeringen in nieuwbouw van huurwoningen, grootschalige verbouw en transformatie geldt een termijn van vijf jaar. Na de uitvoering van de investering kan de aanvrager die een voorlopige investeringsverklaring heeft ontvangen, via een digitaal loket de definitieve investeringsverklaring aanvragen. Met een definitieve investeringsverklaring kan het bedrag van de verhuurderheffing eenmalig worden verminderd met het in die verklaring opgenomen bedrag van de heffingsvermindering.

Verhuurders hebben aangegeven dat het als gevolg van de coronacrisis lastig of zelfs onmogelijk is om met partijen zaken af te stemmen zodat projecten vertraging oplopen. Ook is aangegeven dat bijvoorbeeld bewoners van een verzorgingshuis in deze tijd niet kunnen verhuizen waardoor de planning van herhuisvesting niet meer haalbaar is. Een andere genoemde reden is dat de herhuisvestingen nu voor vertraging zorgen. Er worden minder gesprekken met mensen gevoerd, inspecties zijn lastiger te plannen en een aantal woningcorporaties is gestopt met het aanbieden van huurwoningen in deze periode, waardoor het aanbod kleiner is. Ook rechtszaken over de ontbinding van huurcontracten in verband met sloop worden uitgesteld. Daarnaast is de beschikbaarheid van aannemers en personeel dat vooraf onderzoeken en inspecties moet uitvoeren voor de sloop een knelpunt.

Om te voorkomen dat verhuurders in 2020 niet kunnen voldoen aan de wettelijke termijnen voor de uitvoering van de voorgenomen investeringen, wordt voor alle voorlopige investeringsverklaringen die in 2020 aflopen, een verlenging van de termijnen toegestaan met een jaar.

¹⁶ Kamerstukken II 2019/20, 32 847, nr. 650

4. Financiële gevolgen voor huurders en verhuurders

4.1 Verdien capaciteit verhuurders

De financiële gevolgen voor verhuurders van de geboden mogelijkheid om de huurprijs na een tijdelijke huurkorting weer terug te brengen tot de oude huurprijs, eventueel vermeerderd met maximaal drie opgeschorte huurverhogingen, of in stappen te verhogen naar de eigenlijke overeengekomen aanvangshuurprijs bij huurgewenning, zijn niet te kwantificeren. In vergelijking met de huidige situatie waarin verhuurders geen tijdelijke huurkorting toekennen omdat zij de huur daarna niet meer naar de oude huurprijs of de eigenlijk overeengekomen aanvangshuurprijs kunnen (terug)brengen¹⁷, zal het toepassen van tijdelijke huurkorting tijdelijk tot een verlies aan verdien capaciteit leiden. Daartegenover staat dat bij gereguleerde huurovereenkomsten nu alleen permanente huurkortingen mogelijk zijn en dat dit wetsvoorstel (ook voor geliberaliseerde huurovereenkomsten) belemmeringen voor tijdelijke huurkorting weghaalt, waardoor de verdien capaciteit na afloop van de tijdelijke huurkorting groter zal zijn dan bij de huidige regelgeving en niet structureel is verminderd. Bovendien krijgen verhuurders het recht om de huur na een tijdelijke huurkorting te verhogen (tot maximaal de dan geldende huurtoeslaggrens, indien de huurprijs vóór de tijdelijke huurverlaging boven de toen geldende huurtoeslaggrens lag), maar zijn zij niet verplicht om aan een verzoek om tijdelijke huurkorting van huurders tegemoet te komen. Hoe vaak verhuurders een tijdelijke huurkorting zullen gaan toepassen en tegen welk bedrag valt dan ook niet in te schatten. De huurverlagingen en huurbevroezingen op het verzoek van de huurder en hogere huurstijgingen na een tijdelijke huurverlaging en bij huurgewenning blijven buiten de berekening van de maximale huursomstijging van woningcorporaties.

4.2 Betaalbaarheid voor huurders

Het wegnemen van de belemmeringen voor verhuurders voor het toepassen van een tijdelijke huurkorting heeft gunstige gevolgen voor huishoudens waarvoor een tijdelijke huurkorting een aangewezen weg is om in een overbruggingsperiode een oplossing te bieden bij bijvoorbeeld een plotselinge inkomensdaling of om doorstroming naar een flink duurdere huurwoning te vergemakkelijken. Verhuurders zijn nu niet of minder genegen om een tijdelijke huurkorting te geven doordat de huurprijsregelgeving alleen maar in een permanente huurkorting voorziet of niet vaker dan eenmaal per jaar een huurverhoging toestaat en zullen na de voorgestelde bevoegdheid om de huur (weer) (gedeeltelijk) te verhogen mogelijk wel tijdelijke huurkortingen gaan toekennen.

De precieze financiële gevolgen voor huurders zijn niet te kwantificeren, omdat er aan de voorkant geen voorwaarden worden gesteld aan de omstandigheden waarin verhuurders deze tijdelijke huurkorting mogen toekennen. Verwacht wordt dat verhuurders, in lijn met het statement¹⁸ en de nadere invulling van het statement¹⁹, de huurkorting kunnen toepassen voor huurders met een tijdelijke inkomensdaling als gevolg van de coronacrisis. In het geval de verhuurder de tijdelijke huurkorting toekent, dient de huurder, indien hij huurtoeslag ontvangt, de huurtoeslag aan te

¹⁷ Bij gereguleerde huurovereenkomsten door de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging, bij geliberaliseerde huurovereenkomsten door de regel dat de huur niet vaker dan eenmaal per twaalf maanden verhoogd mag worden

¹⁸ Kamerstukken II 2019/20, 27 926, nr. 319

¹⁹ Zie www.woningmarktbeleid.nl/actueel/nieuws/2020/05/20/meer-duidelijkheid-over-maatwerk-voor-huurders-in-coronatijden

passen. De huurder moet de nieuwe rekenuur doorgeven aan de Belastingdienst. De huurder krijgt immers niet meer vergoed dan het recht op huurtoeslag bij het te betalen huurbedrag. Een deel van de tijdelijke huurkorting betreft mogelijk huurkosten die gecompenseerd worden door de huurtoeslag. Het deel dat niet gecompenseerd wordt door huurtoeslag, is de netto huurddaling waarvan de huurder direct profiteert.

Voorbeeld: een eenpersoonshuishouden heeft een huur van € 675,- en verzoekt om een huurkorting van € 50,-, die wordt toegekend. De huurkosten tussen de € 619,01 (toepasselijke aftoppingsgrens; prijspeil 2020) en € 737,14 (huurtoeslaggrens; prijspeil 2020) worden voor 40% gecompenseerd door de huurtoeslag. In dit geval geldt bij de huurkorting van € 50,- dat dit € 20,- (40%) in huurtoeslag scheelt en € 30,- netto voor de huurder oplevert.

Het verdient aanbeveling dat de huurder vooraf onderzoekt wat de impact van de tijdelijke huurkorting is voor het ontvangen van huurtoeslag²⁰, eventueel kan de verhuurder hierbij op verzoek van de huurder helpen.

5. Uitvoeringsgevolgen voor verhuurders en huurders

Verhuurders zijn niet verplicht om de huur na een tijdelijke huurkorting weer terug te brengen tot de oude huur, eventueel vermeerderd met de opgeschorte huurverhogingen van maximaal de laatste drie verstreken kalenderjaren (na tijdelijke huurverlaging tot onder de toen geldende huurtoeslaggrens: tot maximaal de actuele huurtoeslaggrens) indien de huurkorting voor een langere periode wordt overeengekomen, of naar de eigenlijk overeengekomen aanvangshuurprijs bij huurgewenning. Deze maatregel leidt daardoor niet tot een toename van de administratieve lasten voor verhuurders. Mogelijk leidt deze maatregel tot een zeer lichte toename aan nalevingskosten, omdat zij bij toepassing van tijdelijke huurkorting de huurverhoging ofwel enige jaren moeten opschorten dan wel in stappen van maximaal drie jaar de eigenlijk overeengekomen huurprijs in rekening gaan brengen. Maar dit zullen verhuurders naar verwachting in het werkproces van de jaarlijkse huurverhoging onderbrengen. Mogelijk zal deze bevoegdheid voor verhuurders om de huur na een tijdelijke huurkorting met maximaal drie opgeschorte huurverhogingen «in te halen» dan wel te verhogen naar de bij verhuizing eigenlijk overeengekomen aanvangshuurprijs (huurgewenning), leiden tot een toename van het aantal geschillen over huurverhogingsvoorstellen.

6. Regeldruk/administratieve lasten

6.1 Tijdelijke huurkorting

Het staat huurders reeds vrij om aan de verhuurder een tijdelijke of permanente huurkorting te vragen. Dit wetsvoorstel brengt hierin geen wijzigingen.

Dit wetsvoorstel maakt het waarschijnlijker dat verhuurders ingaan op zulke verzoeken, doordat hen de mogelijkheid wordt geboden om de huurprijs na een tijdelijke huurbevriezing of tijdelijke huurverlaging te verhogen tot de oude huurprijs, eventueel vermeerderd met maximaal drie opgeschorte jaarlijkse huurverhogingen. Voorwaarde is wel dat de tijdelijke huurbevriezing of tijdelijke huurverlaging op verzoek van huurder is toegepast. Voor de bewijsvoering daarvan verdient het aanbeveling dat de huurder zo'n verzoek schriftelijk (eventueel digitaal) bij de verhuurder indient.

²⁰ Een huurder kan bijvoorbeeld een proefberekening toeslagen uitvoeren op de website van de Belastingdienst/Toeslagen.

Naar schatting zullen 30.000–150.000 huishoudens (1–5% van de circa 3.000.000 huurders) een verzoek om tijdelijke huurbevrozing of tijdelijke huurverlaging bij hun verhuurder indienen. Dat kost huurders 15 minuten en (maximaal) € 150.000 aan portokosten (indienen per e-mail is ook schriftelijk indienen). De nalevingskosten voor huurders komen daarmee (maximaal) op 150.000 verzoeken x 15 minuten x € 15 per uur + € 150.000 = € 712.500.

Met dit wetsvoorstel wordt mogelijk gemaakt dat verhuurders de huur weer naar het oude niveau brengt en eventueel opgeschorte huurverhogingen van maximaal drie jaar «inhalen» na het beëindigen van de tijdelijke huurkorting. Dit leidt tot eenmalige nalevingskosten. Dit kost een verhuurder naar inschatting 10 minuten. Dit betekent dat voor verhuurders wordt ingeschat dat de eenmalige nalevingskosten komen op:
 $150.000 * 10 \text{ minuten} * € 39 \text{ per uur} = \text{circa } € 975.000.$

Het in maximaal drie jaar verhogen van de huur naar de bij verhuizing eigenlijk overeengekomen aanvangshuurprijs (huurgewenning), kan in die maximaal drie jaar met de jaarlijkse huurverhoging toegepast worden. Dit leidt niet tot extra nalevingskosten voor de verhuurder.

Deze maatregel leidt niet tot extra nalevingskosten voor de burger, doordat die geen administratieve handelingen van de huurder vereist.

6.2 Verlenging termijnen voorlopige investeringsverklaringen verhuurderheffing

De voorgestelde verlenging van de termijnen voor de voorlopige investeringsverklaringen heeft geen gevolgen voor de administratieve lasten of de nalevingskosten.

7. Financiële effecten voor de rijksbegroting

7.1 Tijdelijke huurkorting

Het mogelijk maken van tijdelijke huurkorting heeft geen effect op de huurtoeslaguitgaven.

De Huurcommissie geeft in haar uitvoeringstoets aan dat zij verwacht dat het aantal verzoeken aan de Huurcommissie stijgt. Ze geeft hierbij aan dat zij niet verwacht dat het aantal verzoeken structureel hoger wordt, maar dat huurders en verhuurders voornamelijk in het eerste jaar vaker naar de Huurcommissie stappen.

7.2 Verlenging termijnen voorlopige investeringsverklaringen verhuurderheffing

Door de verlenging van de termijn waarbinnen investeringen moeten zijn afgerond zullen meer projecten alsnog voor de definitieve heffingsvermindering in aanmerking komen. De kosten hiervan worden geraamd op € 1,9 miljoen.

8. Consultatie en toetsen

8.1 Autoriteit Woningcorporaties

Ten aanzien van de tijdelijke huurkorting heeft de Autoriteit Woningcorporaties (hierna: Aw) een aantal vragen en opmerkingen. De eerste vraag betreft de procedurele mogelijkheden voor de huurder wiens verzoek om een tijdelijke huurverlaging is afgewezen.

Het wetsvoorstel biedt verhuurders de mogelijkheid om de huurprijs na tijdelijke huurkorting (weer) te verhogen. De huurder krijgt geen recht op een tijdelijke huurbevrozing of -verlaging; daarom is niet voorzien in een procedure voor de huurder om de afgewezen gevraagde tijdelijke huurkorting af te kunnen dwingen. Het ligt voor de hand dat dergelijke procedures worden toegevoegd aan lokale (prestatie)afspraken over tijdelijke huurkorting.

Ten tweede is het voor de Aw onduidelijk in hoeverre de huurder na beëindiging van een tijdelijke huurkorting opnieuw een verzoek kan indienen. De Aw wijst erop dat een langdurige periode met huurverlaging kan ontstaan, terwijl als daar een structureel probleem aan ten grondslag ligt een tijdelijke oplossing niet passend is.

Het kabinet begrijpt van verhuurderorganisaties dat de coronacrisis voornamelijk vraagt om de mogelijkheden om een huurkorting voor korte periode (bijvoorbeeld enkele maanden) toe te passen.

Indien de verhuurder bij een gereguleerde huurovereenkomst na de periode van drie jaar tijdelijke huurkorting nog een langere huurkorting wenst te geven wordt deze permanent. In de praktijk kan het ook voorkomen dat er op een later moment weer een situatie kan ontstaan, waarbij een huurder om een huurkorting zou willen vragen. Een wettelijke beperking hierop is daarom niet wenselijk. Het is bovendien niet nodig om hier nadere regels aan te stellen, aangezien het wetsvoorstel geen afdwingbaar recht op tijdelijke huurkorting voor de huurder biedt en de verhuurder ten aanzien hiervan zijn eigen beleid kan vormgeven.

Ten derde vraagt de Aw naar de relatie van de «inhaalhuurverhoging» met de huursomstijging.

Naar aanleiding van deze vraag is in paragraaf 2.2 toegelicht dat de hogere huurstijging na een tijdelijke huurkorting buiten de berekening van de huursomstijging valt. Dat geldt overigens ook voor de huurstijging bij huurgewenning.

Overigens is aan het wetsvoorstel de bepaling toegevoegd dat ook de tijdelijke huurbevrozing en tijdelijke huurverlaging zelf buiten de berekening van de maximale huursomstijging blijven, zoals Aedes en de Woonbond hebben afgesproken in het Sociaal Huurakkoord 2018. Het is immers niet de bedoeling dat woningcorporaties door tijdelijke huurkortingen toe te passen de huurverhogingsruimte voor de overige huurders vergroten binnen de huursombenadering.

Ten slotte merkt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) op dat het goed zou zijn om uitdrukkelijk toe te lichten hoe het artikel over huurkorting zich verhoudt tot artikel 48 van het BTIV 2015.

In artikel 48 van het BTIV 2015 wordt geregeld in welke gevallen een corporatie een financiële bijdrage kan geven aan huurders. Financiële bijdragen op andere gronden dan die genoemd in dat artikel zijn niet toegestaan. De huurgewenning en de huurverhoging na tijdelijke huurkorting die met dit wetsvoorstel mogelijk worden gemaakt, moeten echter niet worden gezien als een financiële bijdrage, maar als een specifieke invulling van het huurbeleid van de corporatie. Dit geldt ook voor het huurbeleid voor geliberaliseerde huurovereenkomsten, die niet tot de DAEB-taak van woningcorporaties behoren. Woningcorporaties zijn

vrij om binnen de huurprijsregelgeving zelf invulling te geven aan hun huurprijsbeleid. De tijdelijke huurkorting is een aanvulling op de mogelijkheden van de corporatie om een woning passend toe te wijzen (bij aanvang van het huurcontract) en om de huurprijs structureel te verlagen. Eerder heeft de Aw gesteld dat een huurverlaging die wordt gevolgd door een bovenwettelijke huurstijging niet is toegestaan. Met dit wetsvoorstel wordt de mogelijkheid gecreëerd om de huur na een tijdelijke verlaging op verzoek van de huurder weer snel naar het oude niveau op te trekken. Het is daarmee geen bovenwettelijke, maar een toegestane huurstijging en er is geen sprake van een huurkorting zoals eerder door de Aw bedoeld en dus is ook niet (langer) sprake van een niet toegestane financiële bijdrage. Indien de tijdelijke huurkorting niet wordt ingezet als onderdeel van het huurbeleid maar met als doel om een specifieke financiële bijdrage te geven aan de huurder, kan de Aw beoordelen of die bijdrage al dan niet is toegestaan op grond van de Woningwet.

8.2 Adviescollege toetsing regeldruk

Het Adviescollege toetsing regeldruk (hierna: ATR) heeft geadviseerd om in de toelichting in te gaan op de verhouding van de maatregel van een tijdelijke huurkorting tot het stelsel van huurtoeslagtoekenning. In de memorie van toelichting is op de relatie met de huurtoeslag ingegaan.

ATR adviseert om in de memorie van toelichting te onderbouwen waarom gekozen is voor een jaarlijks herhaalverzoek door de huurder, ook als de situatie van de huurder waarvoor de tijdelijke huurverlaging of huurbevriezing geldt, niet verandert. Het wetsvoorstel legt huurders geen verplichting op voor een jaarlijks herhaalverzoek van de tijdelijke huurbevriezing dan wel huurverlaging. Het is aan verhuurders en huurders om hier afspraken over te maken. De memorie van toelichting is hierop aangepast. Wel is het goed om rekening te houden met de systematiek in het huurprijzenrecht aangaande de (jaarlijkse) voorstellen tot huurverhoging. De verhuurder stelt een huurverhoging voor (eenzijdig voorstel tot aanpassing van de huurovereenkomst). Indien de huurder geen bezwaar tegen het voorstel maakt en de nieuwe huurprijs betaalt, dan is de nieuwe huurprijs overeengekomen. Een bezwaar van de huurder tegen het nieuwe huurverhogingsvoorstel kan gezien worden als het jaarlijkse herhaalverzoek voor een tijdelijke huurkorting. Dit is afhankelijk van de afspraken tussen huurder en verhuurder.

Naar aanleiding van het advies van ATR is tevens de regeldrukparagraaf uitgebreid. Zo is de paragraaf over de nalevingskosten bij de tijdelijke huurkorting aangevuld.

8.3 Internetconsultatie

Het wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen, waarvan de maatregel Tijdelijke huurkorting onderdeel uit maakte, is van 27 juni tot en met 7 augustus 2019 in internetconsultatie geweest. De reacties waren grotendeels afkomstig van burgers (waarvan naar verwachting de meeste als individuele huurders), huurdersorganisaties en woningcorporaties. Hiernaast hebben belangenorganisatie zoals Aedes, de Woonbond, de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN), Vastgoed Belang en de VNG²¹ gereageerd.

Hieronder zal toegelicht worden welke opmerkingen partijen over de maatregel Tijdelijke huurkorting hebben gemaakt.

²¹ Overeenkomstig de Code interbestuurlijke verhoudingen

De VNG is positief over de mogelijkheid tot tijdelijke huurverlaging bij inkomensdaling. Ook Vastgoed Belang laat zich in haar reactie positief uit over de gekozen uitwerking. IVBN geeft aan geen bezwaar te hebben bij deze voorgestelde verruiming van de wet. Ook een aantal huurders heeft positief gereageerd op de geboden mogelijkheid van tijdelijke huurbe-
vriezing of huurverlaging.

Tijdelijke huurkorting (huurbevrozing of huurverlaging)

Wat betreft de tijdelijke huurkorting – of beter gezegd: de geboden mogelijkheid om de huur na tijdelijke huurkorting op te trekken of huurgewenning toe te passen – vragen Aedes en de Woonbond en enkele individuele reacties om een normatieve uitspraak over wanneer een huurprijs te hoog is voor bepaalde inkomens(categorieën). Zoals in de Brief maatregelen huurmarkt²² vermeld, blijft het kabinet de maximale huurprijs van woningen afhankelijk stellen van de woningkwaliteit. De maximale huurprijs afhankelijk maken van het inkomen van de huurder(s) zou een stelselwijziging met ongewenste nadelen inhouden (als de toegestane huurprijs afhankelijk is van het inkomen van de huurder, geeft dat prikkels aan verhuurders om woningen aan huurders met het hoogste inkomen te verhuren, omdat zij dan een hogere huurprijs mogen vragen; en huurders worden niet gestimuleerd om werk te zoeken of promotie te maken als hun huurprijs afhankelijk is van hun inkomen (zie ook paragraaf 2.4)).

Verder maken Aedes en Woonbond er bezwaar tegen dat de huur na tijdelijke huurverlaging alleen naar het oude niveau mag worden opgetrokken (vermeerderd met maximaal 3 jaar opgeschorte huurverhogingen) als de huurprijs voor de verlaging niet boven de op dat moment geldende huurtoeslaggrens lag. Zij zijn van mening dat als een huurder een inkomen heeft waarbij hij recht heeft op huurtoeslag, de huurprijs moet kunnen worden verlaagd tot onder de huurtoeslaggrens. Ook geven ze daarbij aan dat conform het Sociaal Huurakkoord 2018 woningcorporaties de huur onder de huurtoeslaggrens zullen houden, als huishoudens een inkomen hebben onder de huurtoeslaggrens. Het kabinet wil aan dit bezwaar tegemoetkomen en heeft besloten om de regeling van de tijdelijke huurkorting daarop aan te passen en het ook ingeval van huren boven de huurtoeslaggrens mogelijk te maken een tijdelijke huurverlaging toe te passen. Het wordt toegestaan om alle huren te verlagen dan wel te bevrozen en hierna een «inhaal» van de in die periode niet doorgevoerde c.q. opgeschorte huurverhogingen toe te passen, met een maximum van drie niet gerealiseerde maximale jaarlijkse huurverhogingen, mits de huurprijs na die verhoging ingeval van tijdelijke huurverlaging tot onder de toenmalige huurtoeslaggrens niet de op de datum van de «inhaalhuurverhoging» geldende huurtoeslaggrens (€ 737,14, prijspeil 2020) overschrijdt. Vervolgens gelden de reguliere regels voor de huurverhoging.

Huurgewenning

Aedes en Woonbond geven aan verheugd te zijn dat huurgewenning mogelijk wordt gemaakt, maar zien in de voorgestelde regeling belemmeringen voor het toepassen van huurgewenning aan jonge starters. De voorgestelde regeling legt echter geen beperkingen op aan de vorm van huurgewenning; de enige beperking is dat die huurgewenning voor een periode van maximaal drie jaar wordt toegestaan. Deze huurgewenning kan dus ook bij huurtoeslagontvangende starters onder 23 jaar toegepast worden. Het kabinet is van mening dat studenten een wooncarrière door

²² Kamerstukken II 2018/19, 32 847, nr. 470

mogen maken en dat zij niet direct in een zelfstandige woning met een hoge huurprijs hoeven te wonen. Daarnaast is het kabinet van mening dat huurtoeslagoptimalisatie door het bij de 23^e verjaardag van een huurder in één keer verhogen van de huur van de maximale huurprijsgrens voor huurtoeslag voor huurders onder 23 jaar (€ 432,51, prijspeil 2020) naar een veel hogere huur (met behoud van huurtoeslag) een ongewenst effect is. De in het wetsvoorstel geboden mogelijkheid van huurgewenning dient vooral ter stimulering van doorstroming van huurders in grotere huurwoningen met een lage huurprijs naar kleinere woningen met een hogere huurprijs. Voor het huisvesten van jongeren hebben woningcorporaties andere middelen, zo kunnen woningcorporaties desgewenst het jongerencontract van vijf jaar inzetten; de verhuurder kan dan de huur bij de 23^e verjaardag van de huurder niet optrekken naar de voor 23-jarigen geldende maximale huurtoeslaggrens, maar aan de andere kant eindigt het jongerencontract na vijf jaar en kan de verhuurder de huurder die de leeftijd van 23 jaar inmiddels heeft bereikt een andere woning, met een huurprijs boven de voor onder 23-jarigen geldende maximale huurtoeslaggrens aanbieden.

9. Voorlichting en communicatie

Het is belangrijk om verhuurders, huurders en andere betrokken partijen tijdig in te lichten over de mogelijkheden voor tijdelijke huurkorting en voor huurgewenning die dit wetsvoorstel wijzigingen bieden. De communicatie zal zich daarom richten op het onder de aandacht brengen van deze (nieuwe) mogelijkheden. De communicatie en voorlichting wordt afgestemd met de verhuurdersorganisaties en de Woonbond alsmede de Huurcommissie en de Autoriteit Woningcorporaties en de Belastingdienst met betrekking tot de huurtoeslag. De informatie op www.rijksoverheid.nl en www.woningmarktbeleid.nl wordt gewijzigd om burgers en bedrijven in te lichten.

De communicatie en voorlichting over de verlenging van de termijnen van de verhuurderheffing zullen in overleg met RvO plaatsvinden.

II. ARTIKELSGEWIJS

Artikel I

Onderdeel A

onder 1

Dit betreft een technische wijziging in samenhang met het voorgestelde artikel 7:252c BW (zie artikel I, onderdeel D).

onder 2

Als gevolg van het voorgestelde artikel 10a van de Uhw (artikel II, onderdeel A) zal niet langer sprake zijn van één algemeen geldende maximale huurprijsstijging voor zelfstandige woningen. De maximale huurprijsstijging zal in sommige gevallen afhankelijk zijn van de omvang van de tijdelijke huurkorting of van de bevrozing.

Om die redenen is in het voorgestelde artikel 7:248 lid 2 BW een algemenere formulering opgenomen aangaande de maximale huurprijsstijging. Uit het bepaalde krachtens artikel 10, tweede lid, dan wel artikel 10a van de Uhw volgt per huurovereenkomst wat de maximale huurprijsstijging is.

Onderdeel B

onder 1

Dit betreft een technische wijziging in samenhang met het voorgestelde artikel 7:252c BW (zie artikel I, onderdeel D).

onder 2

Het voorgestelde artikel 7:252c BW bepaalt de duur van «tijdelijke» huurkorting op ten hoogste drie jaren. Dat artikel stelt geen eisen aan de minimale duur van de «tijdelijke» huurkorting. Het is in de praktijk denkbaar dat huurder en verhuurder overeenkomen om gedurende enkele maanden huurkorting te geven. Ook in dit geval kan de huurprijs na het verstrijken van de overeengekomen periode verhoogd worden tot de huurprijs voorafgaand aan die periode (inclusief een eventuele in die periode niet in rekening gebrachte jaarlijkse huurverhoging). Voorgesteld wordt om deze huurverhogingen na tijdelijke huurkorting (het voorgestelde artikel 252c onder b BW) uit te zonderen van het bepaalde in artikel 7:250 lid 1 onder a en b BW dat huurverhogingen slechts eenmaal per twaalf maanden mogen worden doorgevoerd. Het gaat bij deze huurverhogingen niet om huurverhogingen als bedoeld in de artikelen 7:250 lid 1 BW waarbij de geldende huurprijs wordt verhoogd, maar om het weer op het overeengekomen niveau brengen van de huurprijs die tijdelijk verlaagd is geweest. Hiervoor is de bescherming van de artikelen 7:250 lid 1 onder a en b BW niet nodig en past andersom niet de beperking voor de verhuurder die daar het gevolg van is. Die beperking kan bovendien een drempel vormen voor de verhuurder om in te stemmen met tijdelijke huurkorting.

Onderdeel C

In artikel 7:251 BW, dat betrekking heeft op gereguleerde en geliberaliseerde huurovereenkomsten, wordt om de redenen, genoemd bij artikel I, onderdeel B, onder 2, dezelfde aanpassing voorgesteld als in artikel 7:250 lid 1 BW.

Indien de huurprijs voor de datum waarop deze is verlaagd boven de op die datum geldende huurtoeslaggrens lag en die huurprijs is verlaagd tot een bedrag beneden de huurtoeslaggrens, dan geldt de uitzondering op artikel 7:251 BW slechts indien de «inhaalhuurverhoging» leidt tot een huurprijs die niet hoger is dan de op dat moment geldende huurtoeslaggrens. Dit volgt uit de toevoeging dat de uitzondering geldt voor de situaties, genoemd in artikel 10a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de paragrafen 2.1 en 2.4 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting.

Onderdeel D

het voorgestelde artikel 7:252c BW

Het voorgestelde artikel 7:252c BW voorziet in de mogelijkheid van zogenoemde huurgewinning (onderdeel a) en van een «inhaalhuurverhoging» na tijdelijke huurkorting (onderdeel b) voor gereguleerde huurovereenkomsten.

Voor een toelichting op de achtergrond van dit voorstel wordt verwezen naar de paragrafen 2.1 en 2.2 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting.

Op grond van artikel 7:248 BW is de jaarlijkse huurprijsverhoging voor gereguleerde huurovereenkomsten gebonden aan op grond van artikel 10, tweede lid, van de Uhw vastgestelde maxima. Die maxima maken het nu niet mogelijk om in het kader van huurgewenning of na tijdelijke huurbevrozing of huurkorting huurprijsverhogingen overeen te komen die meer belopen dan die maxima, op het moment dat de overeengekomen looptijd van de bevrozing of korting is verstreken of de reden voor de verleende bevrozing of korting zich niet langer voordoet.

onderdeel a

Het voorgestelde onderdeel a voorziet in de mogelijkheid van zogenoemde huurgewenning bij verhuur van zelfstandige woningen. Dat houdt in dat bij aanvang van de bewoning, dus in de huurovereenkomst, een (aanvangs)huurprijs, die niet hoger mag zijn dan de op dat moment geldende liberalisatiegrens, wordt overeengekomen en dat de huurder gedurende een overeengekomen periode (van maximaal drie jaar) een huurprijs betaalt die lager is dan die overeengekomen huurprijs. De huurprijs die de huurder betaalt, groeit in een aantal jaren naar de overeengekomen uiteindelijke huurprijs toe. Dit voorgestelde onderdeel a biedt de huurder en de verhuurder de mogelijkheid om in de vorm van huurgewenning huurverhogingsstappen overeen te komen die groter zijn dan de jaarlijkse maximale huurprijsstijgingen volgens artikel 10, tweede lid, van de Uhw.

Voor de toepassing van artikel 7:249 BW geldt de in de huurovereenkomst overeengekomen uiteindelijke huurprijs als de overeengekomen huurprijs (ook wel de aanvangshuurprijs genoemd).

De voorwaarde voor deze grotere huurprijsstijgingen is dat bij de aanvang van de huur overeengekomen is naar welke huurprijs de huur in maximaal drie jaar zal stijgen en dat die uiteindelijke huurprijs niet hoger is dan de op de ingangsdatum van de huurovereenkomst geldende liberalisatiegrens. Het gaat er dan dus om dat de huurprijs die de verhuurder in het algemeen zou vragen voor de woning in de huurovereenkomst wordt vastgelegd en dat daarbij wordt overeengekomen dat de huurprijs in een aantal jaarlijkse stappen naar die huurprijs toe groeit.

onderdeel b

Het voorgestelde onderdeel b biedt de verhuurder de mogelijkheid om de huurprijs van zelfstandige woningen na een tijdelijke huurbevrozing of huurkorting weer op het oorspronkelijke niveau te brengen vermeerderd met de in de periode van bevrozing of korting niet doorgevoerde maximaal toegestane huurverhogingen. De verhuurder is niet gehouden om de maximale niet doorgevoerd jaarlijkse huurverhogingen «in te halen», het betreft een maximering.

Het voorgestelde onderdeel b verbindt een tweetal voorwaarden aan het buiten toepassing laten van de beperkingen aan de huurprijsverhoging.

De eerste voorwaarde is dat de tijdelijke huurbevrozing of tijdelijke huurverlaging op verzoek van de huurder is toegepast. Deze regeling beoogt voor verhuurders een belemmering weg te nemen voor het toepassen van individueel maatwerk en de huur op verzoek van de huurder tijdelijk te verlagen of te bevrozen. Met de voorwaarde dat de huurverlaging of huurbevrozing op verzoek van huurder is toegepast, wordt gewaarborgd dat deze «inhaal» van huurverhogingen niet gebruikt kan worden door verhuurders die om wat voor reden dan ook in de voorafgaande jaren van een huurverhoging hebben afgezien. Voor vergeten of uitgestelde huurverhogingen geldt al de uitzondering van

artikel 7:250 lid 3 zin 1 BW, waarmee een verhuurder een huurverhoging uitgesteld kan toepassen om de huur daarna vervolgens weer in zijn gebruikelijke ritme (doorgaans per 1 juli) te kunnen verhogen.

De tweede voorwaarde betreft de duur van de tijdelijke huurbevrozing of huurverlaging; die mag niet meer dan drie jaar bedragen, maar natuurlijk wel minder. Wanneer de huurprijs meer dan drie jaar voor de voorgestelde ingangsdatum van de voorgestelde huurverhoging (voor de laatste keer) is bevroren of verlaagd, is geen sprake (meer) van een tijdelijke huurbevrozing of huurkorting. In die gevallen gelden de wettelijke maxima voor de jaarlijkse huurprijsverhoging onverkort en kan dus geen «inhaalhuurverhoging» worden toegepast.

Artikel II

Onderdeel A

In het voorgestelde artikel 10a van de Uhw is geregeld dat in geval van huurgewenning als bedoeld in het voorgestelde artikel 7:252c onder a BW en in geval van huurverhoging na tijdelijke huurkorting als bedoeld in het voorgestelde artikel 7:252c onder b BW niet de krachtens artikel 10, tweede lid, van de Uhw toegelaten maximale huurprijsstijging geldt maar het op grond van dat artikel 10a geldende maximum.

onderdeel a

In geval van huurgewenning als bedoeld in het voorgestelde artikel 252c onder a BW geldt als bovengrens voor de huurprijsstijging de bij aanvang van de huur voor het betreffende jaar overeengekomen huurprijs. Huurgewenning betekent dat in een aantal jaarlijkse stappen, maximaal drie, wordt toegegroeid naar de overeengekomen uiteindelijke huurprijs. De jaarlijkse verhoging ligt gedurende de huurgewenningsperiode dus vast in de huurovereenkomst en kan niet hoger zijn dan overeengekomen. Als uiteindelijk de bij aanvang overeengekomen huurprijs is bereikt (of drie jaar na aanvang van de huur) eindigt de huurgewenning en wordt de huurprijsstijging gereguleerd door de algemeen geldende regels.

onderdeel b

De afwijking van de bestaande regels voor de jaarlijkse huurprijsverhoging is dat de huurprijs kan worden teruggebracht tot het niveau van voor de (tijdelijke) huurbevrozing of huurverlaging. Om de tijdelijke huurbevrozing of de huurverlaging niet blijvend te laten doorwerken kunnen bij het beëindigen van de tijdelijke huurbevrozing of huurverlaging de gedurende de looptijd van de verlaging (ten hoogste drie jaar) toegelaten maximale huurprijsverhogingen (berekend over de huurprijs voor de verlaging/bevrozing) worden ingehaald.

Indien de huurprijs voor de datum waarop deze is verlaagd boven de op die datum geldende huurtoeslaggrens lag en die huurprijs is verlaagd tot een bedrag beneden die huurtoeslaggrens, geldt dat de huurprijs met toepassing van het voorgestelde artikel 10a van de Uhw niet verder kan worden verhoogd dan de op de datum van de huurverhoging geldende huurtoeslaggrens. Hiervoor geldt een uitzondering indien de huurprijs na de verlaging/bevrozing (nog) steeds boven de dan geldende huurtoeslaggrens ligt. In die gevallen is er geen reden voor beperking van de «inhaalhuurverhoging» tot de huurtoeslaggrens. Een uitzondering geldt ook voor het geval de huurprijs voor de verlaging/bevrozing (net) onder de huurtoeslaggrens lag.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting. Deze beperking geldt

voor de huurverhoging waarmee de tijdelijk verlaagde huurprijs weer wordt verhoogd, vermeerderd met de achterwege gebleven maximale huurprijsverhogingen. Bij latere reguliere huurverhogingen geldt deze beperking niet (meer).

Uit artikel 13, vijfde lid, van de Uhw volgt dat de huurprijs na de voorgestelde verhoging niet hoger kan zijn dan de maximale huurprijs volgens het woningwaarderingstelsel. Dit basisprincipe geldt voor alle huurprijzen op grond van gereguleerde huurovereenkomsten.

Onderdeel B

De voorgestelde toevoeging aan artikel 13, derde lid, van de Uhw vloeit voort uit de voorgestelde toevoeging van artikel 10a van de Uhw.

Artikel III

Het voorgestelde artikel 54, tweede lid, onderdeel e (nieuw), van de Woningwet behelst het buiten de berekening van de huursomstijging laten van op verzoek van de huurder toegepaste huurbevrozingen of -verlagingen en van huurverhogingen na (tijdelijke) huurkorting.

Voorwaarde hiervoor is dat de huurbevrozing of -verlaging op verzoek van de huurder is gedaan; dit hangt samen met de voorwaarde voor de «inhaalhuurverhoging» in het voorgestelde artikel 7:252c BW dat de voorafgaande bevrozing of verlaging op verzoek van de huurder is gedaan, maar is ook van toepassing indien de verhuurder heeft ingestemd met een «permanente» huurverlaging.

Huurprijsverlagingen die door verhuurder en huurder zijn overeengekomen op de wijze, bedoeld in artikel 7:252 BW, en huurprijsverlagingen wegens inkomensdaling na voorafgaande inkomensafhankelijke huurverhoging als bedoeld in artikel 7:252b BW vallen niet onder de hier voorgestelde uitzondering op de berekening van de huursomstijging. De huurprijsverlagingen, bedoeld in artikel 7:252b BW, vallen reeds onder de uitzondering, genoemd in artikel 54, tweede lid, onderdeel c, van de Woningwet.

De «inhaalhuurverhoging» na afloop van de tijdelijke huurbevrozing dan wel de tijdelijke huurverlaging valt wel onder de uitzondering. Het mee laten tellen van een dergelijke «inhaalhuurverhoging» voor de huursomstijging zou een negatieve prikkel inhouden voor woningcorporaties om mee te werken aan tijdelijke huurbevrozing of -verlaging.

Artikel IV

Voorlopige investeringsverklaringen als bedoeld in de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II vervallen op grond van artikel 1.12, vijfde lid, van die wet na vijf dan wel drie jaar. Het voorgestelde artikel 2.2 van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II bepaalt dat termijnen voor voorlopige investeringsverklaringen die eindigen in het kalenderjaar 2020 met een jaar worden verlengd. Dat betekent dat de einddatum van de voorlopige investeringsverklaring met exact een jaar wordt verlengd; als die einddatum bijvoorbeeld 1 juli 2020 is, geldt na inwerkingtreding van het voorgestelde artikel 2.2 dat de einddatum is verlengd tot en met 1 juli 2021.

Artikel V

Dit artikel voorziet in een samenloopregeling van dit wetsvoorstel met het initiatiefwetsvoorstel Nijboer (Kamerstukken II 2019/20, 35 488, nr. 2). Indien de in dat initiatiefwetsvoorstel voorgestelde maximering van de huurprijsstijging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten in werking treedt, is het nodig ook voor geliberaliseerde huurovereenkomsten te voorzien in de mogelijkheid van een «inhaalhuurverhoging» na tijdelijke huurkorting (zie ook paragraaf 2.4 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting).

onderdeel a

onder 1

De wijzigingen in artikel I, onderdeel A, hangen samen met de toevoeging aan het voorgestelde artikel 10a van de Uhw van een tweede lid (artikel V, onderdeel a, onder 2, onder 1).

Het gewijzigde voorstel voor artikel 7:251 BW volgt uit de samenhang met artikel 7:248 lid 3 BW (het gevolg van artikel I, onderdeel B, van het initiatiefwetsvoorstel Nijboer) en het voorgestelde artikel 10a, tweede lid, van de Uhw (artikel V, onderdeel a, onder 2, onder 1).

onder 2

Aan het voorgestelde artikel 10a (artikel II, onderdeel A) wordt een tweede lid toegevoegd. Het voorgestelde artikel 10a, tweede lid, van de Uhw regelt de mogelijkheid van «inhaalhuurverhoging» voor geliberaliseerde huurovereenkomsten. Dat is nodig na inwerkingtreding van het initiatiefwetsvoorstel Nijboer dat voorziet in maximering van de huurprijsstijging op grond van een geliberaliseerde huurovereenkomst.

onderdeel b

De in dit onderdeel voorgestelde wijzigingen behelzen dezelfde uitkomst als de in onderdeel a voorgestelde wijzigingen. Het verschil is gelegen in de volgorde van inwerkingtreding van de in het initiatiefwetsvoorstel Nijboer voorgestelde wijzigingen en de in de artikelen I en II van dit wetsvoorstel voorgestelde wijzigingen.

Artikel VI

Het streven is om de in dit wetsvoorstel voorgestelde wijzigingen waar mogelijk zo spoedig mogelijk na plaatsing in het Staatsblad te kunnen laten toepassen, maar in ieder geval voor het eerste huurverhogingsjaar (dat begint op 1 juli) na aanneming van het wetsvoorstel. Omdat verhuurders de huurverhogingsvoorstellen per 1 juli vóór 1 mei bij hun huurders moeten indienen, moet uiterlijk 1 april voorafgaand aan die 1 juli vaststaan dat de voorgestelde wijzigingen per die 1 juli zullen gelden. Voorgesteld wordt om het voorgestelde artikel 2.2 van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (artikel IV van dit wetsvoorstel) terugwerkende kracht te verlenen tot en met 1 januari 2020. Daarmee wordt zeker gesteld dat alle voorlopige investeringsverklaringen waarvoor de termijn verstreken is in 2020 met een jaar worden verlengd.

Deze memorie van toelichting wordt mede namens de Minister voor Rechtsbescherming ondertekend.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren