

Vergaderjaar 2020–2021

35 782

Voorstel van wet van het lid Smeulders tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet in verband met het reguleren van huurprijzen (Wet eerlijke huur)

Nr. 2

VOORSTEL VAN WET

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins 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 de huurprijzen van alle zelfstandige woningen te reguleren, de termijn voor de toetsing van de aanvangshuurprijs te verlengen en de doorwerking van de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel te beperken;
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 247 vervalt.

B

Artikel 249 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «zes maanden» vervangen door «twaalf maanden» en wordt voor «aangegane huurovereenkomst» ingevoegd «voor onbepaalde tijd».

2. In het tweede lid wordt «zes maanden» vervangen door «twaalf maanden».

ARTIKEL II

De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 3 vervalt.

B

Artikel 5, tweede lid, tweede volzin, en derde lid, vervallen.

C

Artikel 8 vervalt.

D

Artikel 11, vierde lid, vervalt onder vernummering van het vijfde tot vierde lid.

E

In artikel 46 vervalt «3, tweede lid, » en vervalt «8,».

ARTIKEL III

Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Rubriek 9 komt te luiden:

9. Woonvorm

Eengezinshuizen:

vrijstaande woning	17 punten
hoekwoning	15 punten
tussenwoning/eindwoning	12 punten

Woningen in meergezinshuizen

	<i>met lift</i>	<i>zonder lift</i>
begane grond	6 punten	6 punten
1e verdieping	5 punten	3 punten
2e verdieping	4 punten	1 punt
3e verdieping	4 punten	0 punten
4e verdieping	4 punten	0 punten
16 of minder woningen per liftschacht	2 punten per woning extra	

Duplex:

bovenwoning	1 punt
benedenwoning	4 punten

B

Rubriek 9. Woonvorm van de toelichting komt te luiden:

Onder WOZ-waarde wordt voor de toepassing van dit onderdeel van de puntenwaardering verstaan: de voor een woning laatstelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken, met een minimumwaarde van € 40.000.

Indien de WOZ-waarde betrekking heeft op een gebouwd eigendom in aanbouw als bedoeld in artikel 17, vierde lid, van de Wet waardering onroerende zaken, wordt bij de puntentoekenning uitgegaan van de waarde van de woning als ware de bouw voltooid. Daarbij wordt uitgegaan van de geobjectiveerde stichtingskosten die op grond van de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken ten grondslag heeft gelegen aan de beschikking op grond van die wet.

Indien een woning is gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 en ten aanzien daarvan het totaal aantal punten na saldering van de punten van de onderdelen 1 tot en met 8, minimaal 110 punten betreft, bedraagt het aantal punten voor de WOZ-waarde minimaal 40 punten.

Afronding van de oppervlakte op hele vierkante meters vindt plaats na saldering van de oppervlakte van alle vertrekken en de overige ruimten; bij 0,5 m² of meer wordt afgerond naar boven, bij minder dan 0,5 m² naar beneden.

De totale waardering in punten vindt na saldering en afronding plaats. Bij 0,5 punten of meer wordt afgerond naar boven op hele punten, bij minder dan 0,5 punten wordt afgerond naar beneden op hele punten.

ARTIKEL IV

Na artikel 208ea van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 208eb

Artikel 247 van Boek 7 blijft van toepassing op huurovereenkomsten die zijn aangegaan voor het tijdstip van vervallen van dat artikel.

ARTIKEL V

In artikel 47, eerste lid, onderdeel c, van de Woningwet vervalt «als bedoeld in artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek».

ARTIKEL VI

Indien het bij geleidende brief van 11 juni 2020 aanhangig gemaakte voorstel van wet van het lid Nijboer tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Wet maximering huurprijzerverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten) (Kamerstukken 34 588) na tot wet te zijn verheven:

a. eerder in werking is getreden of treedt dan deze wet:

1. wordt deze wet als volgt gewijzigd:

1°. Artikel I wordt als volgt gewijzigd:

a. Na onderdeel A wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

Aa

Artikel 248, derde en vierde lid, vervalt.

b. Er wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

C

Artikel 255a vervalt.

2°. Artikel II wordt als volgt gewijzigd:

a. Na onderdeel A wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

Aa

Artikel 4, tweede lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. Onderdeel 0a vervalt.

2. In onderdeel d wordt «de artikelen 7:255 en 7:255a» vervangen door «artikel 7:255.

b. Na onderdeel B worden twee onderdelen ingevoegd, luidende:

Ba

In artikel 9, vierde lid, vervalt «7:255a, derde lid,».

Bb

Artikel 10, derde lid, vervalt.

c. Er worden drie onderdelen toegevoegd, luidende:

D

Artikel 12a vervalt.

E

Artikel 15a vervalt.

F

In artikel 46 wordt «artikel 10, eerste en derde lid» vervangen door «artikel 10, eerste lid».

3°. Artikel IV komt te luiden:

ARTIKEL IV

De Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

De artikelen 208ea en 208eb vervallen.

B

Na artikel 208e wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 208ec

Artikel 247 van Boek 7 blijft van toepassing op huurovereenkomsten die zijn aangegaan voor het tijdstip van vervallen van dat artikel.

2. vervallen de artikelen IA, IIIA en IIIB van die wet.

b. later in werking treedt dan deze wet, wordt die wet ingetrokken.

ARTIKEL VII

De artikelen 3, 5, tweede lid, tweede volzin, en derde lid, en 11, vierde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte blijven van toepassing op huurovereenkomsten als bedoeld in artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek die zijn aangegaan voor het tijdstip van vervallen van die artikelen.

ARTIKEL VIII

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

ARTIKEL IX

Deze wet wordt aangehaald als: Wet eerlijke huur.

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.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

De Minister voor Rechtsbescherming,