



Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 17 maart 2021, nr. 2021-0000139803 tot wijziging van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte (huurbevrozing 2021)

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Gelet op artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;

Besluit:

ARTIKEL I

Bijlage V bij de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte wordt vervangen door bijlage V als opgenomen in de bijlage bij deze regeling.

ARTIKEL II

De regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 18 december 2020, nr. 2020-0000661285 tot wijziging van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte (huurverhogingspercentage 2021) (Stcrt. 2020, 66224) wordt ingetrokken.

ARTIKEL III

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 juli 2021, met uitzondering van artikel II dat in werking treedt met ingang van dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin deze regeling wordt geplaatst.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

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



BIJLAGE BIJ ARTIKEL I VAN DE REGELING VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES VAN 17 MAART 2021, NR. 2021-0000139803 TOT WIJZIGING VAN DE UITVOERINGREGELING HUURPRIJZEN WOONRUIMTE (HUURBEVRIEZING 2021)

BIJLAGE V

Schema van redelijke huuraanpassingen per 1 juli 2021 voor woonruimte bij overgang van reguliere huurprijs naar reguliere huurprijs

Geldende huurprijs (in bedragen per maand)	Huuraanpassing
I hoger dan de maximale huurprijsgrens ¹	huurverlaging ² tot de maximale huurprijsgrens ¹
II niet hoger dan de maximale huurprijsgrens ¹	IIa huurverhoging van: a indien het huishoudinkomen, bedoeld in artikel 7:252a, tweede lid, onderdeel b, van het Burgerlijk Wetboek, over het inkomenstoetsjaar, bedoeld in onderdeel d van dat artikellid, van de op het tijdstip van de in het voorstel tot verhoging van de huurprijs genoemde ingangsdatum in de woonruimte, die een zelfstandige woning vormt, wonende huurder en overige bewoners a. lager is dan of gelijk is aan het in artikel 10, tweede lid, tweede volzin, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bedoelde bedrag: maximaal 0 procentpunt, en b. hoger is dan het in artikel 10, tweede lid, tweede volzin, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bedoelde bedrag: maximaal 0 procentpunt, voor zover de maximale huurprijsgrens ¹ niet wordt overschreden. IIb huurverhoging ten aanzien van overige woonruimte: maximaal 0 procentpunt, voor zover de maximale huurprijsgrens ¹ niet wordt overschreden.

¹ De maximale huurprijsgrenzen, bedoeld in de artikelen 8a en 12, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte, zoals deze gelden op de dag dat dit schema in werking treedt.

² Bij woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, met een puntentotaal van meer dan 250 en een geldende huurprijs hoger dan de maximale huurprijsgrens bij een puntentotaal van 250, kan een huurprijsverlaging plaatsvinden, indien het huurpeil van vergelijkbare woonruimte daartoe aanleiding geeft. De huurprijs van deze woonruimte kan niet worden verlaagd tot minder dan de maximale huurprijsgrens behorende bij woonruimte met een puntentotaal van 250, behoudens toepassing van artikel 6, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte.



TOELICHTING

Algemeen

Deze regeling strekt tot vaststelling van het huurverhogingspercentage, bedoeld in artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Dat percentage wordt jaarlijks bij ministeriële regeling vastgesteld.

De huurprijs van niet-geliberaliseerde woonruimte mag jaarlijks met maximaal het op grond van artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde percentage stijgen. Dit is de zogenoemde huurprijsbescherming voor huurders van woonruimte.

Huurbevrozing

Op 8 februari 2021 heeft de Tweede Kamer der Staten-Generaal met de motie Beckerman c.s. (Kamerstukken II 2020/21, 35 488, nr. 13) uitgesproken dat de huurprijzen voor gereguleerde huurwoningen in 2021 bevroren moeten worden.

Bij brief van 17 februari 2021 (Kamerstukken II 2020/21, 35 488, nr. 17) heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan de Tweede Kamer medegedeeld dat ter uitvoering van de genoemde motie het maximale huurverhogingspercentage voor zelfstandige en onzelfstandige woningen en standplaatsen voor het huurverhogingsjaar 2021 op nul wordt gesteld.

Voor lopende huurovereenkomsten geldt daarmee dat van 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022 de huurprijs op basis van lopende huurovereenkomsten niet mag worden verhoogd. Uitzondering hierop vormt verhoging van de huurprijs als gevolg van investeringen in de woning die leiden tot woningverbetering als bedoeld in artikel 7:255 BW.

Gelet op de genoemde motie wordt voor het huurverhogingsjaar 2021 geen onderscheid gemaakt op basis van het inkomen van de huurder. In het huurverhogingsjaar 2021 is er derhalve geen mogelijkheid voor een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Verhouding tot hoger recht

Het bevroren van de huurprijzen van gereguleerde huurwoningen is een regulering van het eigendomsrecht. Immers beperkt het de mogelijkheid voor verhuurders om hun eigendom te verhuren voor een prijs die zij overeenkomen met huurders, binnen de grenzen van de reeds bestaande huurprijsbescherming. Een regulering van het eigendomsrecht is toelaatbaar indien ze gerechtvaardigd is. Dit houdt in dat voldaan is aan drie voorwaarden, namelijk dat deze maatregel noodzakelijk is in het algemeen belang, bij wet voorzien is, en dat er een 'fair balance' bestaat tussen de mate van inmenging in het eigendomsrecht en het met die inmenging gediende belang. Zie hiervoor artikel 1 van het Eerste Protocol bij Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens.

1. De beperking moet noodzakelijk zijn in het algemeen belang. Dit wil zeggen dat de maatregel een legitiem doel dient en noodzakelijk is om het beoogde effect te bereiken.
Het doel van deze maatregel is huurprijsbescherming voor mensen met lage inkomens. Uit onderzoek van het Nibud (Rapport Hoe gaan mensen om met hoge woonlasten) blijkt dat de huurders met betalingsproblemen grotendeels in de gereguleerde huursector wonen. Dat de coronacrisis langer voortduurt en dit meer onzekerheid met zich mee brengt, maakt een bevrozing van de huurprijzen van gereguleerde huurwoningen van één jaar noodzakelijk in het algemeen belang om meer zekerheid te creëren. Huurders met een laag inkomen en een hoge huur bij woningcorporaties worden dit jaar financieel tegemoetgekomen door de verplichte eenmalige huurverlaging (artikelen 54a en 54b van de Woningwet). Hiermee worden circa 260.000 huurders bereikt die duur scheefwonen. Er resteert daarmee nog een groep van circa 2,25 miljoen huurders in de gereguleerde sector die niet in aanmerking komt voor de eenmalige huurverlaging, maar eveneens veel belang heeft bij meer zekerheid. Met een huurbevrozing worden die huurders tegemoetgekomen.
2. De maatregel moet bij wet voorzien zijn. Dat betekent dat de beperking voldoende toegankelijk, precies en voorzienbaar in de toepassing moet zijn.
De bevrozing van de huurprijsstijgingen wordt op basis van artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgelegd in de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte. Deze regeling is zowel voor huurders als verhuurders voldoende toegankelijk, precies en voorzienbaar, waardoor de rechtszekerheid is geborgd. Daarmee wordt voldaan aan het vereiste dat de maatregel bij wet voorzien is.
3. Er moet sprake zijn van een 'fair balance' tussen het nagestreefde doel en de belangen van de woningeigenaren.
De bevrozing van de huren betekent bij een positieve inflatie dat de inkomsten van verhuurders uit de verhuur van hun woningen niet meestijgen met inflatie. Het financiële effect voor verhuurders



wordt in de hiervoor genoemde brief aan de Tweede Kamer geschat op circa € 265 miljoen. Circa € 180 miljoen voor de woningcorporaties en circa € 85 miljoen voor overige verhuurders. Het kabinet maakt € 200 miljoen vrij om te voorzien in een tegemoetkoming voor verhuurders, zodat zij kunnen blijven investeren in bijvoorbeeld verduurzaming en verbetering woonkwaliteit. Het kabinet zal de envelop bestemd voor een regeling met een soortgelijk doelbereik als de BIK na 2022 structureel verlagen. De Tweede Kamer heeft op 25 februari 2021 met de motie Nijboer c.s. (Kamerstukken II 2020/21, 33 118, nr. 180) uitgesproken het genoemde bedrag te willen vrijmaken voor tegemoetkoming van de verhuurders. Het kabinet voert die motie uit en zal voorts de envelop bestemd voor een regeling met een soortgelijk doelbereik als de BIK na 2022 structureel verlagen (Kamerstukken II 2020/21, 32 847, nr. 727).

Voor woningcorporaties en grotere particuliere verhuurders wordt deze tegemoetkoming vormgegeven via een tariefsverlaging van de verhuurderheffing. Voor het overige wordt de tegemoetkoming nog nader uitgewerkt.

De huurbevrozing geldt voorts alleen voor de jaarlijkse huurverhoging van zittende huurders in de periode 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022, en heeft geen of minder effect op nieuwe verhuringen na mutatie en bij nieuwbouw. Ook laat deze maatregel de mogelijkheden tot huurverhoging wegens woningverbetering en verduurzaming onverlet. Van een onredelijke balans tussen het nagestreefde doel en de belangen van verhuurders is derhalve geen sprake.

Administratieve lasten

Deze regeling betreft uitsluitend de wettelijk voorgeschreven aanpassing van percentages en een wetstechnische aanpassing. Deze regeling schept geen verplichtingen voor burgers of bedrijven en heeft derhalve geen gevolgen voor de gelddruk.

Artikelsgewijs

Artikel I

De huurprijs van niet-geliberaliseerde woonruimte mag jaarlijks met maximaal het op grond van artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde percentage stijgen. Dit is de zogenaamde huurprijsbescherming voor huurders van woonruimte.

Omwille van de kenbaarheid is het gebruikelijke schema (bijlage V bij de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte) gehandhaafd, zij het dat alle percentages op nul zijn gesteld.

Artikel II

Op 31 december 2020 is de regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 18 december 2020, nr. 2020-0000661285 tot wijziging van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte (huurverhogingspercentage 2021) (Stcrt. 2020, 66224) in de Staatscourant gepubliceerd. Die regeling bepaalde de huurverhogingspercentages voor 2021. Door de wens van de Tweede Kamer der Staten-Generaal is die regeling achterhaald. Die regeling wordt daarom ingetrokken.

Artikel III

De inwerkingtredingsdatum voldoet aan het stelsel van vaste verandermomenten en minimale invoeringstermijnen.

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