

**35 516 Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet
huurprijzen woonruimte en de Woningwet (tijdelijke huurkorting)**

NOTA VAN WIJZIGING

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel II, onderdeel A, het voorgestelde artikel 10a, tweede zin, wordt "lid 1 onder a" vervangen door ", eerste lid, onderdeel a,".

B

Na artikel III wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel IIIA

De Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland wordt als volgt gewijzigd.

A

In artikel 1.46 wordt "van deze wet bij" vervangen door "van hoofdstuk 1 van deze wet in een openbaar lichaam" en wordt "van deze wet geldende" vervangen door "van hoofdstuk 1 van deze wet in dat openbaar lichaam geldende".

B

Artikel 1.50 komt te luiden:

De Wet huurcommissieregeling BES geldt niet voor een openbaar lichaam waarvoor hoofdstuk 1 van deze wet in werking is getreden en wordt ingetrokken op het moment dat hoofdstuk 1 van deze wet in alle openbare lichamen van toepassing is geworden.

C

In hoofdstuk 2, onderdeel C, worden na artikel 1602 twee artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 1602a

Indien de huurder van een huis of vertrek, na het eindigen van de huurtijd, bij schriftelijke overeenkomst bepaald, in het bezit van het gehuurde blijft, zonder dat zich de verhuurder daartegen verzet, wordt hij geacht het verhuurde op dezelfde voorwaarden te blijven behouden voor de tijd, welke bij algemeen verbindend voorschrift of plaatselijke keur geregeld is, of bij gebreke daarvan het plaatselijk gebruik medebrengt, en kan hij het verhuurde niet verlaten, noch daaruit gezet worden, dan na een tijdige opzegging, overeenkomstig de verordening, de keur of het plaatselijk gebruik gedaan.

Artikel 1602b

1. In openbare lichamen waarvoor hoofdstuk 1 van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland niet in werking is getreden, zijn van deze titel slechts de artikelen 1600 tot en met 1602b van toepassing.
2. Artikel 1602a is niet van toepassing in openbare lichamen waarvoor hoofdstuk 1 van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland in werking is getreden.
3. Artikel 1602a en dit artikel vervallen wanneer voor alle openbare lichamen hoofdstuk 1 van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland in werking is getreden.

D

In artikel 5.3 wordt "Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst" vervangen door "Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties" en wordt "het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet" vervangen door "het tijdstip waarop hoofdstuk 1 van deze wet voor alle openbare lichamen in werking is getreden".

E

Artikel 5.4 komt te luiden:

Artikel 5.4

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip dat voor hoofdstuk 1 van deze wet voor de verschillende openbare lichamen verschillend kan worden vastgesteld.

C

In artikel IV, het voorgestelde artikel 2.2, wordt "het kalenderjaar 2020" vervangen door "de kalenderjaren 2020, 2021 of 2022".

D

Artikel V wordt als volgt gewijzigd:

1. Onderdeel a wordt als volgt gewijzigd:

a. In onderdeel 1, het voorgestelde artikel I, onderdeel A, onder 2, wordt in het voorgestelde tweede lid "artikel 10a lid 1" vervangen door "artikel 10a" en in het voorgestelde derde lid "artikel 10a lid 2" vervangen door "artikel 10a".

b. Onderdeel 2 komt te luiden:

2. Artikel II, onderdeel A, komt te luiden:

A

Na artikel 10 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 10a

In afwijking van artikel 10, tweede respectievelijk derde lid, kan de huurprijs worden verhoogd tot ten hoogste:

- a. het bedrag dat voor dat jaar is voorzien in de bij aanvang van de huur overeengekomen stapsgewijze verhoging van de huurprijs, bedoeld in artikel 7:252c onder a BW;
- b. het bedrag van de huurprijs direct voorafgaand aan de datum waarop de huurprijs overeenkomstig artikel 7:252c onder b BW niet is verhoogd respectievelijk is verlaagd, vermeerderd met de som van ten hoogste de krachtens artikel 10, tweede respectievelijk derde lid, toegelaten verhogingen over de jaren sinds die datum.

De onder b bedoelde verhoging leidt niet tot een hogere huurprijs dan het op de ingangsdatum van de voorgestelde huurverhoging in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, tenzij de huurprijs op dag voor de datum waarop de huurprijs niet is verhoogd respectievelijk is verlaagd, lager is dan wel op de dag na die datum hoger is dan het op die dag in dat artikel genoemde bedrag.

2. Onderdeel b wordt als volgt gewijzigd:

a. Onderdeel 1, het voorgestelde artikel I, onderdeel B, komt te luiden:

B

Aan artikel 248 wordt een lid toegevoegd, luidende:

3. Leidt toepassing van een beding in een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 247 tot een verhoging van de huurprijs die hoger is dan toegelaten bij of krachtens artikel 10 lid 3 of artikel 10a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, dan is het beding nietig voor zover dat beding leidt tot een hogere dan toegelaten verhoging en geldt de huurprijs als verhoogd met de toegelaten verhoging.

b. Onderdeel 2 komt te luiden:

2. In artikel III wordt na onderdeel A een onderdeel ingevoegd, luidende:

Aa

In artikel 10a, eerste zin, wordt "tweede lid" telkens vervangen door "tweede respectievelijk derde lid".

Toelichting

Deze nota van wijziging voorziet in enkele redactionele verbeteringen en in verbetering van de samenloop met het initiatiefwetsvoorstel van het lid Nijboer (35488).

Voorts worden wijzigingen van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland toegevoegd, gericht op het mogelijk maken van inwerkingtreding van die wet op verschillende momenten voor de verschillende eilanden.

Tenslotte wordt de verlenging van de termijnen voor heffingsverminderingen verruimd naar de jaren 2021 en 2022.

Wijziging van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland

Deze technische wijziging betreft het mogelijk maken van het gedifferentieerd van toepassing zijn van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland. Met deze wet kan er een modern woningwaarderingstelsel worden vastgesteld waardoor de huurprijzen beter aansluiten bij de woningmarkten op de eilanden, krijgen huurders en verhuurders de mogelijkheid om op meer gronden een procedure te starten bij de huurcommissie, en kunnen er huurovereenkomsten voor bepaalde tijd afgesloten worden. Tevens kunnen met deze wet de huurlasten voor de meest kwetsbare mensen in Caribisch Nederland worden verlaagd. De BES-eilanden waren en zijn op sociaaleconomisch terrein kwetsbaar en corona heeft die kwetsbaarheid nog scherper voor het voetlicht gebracht. De urgentie om de kosten van huurlasten terug te dringen, is hierdoor nog groter geworden. Op Bonaire is men sinds juni gereed voor invoering van de wet (er zijn verordeningen aangenomen over een woningwaarderingstelsel en huurcommissie en er is een huurcommissie samengesteld), op de overige twee BES-eilanden is dat nog niet het geval. De wet kan in ongewijzigde vorm alleen voor alle drie de eilanden tegelijk in werking treden. Hierdoor bepaalt 'het traagste eiland' het moment van inwerkingtreding en dat is een onwenselijke situatie. Met deze wetswijziging kunnen de belangrijkste materiële bepalingen van de wet in Bonaire alvast in werking treden.

Onderdelen A en D

Deze onderdelen betreffen enkele redactionele verbeteringen en aanpassing van de samenloop van dit wetsvoorstel met het initiatiefwetsvoorstel van het lid Nijboer (35488). De samenloopbepaling zoals opgenomen in het wetsvoorstel sloot onbedoeld de mogelijkheid van 'huurgewenning' (het voorgestelde artikel 10a, onderdeel a, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) uit voor woningen met een geliberaliseerde huurovereenkomst.

Onderdeel B

het voorgestelde artikel IIIA

Deze technische wijziging maakt het mogelijk dat de belangrijkste materiële bepalingen van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland niet in alle drie de BES-eilanden tegelijkertijd van toepassing worden, maar eerst alleen in Bonaire. Vervolgens kan hoofdstuk 1 op een bij koninklijk besluit te bepalen later tijdstip in werking treden voor Saba en Sint-Eustatius, tegelijkertijd of na elkaar, wanneer deze openbare lichamen daar klaar voor zijn.

De belangrijkste materiële wijzigingen in de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland staan in de hoofdstukken 1 en 2. Daarom is voorzien in de mogelijkheid dat hoofdstuk 1 van die wet op een of meer van de openbare lichamen in werking kan treden, en dat de wijzigingen van het Burgerlijk Wetboek BES in hoofdstuk 2 van die wet slechts van toepassing zijn in dat openbaar lichaam of die openbare lichamen. Om te kunnen waarborgen dat de situatie voor het openbaar lichaam of de openbare lichamen waarvoor hoofdstuk 1 nog niet in werking is getreden ongewijzigd blijft, wordt een verwijderd artikel uit het Burgerlijk Wetboek BES weer toegevoegd, dat alleen voor dat openbaar lichaam of die openbare lichamen zal gelden. Ook komt er een overgangsbepaling in het Burgerlijk Wetboek BES. Zie voor deze wijzigingen de artikelsgewijze toelichting hieronder bij A tot en met C en E.

Hoofdstuk 3 van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland bevat een wijziging van de Wet Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer BES. Deze wijziging maakt het mogelijk om in de door de eilandsraad vast te stellen huisvestingsverordening ook bepalingen op te nemen die inhouden dat ook ten aanzien van voor verkoop bestemde woningen een huisvestingsvergunning is vereist. Deze wijziging heeft daarmee geen concrete gevolgen voor de verhuurpraktijk op de openbare lichamen en kan daarom al direct voor alle drie de openbare lichamen gaan gelden.

Hoofdstuk 5 van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland bevat slotbepalingen waarin een enkele aanpassing is gedaan. Zie voor deze wijziging de hieronder bij onderdeel D.

Onderdeel A

Deze wijziging zorgt ervoor dat het overgangsrecht uit hoofdstuk 1 van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland slechts gaat gelden voor openbare lichamen waarin hoofdstuk 1 van deze wet van toepassing is.

Onderdeel B

Deze wijziging zorgt ervoor dat de Wet huurcommissieregeling BES niet direct bij inwerkingtreding van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland wordt ingetrokken. De Wet huurcommissieregeling BES dient namelijk nog te gelden voor de openbare lichamen Saba en Sint-Eustatius zolang op die openbare lichamen hoofdstuk 1 van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland niet van toepassing is. Deze aanpassing leidt er tevens toe dat de Wet huurcommissieregeling BES alsnog wordt ingetrokken wanneer de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland in alle drie de openbare lichamen volledig van toepassing is, dat wil zeggen wanneer ook hoofdstuk 1 van die wet in alle drie de openbare lichamen van toepassing is.

Onderdeel C

Deze wijziging zorgt ervoor dat de artikelen uit de zevende titel van boek 7a van het Burgerlijk Wetboek BES die nu gelden voor de BES-eilanden na inwerkingtreding van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland nog steeds gelden voor de openbare lichamen waar hoofdstuk 1 van de Wet niet van toepassing is, te weten Saba en Sint-Eustatius.

De betreffende artikelen uit de zevende titel van boek 7a van het huidige Burgerlijk Wetboek BES zijn de artikelen 1600, 1601, 1602, 1603 en 1604. Hiervan komt één artikel te vervallen, namelijk

artikel 1601 omdat dit artikel in de praktijk niet gebruikt wordt (zie ook de artikelsgewijze toelichting bij het wetsvoorstel voor de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland onder 'Artikelen 7a:1600 tot en met 7a:1602'). De artikelen 1600, 1602 en 1603 zijn letterlijk overgenomen in de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland in respectievelijk de artikelen 1600, 1601 en 1602 van boek 7a van het BW BES (met als enige wijziging dat de zinsnede „, een winkel” is weggelaten uit het oude artikel 1602). De tekst van het huidige artikel 1604 is overgenomen in het voorgestelde artikel 1602a, met dien verstande dat het woord “vertrekt” is vervangen door “vertrek” en “schriftelijk” door “schriftelijke”, aangezien dit verschrijvingen betrof.

Het voorgestelde artikel 1602b bepaalt een overgangsregime. Hieruit volgt dat in een openbaar lichaam waarvoor hoofdstuk 1 van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland in werking is getreden, te weten aanvankelijk alleen Bonaire, de gehele nieuwe titel 7 van boek 7a van het Burgerlijk Wetboek BES van toepassing is, op het nieuwe artikel 1602a na. Tegelijkertijd geldt in openbare lichamen waarin hoofdstuk 1 van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland nog niet in werking is getreden dat slechts de drie artikelen van toepassing zijn die zijn overgenomen uit het huidige Burgerlijk Wetboek BES (de artikelen 1600, 1601 en 1602) en het voorgestelde artikel 1602a, dat woordelijk is overgenomen uit artikel 1604 van het huidige Burgerlijk Wetboek BES. Wanneer hoofdstuk 1 van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland voor alle openbare lichamen in werking is getreden, vervallen de artikelen 1602a en 1602b en daarmee het overgangsregime.

Onderdeel D

Deze wijziging zorgt ervoor dat de juiste minister wordt aangeduid in het wetsvoorstel. Ook zorgt het ervoor dat de evaluatie van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland plaatsvindt binnen vijf jaar na inwerkingtreding van hoofdstuk 1 van de wet voor alle drie de openbare lichamen, en niet vijf jaar na inwerkingtreding van de wet.

Onderdeel E

Deze wijziging zorgt ervoor dat hoofdstuk 1 van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland niet direct voor alle openbare lichamen in werking treedt wanneer deze wet in werking treedt. Hierdoor is de plicht uit hoofdstuk 1 om een huurcommissie op te zetten die voldoet aan de eisen die daaraan in dat hoofdstuk gesteld worden slechts van toepassing voor het openbare lichaam waarvoor dat bij koninklijk besluit is bepaald.

Onderdeel C

Deze wijziging breidt de in artikel IV van het wetsvoorstel voorgestelde verlenging met een jaar van de termijnen voor voorlopige investeringsverklaringen als bedoeld in de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II die eindigen in het kalenderjaar 2020 uit naar termijnen voor voorlopige investeringsverklaringen die eindigen in de kalenderjaren 2021 en 2022. Hiermee worden ook de einddatums van voorlopige investeringsverklaringen die in de jaren 2021 en 2022 eindigen met precies een jaar verlengd. Als een einddatum bijvoorbeeld 1 juli 2022 is, geldt na inwerkingtreding van het voorgestelde artikel 2.2 van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II dat de einddatum is verlengd tot en met 1 juli 2023.

De huidige, aanhoudende, coronacrisis is een zodanige bijzondere situatie, dat het kabinet heeft besloten niet alleen de termijnen die in 2020 aflopen met een jaar te verlengen maar ook de termijnen die in 2021 en 2022 aflopen met een jaar te verlengen. Verhuurders hebben onder meer aangegeven dat het lastig of zelfs onmogelijk is om in deze tijd met partijen zaken af te stemmen zodat projecten vertraging oplopen, dat geldt ook voor projecten die beoogd waren af te ronden in 2021 en 2022.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,