

*Advies van de Adviescommissie Huurrecht
van de Nederlandse Orde van Advocaten
1 maart 2012*

Wetsvoorstel 33 129 Huurverhoging op grond van inkomen

De Adviescommissie wetgeving huurrecht van de NOvA (verder: Commissie Huurrecht) heeft kennis genomen van het wetsontwerp 33 129 , Huurverhoging op grond van Inkomen.

De Commissie Huurrecht heeft ook kennisgenomen van:

- Het advies van het CBP van 14 juni 2011
- Het advies van de Raad van State van 4 november 2011
- De brief van de Woonbond aan de leden van de Vaste Commissie Binnenlandse zaken in de Tweede Kamer van 13 februari 2012
- De gezamenlijke open brief van FNV en de Woonbond aan genoemde Vaste Commissie van 21 februari 2012
- De brief van Aedes aan de woordvoerders Wonen van de Commissie Binnenlandse Zaken van de Tweede Kamer van 23 februari 2012

De Commissie Huurrecht uit haar ernstige bezorgdheid over de aantasting van de privacy van huurders en het ontbreken van een wettelijke basis voor het reeds nu verschaffen van informatie over de inkomenspositie van huurders aan verhuurders en anderen, en de onvoldoende waarborgen tegen mogelijke aantasting van de privacy bij de administratieve verwerking.

De Commissie Huurrecht heeft twijfels over de haalbaarheid van de doelstelling van het wetsontwerp (in de eerste plaats het bevorderen van de doorstroming ter bestrijding van scheefwonen, en in de tweede plaats het verhogen van inkomsten van verhuurders)¹.

De Commissie Huurrecht beperkt zich in haar advies verder tot een aantal strijdigheden met het huurrecht algemeen, en een aantal praktische en wettechnische knelpunten en onduidelijkheden/onvolkomenheden.

Hoort het voeren van inkomenspolitiek thuis in het *civiele* huurrecht woonruimte?

De regering heeft het voornemen tot het indienen van dit wetsontwerp reeds in haar regeerakkoord opgenomen, maar heeft zich mogelijk niet gerealiseerd met het invoeren van inkomensvereisten ten *behoefte van (alleen) een huurverhoging* tijdens de duur van een huurovereenkomst in het civiele huurrecht een vreemde eend in de huurrecht-bijt binnen te halen.

Wettelijke inkomstenvereisten dan wel een inkomenstoets bij verhuur van woonruimte zijn tot nu toe het terrein van het bestuursrecht geweest: huisvestingsvergunning, huurtoeslag.

Bij het aangaan van een huurovereenkomst woonruimte geldt als uitgangspunt de huurprijs die partijen zijn overeengekomen². De wet stelt weliswaar beperkingen aan deze contractsvrijheid, maar

¹ Zo ook het advies van de Raad van State, in welk advies wordt gewezen op het ontbreken van alternatieven voor de doelgroep.

² art. 7:246 BW

deze staan sedert 1 juli 1979 steeds in relatie met de kwaliteit van de woonruimte³. De Commissie Huurrecht onderkent dat bij gereguleerde woonruimte de wetgever reeds tientallen jaren indirect inkomenspolitieke keuzes heeft gemaakt door aan de huurprijs en de jaarlijkse huurverhoging van deze woonruimte een plafond toe te kennen (thans: maximale huurprijsgrens). Echter, deze maximalisering is steeds voor iedere huurder en verhuurder gelijk geweest, onafhankelijk van het inkomen van de huurder en ook onafhankelijk van de exploitatiekosten van de verhuurder⁴.

Het plafond is de laatste jaren aan de ontwikkeling van de consumentenprijzen (de inflatie) aangepast, evenals de jaarlijkse maximale huurverhoging. De verhogingen staan los van de stijging van het inkomen van de desbetreffende huurder, maar ook los van de stijging van de exploitatielasten van de desbetreffende verhuurder⁵.

Sedert de invoering van het huidige huurprijsbeschermingsstelsel voor gereguleerde woonruimte per 1 juli 1979 is de bovengrens de maximaal redelijke huurprijs, inmiddels aangeduid als de maximale huurprijsgrens. Deze bovengrens wordt vastgesteld aan de hand van het aantal punten van de woning. De *puntentelling* (woningwaarderingssysteem, hierna ook: WWS) geeft de relatie met de kwaliteit⁶ van de woonruimte weer.

Uit de MvT bij het onderhavige wetsontwerp maakt de Commissie Huurrecht op dat de Minister van mening is dat het woningwaarderingssysteem niet voldoende evenwicht brengt tussen maximale huurprijs en kwaliteit⁷. Indien de Minister deze mening is toegedaan lijkt een aanpassing van het woningwaarderingssysteem, waarin de relatie tussen kwaliteit en huurprijs behoort te zijn vastgelegd, de aangewezen weg.

Uit de brief van Aedes maakt de Commissie Huurrecht op dat alleen in schaarstegebieden de maximale huurprijsgrens (het huurprijsplafond) beschermt tegen schaarsteprijzen (lees: hoger liggende markthuurprijzen). In andere regio's liggen de markthuurprijzen lager dan de maximaal toegestane huurprijzen, aldus Aedes.

Dat rekening gehouden wordt met inkomens van individuele huurders bij het bepalen van huurverhogings-percentages, staat haaks op het streven dat huurprijzen toch vooral uitdrukking moeten zijn van de kwaliteit van een woning en de vraag naar deze woning op de desbetreffende woningmarkt, aldus de wetgever in 1995⁸.

³ Bij geliberaliseerde woonruimte kan de rechter op vordering van de verhuurder een oordeel over de redelijkheid van een voorstel tot huurverhoging uitspreken. De wetgever heeft weliswaar geen beoordelingscriterium in de wet zelf heeft aanopgenomen, maar de Commissie Huurrecht neemt op grond van de wetsgeschiedenis aan dat het bij de wetswijziging van 1 juli 1994 het de bedoeling van de wetgever is geweest dat de markthuur, waar mogelijk tot uitdrukking komende in de huurprijs van vergelijkbare geliberaliseerde woonruimte ter plaatse, bepalend is. In de visie van de Commissie Huurrecht behoort de rechter geen acht te slaan op het inkomen van de huurder.

⁴ Het huurprijzenrecht woonruimte is grotendeels van dwingend recht. Partijen kunnen wel in vrijheid *overeenkomen* een *korting* op de huurprijs toe te passen indien de inkomenspositie van de huurder het betalen van de (maximale) overeengekomen huurprijs voor de te huren woning niet toelaat (bijvoorbeeld in geval van Huren op Maat).

⁵ De Commissie Huurrecht gaat in dit advies niet in op de vraag of het (on)redelijk is dat bij gereguleerde woonruimte de opbrengsten geen relatie hebben met de exploitatiekosten (inkomsten- en uitgavekant van de verhuurder).

⁶ Onder welk begrip sedert de invoering per 1 oktober 2011 van de schaarstepunten in aangewezen schaarstegebieden gerelateerd aan de WOZ-waarde, ook de gewildheid en de ligging van de woning valt.

⁷ MvT 33 129, nr. 3, p. 2, 1^e alinea.

⁸ Antwoord van de Staatssecretaris aan de EK 24 091, 1994/95, nr 263d, p. 2

Sinds jaar en dag is een hoge huur bij een laag inkomen ook geen reden geweest om een huurverhoging te weigeren. Een huurder kon en kan voor die situatie huurtoeslag aanvragen. Doorslaggevend voor de huurprijs van een gereguleerde woonruimte is de kwaliteit van de gehuurde woning, zoals de kwaliteit is vastgelegd in de puntenwaardering.

De Commissie Huurrecht is van mening dat inkomenspolitiek rechtssystematisch, gezien het nog steeds geldende WWS voor gereguleerde woonruimte, niet thuis hoort in het huurrecht woonruimte.

Is een eenzijdige, alleen van inkomenstijging afhankelijke huurverhoging zonder correctie bij inkomensdaling rechtvaardig?

Het voorstel geeft de mogelijkheid de huur extra te verhogen wanneer het huishoudinkomen in een voorafgaand jaar (t-2) hoger was dan € 43.000. Inkomensdaling heeft geen effect op een inmiddels extra verhoogde huurprijs. De eenmaal verhoogde huurprijs blijft gelden. De minister merkt hierover op dat de huurtoeslag als vangnet kan fungeren. De Commissie Huurrecht vraagt zich af –zoal inkomenspolitiek in het civiele huurrecht wordt geaccepteerd- of dit eenzijdige effect rechtvaardig is.

Een mogelijkheid tot verlegging van de inkomenstoets naar het lopende peiljaar lijkt meer in overeenstemming met de bedoeling van de wetgever om huurders een huurprijs te laten betalen die (meer) in overeenstemming is met hun inkomen, althans in die gevallen waarin het huidige inkomen aanmerkelijk afwijkt van het inkomen in het peiljaar.

In elk geval wordt geconstateerd dat de invoering van schaarstepunten in de aangewezen schaarstegebieden alsnog effect blijkt te hebben voor zittende huurders. Huurders die voor 1 oktober 2011 hebben gehuurd en een inkomen boven € 43.000 hebben en een huurwoning huren met inmiddels een hogere maximale huurprijsgrens dan voor 1 oktober 2011 ten gevolge van de bijtelling van de schaarstepunten, kunnen alsnog met een hogere huurverhoging worden geconfronteerd dan zonder invoering van schaarstepunten het geval zou zijn geweest.

Privacy

Het merendeel van de bezwaren van de Commissie Huurrecht heeft betrekking op onvoldoende waarborgen tegen de aantasting van de privacy van huurders. De kritiek van het College Bescherming Persoonsgegevens is terecht en weegt zwaar. Het aangepaste wetsvoorstel komt onvoldoende tegemoet aan die kritiek.

1. Voortijdige afgifte verklaring inspecteur (art. 7:252a lid 3 BW): ontbreken wettelijke basis.

Het verontrust de Commissie Huurrecht ernstig dat reeds nu, voor de aanneming en inwerkingtreding van dit wetsvoorstel, en derhalve zonder wettelijke basis, en zelfs ruim voor de behandeling in de Tweede Kamer, voor verhuurders de mogelijkheid is geopend om bij de Belastingdienst informatie over het inkomen van huurders op te vragen en daadwerkelijk aan verhuurders te verstrekken⁹.

Deze haast is ingegeven door de wens van de regering¹⁰ de inkomensgerelateerde huurverhoging per 1 juli 2012 in te voeren. Deze invoering zal alleen een financieel effect kunnen hebben als de huurverhogingsvoorstellen met als ingangsdatum 1 juli 2012 aan de wettelijke vereisten voldoen. De huurverhogingsvoorstellen per 1 juli 2012 zullen voor 1 mei 2012 de huurders moeten hebben bereikt. Om deze voorstellen gereed te maken is het noodzakelijk dat enige tijd voordien verhuurders van gereguleerde woonruimten (willen zij kunnen voldoen aan de formaliteiten die het wetsvoorstel

⁹ www.inkomensafhankelijkehuurrecht.nl. Een verhuurder dient zich nog wel eerst aan te melden om vervolgens een gebruikersnaam en inlogcode te ontvangen.

¹⁰ Deze haast heeft de instemming van Aedes.

voorschrijft) de beschikking hebben over een verklaring van de inspecteur over het (huishoud)inkomen van hun huurders.

Volgens de Commissie Huurrecht kan en mag deze haast geen reden zijn de privacy van burgers zonder wettelijke basis te schenden.

Op grond van art. 21 Algemene wet inzake rijksbelastingen¹¹ is een afnemer een bestuursorgaan dat op grond van een wettelijk voorschrift bevoegd is tot gebruik van een inkomensgegevens. Een verhuurder is geen bestuursorgaan. Een wettelijk voorschrift tot het mogen gebruiken van een inkomensgegevens ontbreekt nog.

Artikel III van het wetsontwerp beoogt straks met terugwerkende kracht het reeds voor de inwerkingtreding van dit wetsontwerp afgeven van een inkomensverklaring, met de daaraan in de nieuwe wet aan verhuurders op te leggen verplichtingen, te legaliseren.

Zulks is uiteraard niet mogelijk.

- Op dit moment, zonder wettelijke basis, is naar de mening van de Commissie Huurrecht de inspecteur niet gerechtigd inkomensgegevens aan anderen dan de betrokkene of een bestuursorgaan aangewezen in een wettelijk voorschrift, af te geven.
- Niet geregeld is de situatie dat het wetsvoorstel niet wordt aangenomen. Weliswaar zal de verhuurder bij het opvragen van de gegevens zich nu moeten verbinden aan de gebruiksvoorwaarden, maar dit is slechts een civielrechtelijke afspraak met de overheid. De regering heeft niet toegezegd bij overtreding van de door verhuurder geaccepteerde gebruiksvoorwaarden, ook bij niet accepteren van dit wetsvoorstel, handhavend (in een civiele procedure) te zullen gaan optreden. Het ontbreekt de overheid vermoedelijk ook aan mogelijkheden (alle) gevallen van overtreding daadwerkelijk aan te pakken.

Controles op de aanvragen inkomensgegevens en bezwaarmogelijkheden

2. Een huurder weet niet dat zijn verhuurder inkomensgegevens heeft opgevraagd en heeft verkregen.

De wet voorziet niet in de mogelijkheid de huurder in kennis te stellen van het feit dat zijn verhuurder zijn inkomensgegevens heeft opgevraagd, en welke gegevens over hem aan zijn verhuurder zijn verstrekt.

De Commissie Huurrecht is van mening dat een huurder moet weten dat gegevens zijn opgevraagd en aan derden zijn afgegeven, welke gegevens dat zijn, hoe de (onbekende) gegevens zijn opgeslagen, hoe deze zijn beveiligd en door wie deze zijn te raadplegen.

3. Controle op de aanvrager is niet geregeld.

Uit de website van de Belastingdienst valt niet op te maken of wordt gecontroleerd, en ook kan worden gecontroleerd, dat de aanvrager wel recht heeft op het verkrijgen van de verklaring over het inkomen van de personen, die blijkens de administratie van de belastingdienst op het opgegeven adres woonachtig zijn. Hoe controleert de inspecteur dat de aanvrager de verhuurder van de op het opgegeven adres woonachtige personen is? Controle van de juridische eigendomssituatie is onvoldoende. Een juridisch eigenaar hoeft niet *een*, laat staan *de*, verhuurder te zijn. Bij de aanvraag hoeven niet de namen van de huurders te worden genoemd, maar alleen een adres.

Niet alleen zal moeten worden gecontroleerd of de aanvrager de verhuurder van de huurder is, ook moet worden voorkomen dat ter zake iedere verhuurde woning inkomensgegevens kan verkregen. Inkomensgegevens behoren niet te worden afgegeven aan verhuurders van geliberaliseerde woonruimte. Daarvoor is deze wetgeving immers niet van toepassing.

¹¹ Naar welk wetsartikel het nieuwe artikel 7:252a BW wetsvoorstel 33 129 verwijst.

Zoals gezegd, de verhuurder van een woning met een niet gereguleerde huurprijs hoeft niet de eigenaar van deze verhuurde woonruimte te zijn. Echter, ook deze verhuurder moet, bij aanname van dit wetsvoorstel, een verklaring van de inspecteur kunnen verkrijgen. Ook een onderverhuurder of de economisch eigenaar tevens verhuurder van gereguleerde woonruimte moet een verklaring kunnen verkrijgen. Hoe kan en mag deze aanvrager aantonen dat hij de verhuurder is? Blijkens de website van de Belastingdienst kan ook een beheerder de verklaring aanvragen, maar hoe wordt gecontroleerd of de beheerder terecht gegevens opvraagt?

Er is ook geen regeling getroffen voor een situatie dat een verhuurder wel op tijd een aanvraag voor een verklaring doet¹², maar de verklaring(en) niet tijdig worden afgegeven, waardoor de verhuurder een huurverhogingsvoorstel tegen een latere datum zal moeten gaan doen en daardoor verlies zal lijden. Het is niet ondenkbaar dat de inspecteur door deze verhuurder aansprakelijk wordt gesteld¹³.

4. Op het overtreden van de privacyregeling is geen sanctie gesteld

Niet alleen is de voorgestelde privacyregeling (Hoofdstuk IIA Bescherming persoonsgegevens) onvoldoende gedetailleerd om sluitend te kunnen zijn, er is in het wetsvoorstel geen controle mechanisme en sanctie bij overtreding ingebouwd¹⁴.

5. Inzicht in het inkomen van huurder

Weliswaar ontvangt de verhuurder van de inspecteur slechts informatie of (naar verwachting) in het peiljaar het inkomen boven of onder € 43.000 is gelegen, en zou daarmee de privacy van de huurder zo min mogelijk aangetast zijn¹⁵, de privacy is hiermee niet gewaarborgd. Indien de huurder zich niet in deze verklaring kan vinden is de huurder verplicht alsnog alle gegevens over zijn huishoudinkomen te verstrekken (art. 7:253 BW). Zowel de verhuurder (en diens medewerkers dan wel de door hem ingeschakelde beheerder en diens medewerkers) en de leden van de Huurcommissie (en de achterliggende administratieve medewerkers) zullen alsnog kennis nemen van het volledige inkomen van de huurder (met onderliggende bewijsstukken).

De in de MvT gegeven toelichting is op dit punt niet juist.¹⁶ In de vervolgpcedure is de privacy van de huurder niet beschermd.

Ook zijn geen sluitende (administratieve) instructies opgenomen om de verkregen informatie niet in strijd met de bedoeling van het wetsvoorstel te gebruiken.

6. De op hetzelfde adres woonachtige personen

Bij een huishoudinkomen boven € 43.000 geeft de inspecteur aan hoeveel personen op het door de verhuurder opgevraagde adres een inkomen hebben.

Voor de huurverhoging wordt gekeken naar het aantal bewoners met een inkomen op de ingangsdatum van het huurverhogingsvoorstel, en niet naar het peiljaar¹⁷. De verklaring van de inspecteur is op een ander tijdstip gebaseerd, namelijk het moment van behandeling van de inspecteur van de aanvraag voor de verklaring

¹² De Belastingdienst verwacht het antwoord op de aanvraag binnen enkele minuten tot uren te kunnen verstrekken. In geval van storingen streeft de Belastingdienst naar een verwerkingstijd van maximaal vier weken. De belastingdienst adviseert een aanvraag te doen voor 1 april in geval van een huurverhogingsvoorstel tegen 1 juli 2012.

¹³ De overheid weet zich mogelijk gered omdat het gezien de komende griffierechten het kostbaar zal zijn om over deze bedragen te gaan procederen.

¹⁴ Zie ook de brief van de Woonbond, sub 2, p. 2

¹⁵ MvT p. 6

¹⁶ Zie ook de brief van de Woonbond, sub 2, p. 2

¹⁷ MvT, p. 9, laatste Alinea, waar ook wordt verwezen naar het voorgestelde art. 7:252a BW. Echter, in dit artikel is dit niet te lezen.

De Commissie Huurrecht constateert dat er drie momenten zijn, waarop het aantal bewoners met een inkomen op het adres van belang zijn:

1. het peiljaar, gelegen twee jaar voor de kalenderjaar waarin de huurverhoging wordt gedaan.
2. het moment dat de inspecteur de aanvraag van de verhuurder behandelt.
3. de voorgestelde ingangsdatum voor de huurverhoging.

Reeds om die reden is de kans groot dat de door de inspecteur af te geven verklaring niet juist zal zijn, althans een onjuiste basis zal zijn voor een huurverhogingsvoorstel. De kans dat de inspecteur onnodig werk verricht, of irrelevante informatie aan de verhuurder verstrekt, omdat op het relevante rechtsmoment – de datum waartegen de huurverhoging is aangezegd- een wijziging in de bewonerssamenstelling is opgetreden, is groot¹⁸.

De huurder heeft echter geen inzage in de gegevens waar de inspecteur van uit is gegaan, en in welk opzicht de verklaring incorrect is. De huurder kan wel bezwaar maken, maar dan moet hij alle gegevens openbaren, ook over wat de andere bewoners verdienen, en daar kan hij misschien niet aan voldoen bij gebreke van informatie. En mogelijk is het hem zelfs niet bekend wie die andere personen zijn.

Ook de verhuurder loopt het zeer aannemelijke risico dat de bewonerssamenstelling op de ingangsdatum van het huurverhogingsvoorstel is gewijzigd ten opzichte van het aantal in de verklaring.

Het inkomen van een onderhuurder/kamerbewoner lijkt mee te gaan tellen, geheel los van de vraag of dit inkomen invloed heeft op de bestedingsmogelijkheden van de huurder.

Voorbeeld: het inkomen van een inwonende student telt mee bij het huishoudinkomen van de huurder, los van de (maximale) huurprijs die de student aan zijn (onder)verhuurder voor zijn studentenkamer betaald. Het kan zijn dat het (onbekende) inkomen van de kamerbewoner het huishoudinkomen tot boven € 43.000,-- doet stijgen. Aangetekend zij dat de inkomsten uit onderhuur van een enkele kamer bij de huurder veelal niet belastbaar zijn om kamerverhuur fiscaal en financieel te stimuleren. Deze maatregel ontmoedigt het onderverhuren van kamers aan studenten, waar dit ook in de aanloop naar het huidige huurrecht juist door de wetgever werd gestimuleerd¹⁹.

Voorbeeld: in geval van hospita-verhuur geldt een proefperiode van 9 maanden. Indien kamerbewoning geen succes blijkt en geen vervolg krijgt, telt het inkomen van de kamerhuurder mogelijk wel mee bij het huishoudinkomen, maar zijn de inkomsten voor de huurder uit onderhuur inmiddels al weer weggevallen.

Voorbeeld: een in het peiljaar nog verdienende zoon keert, omdat hij werkeloos is geworden en geen inkomen meer heeft, terug naar de ouderlijke woning. Omdat hij op de datum waartegen de huurverhoging is aangezegd op het gehuurde adres woont, telt zijn inmiddels vervallen inkomen wel mee bij het huishoudinkomen van zijn ouders, die juist door zijn terugkeer zwaardere lasten hebben gekregen.

Andere voorbeelden: zie de brieven van de Woonbond en Aedes.

Indien door inkomen van de onderhuurder in een peiljaar het huishoudinkomen van de huurder boven de € 43.000 stijgt en de huurder een inkomensgerelateerde huurverhoging zal moeten gaan betalen, heeft deze onderverhuurder geen mogelijkheid aan zijn onderhuurder ook een hogere huurprijs voor te stellen. Alleen de huurder zal de lasten dragen, en niet de onderhuurder, ongeacht de hoogte van de inkomens van beiden.

¹⁸ Nog daargelaten dat de huurder aan wie een inkomensgerelateerde huurverhoging wordt voorgesteld de mogelijkheid heeft gedurende de daarop volgende twee maanden het aantal bewoners met een inkomen te reduceren (te laten verhuizen), waarmee het voorstel van de verhuurder alsnog niet redelijk wordt.

¹⁹ art. 7:244 BW

Het wetsvoorstel ziet ook over het hoofd dat een huurder mogelijk niet zal kunnen beschikken over de inkomens van bewoners op hetzelfde adres, die niet tot het huishouden van de huurder behoren, zoals de inkomensgegevens van een onderhuurder. De huurder zal rechtens die informatie en onderliggende stukken niet kunnen afdwingen²⁰.

6. Ontbreken van bezwaarmogelijkheden

Het ontbreken van inzage in de (onderbouwing van de) verklaring en het ontbreken van bezwaarmogelijkheden tegen de verstrekte verklaring van de inspecteur is niet aanvaardbaar. Eventuele fouten van de Belastingdienst worden op de huurder en de verhuurder afgewenteld. Met het woord 'verwachting' in lid 4 van art. 7:252a BW lijkt aan de verklaring zo weinig waarde te mogen worden gehecht, dat er geen sprake kan zijn van een beslissing die leidt tot enig rechtsgevolg en op die grond geen bezwaarprocedure mogelijk is. Ook in de civiele verhouding tussen verhuurder en huurder is deze vage verklaring afgegeven door een overheidsinstantie dan ook eigenlijk van onwaarde, maar zal wel leiden tot grote onzekerheid die alleen door de burger zelf weer kan worden rechtgezet (als hij dat al kan, zie hierboven).

Terecht heeft Aedes er op gewezen dat het niet aanvaardbaar is dat een verhuurder een leges van € 450,- betaalt in het geval hij bij de huurcommissie in het ongelijk wordt gesteld door naar achteraf blijkt een foutieve verklaring van de inspecteur. En dat ten onrechte de bewijslast over de onjuistheid bij de huurder ligt.²¹ Zoals gezegd kan de huurder geen bezwaar maken tegen of inzage vragen in de afgegeven verklaring.

Andere wetstechnische bezwaren.

7. Huurprijsindexeringsclausule

Partijen kunnen een huurprijsindexeringsclausule zijn overeengekomen²². Gedurende het bestaan van een dergelijk beding is de verhuurder hieraan gebonden, en kan hij geen gebruik maken van de wettelijke huurprijsverhoging. De verhuurder kan niet kiezen tussen toepassing van de overeengekomen huurprijsindexeringsclausule en de wettelijke huurprijsverhoging. De verhuurder die reeds voor inwerkingtreding van dit wetsvoorstel een huurprijsindexeringsclausule is overeengekomen zal dan ook geen gebruik kunnen gaan maken van het nieuwe art. 7:252a BW en zal geen inkomensafhankelijk huurverhogingsvoorstel kunnen doen. Art. 7:248 BW wordt in het wetsvoorstel niet gewijzigd. Het is niet duidelijk of de minister dit effect onder ogen heeft gezien. Aanpassing van het wetsontwerp is gewenst, ook voor wat betreft het Overgangsrecht.

8. Art. 7:252a lid 5 BW

Met het voorgestelde art. 7:252a lid 5 BW is duidelijk aansluiting gezocht bij het huidige art. 7:252 BW. Het heeft het ongewenste effect, dat in het geval er geen verklaring van de inspecteur is overgelegd bij een inkomensgerelateerd huurverhogingsvoorstel, ook de reguliere (inflatievolgende) huurverhoging achterwege blijft. Het voorgestelde art. 7:252a lid 5 BW schrift immers voor dat in dat geval 'de voordien geldende huurprijs verschuldigd blijft'. De huurprijs blijft –met deze wettekst- dan (nog verder) verwijderd van de maximale huurprijsgrens dan reeds het geval was en welke een huurverhoging van 7,3% juist mogelijk maakte.

²⁰ In de toekomst zal aan huurders die gaan onderverhuren moeten worden geadviseerd in de onderhuurovereenkomst de verplichting voor de onderhuurder op te nemen jaarlijks zijn belastbaar inkomen aan de onderverhuurder op te geven.

²¹ Brief van Aedes, p. 4

²² art. 7:248 BW

Er lijkt geen goede reden te zijn een inflatievolgende huurverhoging over te slaan louter op grond dat de verklaring niet is bijgesloten. De Commissie Huurrecht adviseert deze bepaling aan te passen.

9. Zelfstandige woonruimte

In het voorgestelde art. 7:252a BW is niet opgenomen dat een inkomensgerelateerd huurverhogingsvoorstel beperkt is tot zelfstandige woonruimte. In het voorgestelde art. 10 Uhw is opgenomen dat het bij ministeriële regeling vast te stellen huurverhogingspercentage mede wordt vastgesteld aan de hand van het gegeven ‘of die woonruimte een zelfstandige woning vormt’. De Commissie Huurrecht is van mening dat indien het de bedoeling is de inkomensafhankelijke huurverhoging te beperken tot zelfstandige woonruimte, deze bedoeling in het voorgestelde wetsontwerp onvoldoende is afgedekt, en in het bijzonder onvoldoende met de voorgestelde tekstwijzing voor art. 10 Uhw.

10. Peiljaar

De Commissie Huurrecht vraagt zich af of de definitie van ‘peiljaar’ niet zou moeten luiden: *‘tweede kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar waarin de voorgestelde dag van ingang van de wijziging ligt’*, waarmee aangesloten zou worden bij de tekst van art. 7:252 lid 1 BW, en niet aangesloten wordt bij het willekeurige moment dat de verhuurder het huurverhogingsvoorstel verstuurt.

11. Art. 13 Uhw (nieuw)

De Commissie Huurrecht stelt voor het woord ‘voorwerp’ te vervangen door ‘onderwerp’.

De Commissie Huurrecht vraagt zich af of de huurcommissie wel de geëigende instantie is om het huishoudinkomen van de huurder en de andere bewoners op het gehuurde adres te laten toetsen.

De Commissie Huurrecht spreekt tevens haar ongerustheid uit over het aantal procedures dat uit deze wetswijziging zal volgen, en vreest dat de minister dit aantal, gezien de tot nu toe gesignaleerde onvolkomenheden, veel te optimistisch heeft ingeschat²³.

Formaliteiten

12. Het wetsvoorstel is niet volledig voor wat betreft de in acht te nemen formaliteiten

Een verhuurder moet een verklaring van de inspecteur bij het huurverhogingsvoorstel voegen (art. 7:252a lid 3 BW). De verklaring vermeldt of een (te verwachten) inkomen boven het toetsinkomen ligt of dat geen inkomensgegevens beschikbaar zijn. Zonder een dergelijke verklaring blijft de voordien verschuldigde huurprijs verschuldigd (lid 5), althans in beginsel.

- De MvT oppert de mogelijkheid dat een verhuurder reeds op andere wijze beschikt over de gegevens met betrekking tot het huishoudinkomen van de huurder. In dat geval zal de verhuurder de verklaring van de Belastingdienst niet behoeven op te vragen. In dat geval kan hij die andere gegevens bij het huurvoorstel overleggen²⁴. Deze in de MvT aangegeven mogelijkheid is in strijd met de formaliteit die het wetsvoorstel in art. 7:252a lid 3 BW voorschrijft, namelijk het overleggen van een verklaring van de inspecteur. En voorts naar alle waarschijnlijkheid in strijd met andere privacy verplichtingen waaraan de verhuurder gebonden is of op zich heeft genomen met betrekking tot inkomensgegevens van zijn huurder.

²³ Het mag overigens niet zo zijn dat huurders en verhuurders van een oordeel van de rechter de uitleg en toepassing van nieuwe wetgeving zullen worden afgehouden door een te hoog griffierecht in verhouding tot het belang.

²⁴ MvT, kamerstuk 33 129, nr. 3, p. 9

- Het wetsvoorstel regelt dat een inkomensgebonden huurverhoging wel tot stand komt als de huurder door het verzuim niet benadeeld is. Volgens de MvT kan dat het geval zijn als de verhuurder reeds beschikt over inkomensgegevens van de huurder. Echter, het wetsvoorstel legt aan de verhuurder ook de verplichting op de verklaring niet langer te bewaren dan tot het moment dat het huurverhogingsvoorstel onherroepelijk is geworden (art. 19 Uhw) en alleen te gebruiken voor het inkomensgebonden huurverhogingsvoorstel (gelegen twee jaar na het peiljaar opgenomen in de verklaring). Kennis over het inkomen van de huurder kan en mag dus niet afkomstig zijn van een eerder opgevraagde verklaring²⁵.
- De MvT oppert dat de verhuurder gebruik mag maken van in een eerder stadium door de huurder overgelegde gegevens. Op welk stadium doelt de Minister? Een huurverhogingsvoorstel in een voorafgaand jaar (waarin de huurder inkomensgegevens heeft moeten prijsgeven) kan –zoals gezegd– niet bedoeld zijn. Die gegevens mogen immers alleen gebruikt worden voor het betreffende jaar. Nog afgezien van het feit dat het inkomen van de huurder elk jaar kan wisselen.

Conclusie: het wetsvoorstel maakt onvoldoende duidelijk hoe ‘hard’ de verplichting tot het overleggen van een verklaring van de inspecteur is.

Advies

Aan de wetgever staan reeds nu rechtsmiddelen ter beschikking, welke zonder aanpassing van de wet kunnen worden toegepast, om de huurprijs van een gereguleerde huurwoning meer in evenwicht te brengen met de kwaliteit van de woning (welke kwaliteit en gewildheid in grote lijnen tot uitdrukking komt in het woningwaarderingstelsel), namelijk de reeds bestaande huurharmonisatie.

De Commissie Huurrecht is het eens met het voorstel van de Woonbond²⁶ om relatief goedkope woningen -woonruimten met een geldende huurprijs beneden de maximale huurprijsgrens- jaarlijks extra te verhogen met een nader vast te stellen percentage boven de inflatie, en op die wijze de huurprijzen van goedkope woningen geleidelijk in overeenstemming te brengen met de maximale huurprijs. Voor de lagere inkomens worden de negatieve effecten opgevangen door een hogere huurtoeslag. Het willekeurig positief effect voor verhuurders van goedkope woningen van de inkomensgebonden huurverhoging wordt daarmee voorkomen. De moeizame en willekeurige maatstaf van het huishoudinkomen is dan niet beslissend. De toepassing van het middel is relatief eenvoudig.

De Commissie Huurrecht adviseert het wetsvoorstel 33 129 niet aan te nemen. Het wetsvoorstel past niet in het rechtssysteem van het civiele huurrecht, de persoonlijke levenssfeer van de huurders wordt ernstig aangetast en zonder controle en bezwaarmogelijkheden doorbroken, en de gevolgen voor de praktijk zijn onvoldoende doordacht en uitgewerkt. De Commissie Huurrecht vreest voor aanmerkelijk administratieve complicaties en onduidelijkheden, met als gevolg extra procedures bij de huurcommissie en de rechter. Ten onrechte worden de gevolgen van onjuiste en onvolkomen informatie vertrekt door de belastingdienst eenzijdig bij de huurder gelegd.

De Commissie Huurrecht is van oordeel dat ook de doelstelling -doorstroming- niet zal worden gehaald. In schaarstegebieden zal de doelstelling niet worden gehaald omdat de huurder met het hogere inkomen –zeker indien hij reeds lange tijd huurt en een relatief lage huur heeft– er altijd op achteruit zal gaan bij gebreke van alternatieven zowel in de koopmarkt als in de huurmarkt. Zo die alternatieven al feitelijk aanwezig zijn, zullen ze nóg duurder zijn zodat er voor huurder geen (financiële) prikkel voor verhuizing is. In de niet-schaarstegebieden is er geen doorstromingsprobleem. De extra huurverhoging zal daar wellicht ook niet worden voorgesteld,

²⁵ Zie voor vergelijkbare kritiek op het wetsvoorstel

²⁶ Inmiddels ondersteund door Aedes

omdat de huurprijs dan zou uitstijgen boven de markthuurprijs. De verhuurders in die gebieden zullen op die grond geen gebruik gaan maken van deze extra huurverhogingsmogelijkheid om leegstand te voorkomen. Gebeurt dat toch dan worden de zittende huurders hier de dupe van zonder dat daar een rechtvaardiging voor is .