

---

## 156

### **Besluit van 25 april 2013 tot wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector (huurverhoging op grond van inkomen)**

---

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst van 18 maart 2013, nr. 2013-0000153955, Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Gelet op artikel 70c, tweede lid, van de Woningwet;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van 17 april 2013, nr. W04.13.0073/l);

Gezien het nader rapport van Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst van 23 april 2013, nr. 2013-0000251091, Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

#### **ARTIKEL I**

Artikel 15a van het Besluit beheer sociale-huursector wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «het inflatiepercentage, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel c, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte» vervangen door: het basishuurverhogingspercentage, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel a, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

2. Het tweede lid, onderdeel c, komt te luiden:

c. waarvan de huurprijs met ingang van 1 juli van het betrokken jaar is verhoogd naar aanleiding van een voorstel daartoe als bedoeld in artikel 252a, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, of als gevolg van een woningverbetering als bedoeld in artikel 255 van dat boek, of is verlaagd naar aanleiding van een voorstel daartoe als bedoeld in artikel 252b, eerste lid, van dat boek, of.

## ARTIKEL II

Het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State wordt niet openbaar gemaakt op grond van artikel 26, zesde lid j° vijfde lid, van de Wet op de Raad van State, omdat het zonder meer instemmend luidt.

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 juli 2013.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

's-Gravenhage, 25 april 2013

Beatrix

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,  
S.A. Blok

Uitgegeven de *zesentwintigste* april 2013

De Minister van Veiligheid en Justitie,  
I.W. Opstelten

## NOTA VAN TOELICHTING

### Inleiding

Op grond van het wetsvoorstel tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen) (33 129) mocht de verhuurder bij een huishoudinkomen van de huurder dat meer bedraagt dan € 43.000 een maximale huurverhoging voorstellen van maximaal inflatie plus 5 procentpunt. Met het wetsvoorstel tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens) (33 330) (hierna: wetsvoorstel 33 330) kregen verhuurders de mogelijkheid om bij een huishoudinkomen van de huurder dat meer bedraagt dan € 33.614, doch minder dan of gelijk aan € 43.000 een huurverhoging van maximaal inflatie plus 1 procentpunt voor te stellen.

In het Besluit beheer sociale-huursector (hierna: BBSH) is de maximale huurprijsnorm vastgelegd. De maximale huurprijsnorm is het percentage waarmee de gemiddelde huurprijs gerekend over alle zelfstandige woningen van een toegelaten instelling per 1 juli mag stijgen. Bij de berekening van de stijging van de gemiddelde huurprijs wordt geen rekening gehouden met huurstijgingen bij mutatie (huurharmonisatie), bij geliberaliseerde huurovereenkomsten, als gevolg van woningverbetering of bij kamers.

Het percentage van de maximale huurprijsnorm was de laatste jaren gelijk aan het maximale huurverhogingspercentage, namelijk het inflatiepercentage. Ook voor de toekomst wordt beoogd toegelaten instellingen de ruimte te geven om de maximale huurverhoging volledig te benutten. Derhalve zijn met het besluit van 8 mei 2012 tot wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector (Stb. 2012, 205) voormelde inkomensafhankelijke huurverhogingen voor huishoudens met een inkomen van meer dan € 33.000 (nu: € 33.614) reeds van de berekening van de gemiddelde huurstijging van zelfstandige woningen van een toegelaten instelling uitgesloten.

In het regeerakkoord «Bruggen slaan» van het kabinet Rutte II is aangegeven dat een gedifferentieerde huurverhoging mogelijk is. Voor huurders met een huishoudinkomen minder dan of gelijk aan € 33.000 (nu: € 33.614) mag de verhuurder een huurverhogingsvoorstel doen van inflatie plus maximaal 1,5 procentpunt, zijnde het basishuurverhogingspercentage. Bij huishoudens met een inkomen van meer dan € 33.000 (nu: € 33.614) doch minder dan of gelijk aan € 43.000 mogen verhuurders een huurverhogingsvoorstel doen van maximaal het basishuurverhogingspercentage plus 1 procentpunt. Bij een huishoudinkomen van de huurder dat meer bedraagt dan € 43.000 mag door de verhuurder een huurverhoging worden voorgesteld van maximaal het basishuurverhogingspercentage plus 5 procentpunt.

Op grond van de afspraken over de woningmarkt van 13 februari 2013 (Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 42) zijn voor de twee laatstgenoemde categorieën de percentages nader bepaald op het basishuurverhogingspercentage plus 0,5 procentpunt, respectievelijk het basishuurverhogingspercentage plus 2,5 procentpunt.

Deze (aanvullende) maatregel is door middel van een tweede nota van wijziging (Kamerstukken II 2012/2013, 33 330, nr. 43) op het wetsvoorstel 33 330 doorgevoerd.

Met de voorliggende wijziging van het BBSH wordt de bepaling van de maximale huurprijsnorm hiermee in overeenstemming gebracht. De maximale huurprijsnorm is even hoog als het maximale huurverhogingspercentage, in casu inflatie plus 1,5 procentpunt (basishuurverhogingspercentage), zodat toegelaten instellingen steeds van dit maximale huurverhogingspercentage gebruik kunnen maken.

Voorts heeft de huurder op grond van voormelde afspraken over de woningmarkt de mogelijkheid om bij een inkomensdaling die leidt tot een inkomen dat meer bedraagt dan € 33.614, doch gelijk is aan of minder bedraagt dan € 43.000, of tot een inkomen dat gelijk is aan of minder bedraagt dan eerstgenoemd bedrag een voorstel tot huurverlaging te doen. Ook deze maatregel is bij voormelde tweede nota van wijziging op het wetsvoorstel 33 330 vastgelegd. Deze huurverlagingen worden eveneens van de berekening van de maximale huurprijsnorm uitgesloten.

### **Administratieve lasten en effecten voor de rijksbegroting**

Deze maatregel behelst geen administratieve lasten voor bedrijfsleven en burger en geen effecten voor de rijksbegroting.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,  
S.A. Blok