

Vergaderjaar 2012–2013

33 330

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens)

Nr. 15

AMENDEMENT VAN HET LID PAULUS JANSEN

Ontvangen 5 februari 2013

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

I

Na artikel I, onderdeel A, worden twee onderdelen ingevoegd, luidende:

Aa

In artikel 250, vierde lid, wordt «de artikelen 252 en 254» vervangen door: de artikelen 252, 252b en 254.

Ab

Artikel 252, derde lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. Na de zinsnede «dient» wordt ingevoegd: voor zover de kwaliteit van de woonruimte voorwerp van geschil is tussen partijen.

2. Er wordt een volzin toegevoegd, luidende: Voor het doen van een voorstel tot verlaging van de huurprijs wordt, voor zover het huishoudinkomen voorwerp van geschil is tussen partijen, onder geldende huurprijs als bedoeld in lid 2 onderdeel a verstaan: de huurprijs zoals die tussen partijen gold voordat die huurprijs op grond van artikel 252a laatstelijk is verhoogd.

II

Na artikel I, onderdeel B, wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

Ba

Na artikel 252a wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 252b

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 252a lid 6 kan een huurder ten aanzien van woonruimte die een zelfstandige woning vormt en ten aanzien waarvan een verhoging van de huurprijs op basis van artikel 252a lid 1 heeft plaatsgevonden, een voorstel als bedoeld in artikel 252 doen, strekkend tot verlaging van de huurprijs op de grond dat het huishoudinkomen, bedoeld in artikel 252a lid 2 onderdeel b, in het kalenderjaar na het peiljaar, bedoeld in artikel 252a lid 2 onderdeel d, of in dat peiljaar:

a. gelijk is aan of lager is dan het in artikel 10 lid 2 eerste volzin onderdeel a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte eerstgenoemde bedrag, of

b. gelijk is aan of lager is dan het in onderdeel b van die volzin genoemde bedrag. Dat voorstel wordt aangemerkt als een voorstel als bedoeld in lid 1 aanhef en onderdeel a, als de huurder tevens kan aantonen dat het huishoudinkomen gelijk is aan of lager is dan het in onderdeel a van die volzin eerstgenoemde bedrag.

2. Indien een voorstel als bedoeld in lid 1 wordt gedaan, verstrekt de huurder gegevens met betrekking tot dat huishoudinkomen, bedoeld in artikel 252a lid 2 onderdeel b. Bij regeling van Onze Minister wordt bepaald welke gegevens de huurder verstrekt.

3. Indien een overeenkomst tot wijziging van de huurprijs tot stand komt naar aanleiding van een voorstel daartoe, dat niet voldoet aan lid 2, is de verlaging van de huurprijs op basis van een voorstel als bedoeld in lid 1 niet mogelijk, tenzij blijkt dat de verhuurder niet door het verzuim is benadeeld.

III

Na artikel II, onderdeel B, wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

Ba

In artikel 14 wordt onder vernummering van het tweede lid tot derde lid na het eerste lid een lid ingevoegd, luidende:

2. Indien sprake is van een voorstel tot verlaging van de huurprijs als bedoeld in artikel 7:252b, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek:

a. toetst de huurcommissie, voor zover het huishoudinkomen voorwerp van geschil is tussen partijen, dat voorstel aan het krachtens artikel 10, tweede lid, geldende maximale huurverhogingspercentage, en of dat huishoudinkomen lager is dan of gelijk is aan het in artikel 10, tweede lid, eerste volzin, onderdeel a, eerstgenoemde bedrag, en

b. spreekt de huurcommissie uit dat de huurprijs wordt vastgesteld op ten hoogste de som van de onmiddellijk aan de huurverhoging op grond van een voorstel als bedoeld in artikel 7:252a, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek voorafgaande huurprijs, het bedrag van de huurverhoging die vanaf het moment van eerstgenoemde huurverhoging tot aan het doen van het voorstel onder toepassing van artikel 7:252a, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek op basis van het huidige huishoudinkomen van de huurder zou kunnen hebben plaatsvinden, en de verhogingen en verlagingen van de huurprijs die in die periode op basis van de overige artikelen van titel 4, afdeling 5, onderafdeling 2, paragraaf 1, van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek hebben plaatsgevonden.

Toelichting

Dit amendement regelt dat de huurprijs weer kan dalen, wanneer het inkomen onder de in de wet genoemde kritische grens komt te liggen.

Bij een inkomensverlaging die leidt tot de toepassing van een lager huurverhogingspercentage, kan een huurverlagingsverzoek worden gedaan dat betrekking heeft op het verschil tussen de huurverhogingen die hebben plaatsgevonden op basis van het eerdere hogere inkomen, en de (fictieve, lagere) huurverhogingen die in dezelfde periode op basis van het lagere inkomen hadden kunnen plaatsvinden. Stel dat op basis van het eerdere hogere inkomen (bijv. € 44.000) de huur gedurende twee jaar met het basispercentage + 5 procentpunt is gestegen, en op basis van het nieuwe lagere huishoudinkomen (bijv. € 38.000) slechts kan worden verhoogd met het basispercentage + 1 procentpunt, dan kan de huurverlaging dus maximaal tot gevolg hebben dat er een huur komt die bestaat uit het oorspronkelijke huurbedrag + 2 stijgingen met het basispercentage + 1 procentpunt (een bedrag van twee keer 4 procentpunten lager dan de bestaande huur dus). Een dergelijke mogelijkheid voor een huurverlagingsverzoek kan ook worden gedaan voor dalingen tussen alle inkomenscategorieën (bijv. ook voor een terugval van 44.000 naar 28.000 en een daling van € 38.000 naar € 28.000).

Doordat kinderen het huis verlaten, een ZZP'er tegenvallende inkomsten heeft, een huurder stopt met werken of een bewoner overlijdt, kan het inkomen fors dalen waardoor met het huidige voorstel de huurders mogelijk het huis moeten verlaten omdat de huur te hoog is. Dit levert naast verhuiskosten ook extra stress op, bovenop de problemen die gepaard gaan met inkomensverlies. Bovendien is het vanwege wachtlijsten lang niet altijd mogelijk om snel door te stromen naar een goedkopere huurwoning. Met dit amendement komen mensen na inkomensdaling niet onnodig in financiële problemen door de forse huurverhogingen van de jaren ervoor. De huur daalt immers bij inkomensverlies onder de kritische grens.

Paulus Jansen