

Vergaderjaar 2020–2021

35 578

Wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en de Woningwet (eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen)

Nr. 14

NADER GEWIJZIGD AMENDEMENT VAN HET LID BECKERMAN TER VERVANGING VAN DAT GEDRUKT ONDER NR. 13

Ontvangen 4 november 2020

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

I

Het opschrift komt te luiden:

Regels betreffende eenmalige huurverlaging voor huurders van zelfstandige woningen (Wet eenmalige huurverlaging woningen).

II

In de beweegreden wordt «toegelaten instellingen de huurprijzen van woningen die verhuurd zijn aan huurders met een lager inkomen verlagen» vervangen door «verhuurders de huurprijzen van woningen eenmalig verlagen».

III

Voor artikel I worden drie artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 1

1. In afwijking van artikel 246 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek doet de verhuurder van een zelfstandige woning als bedoeld in artikel 234 van dat boek aan de huurder van die woning, onverminderd artikel 54a van de Woningwet, voor 1 mei 2021 een voorstel tot verlaging van de huurprijs tot het bedrag van de huurprijs voordat die in 2020 is verhoogd.

2. Artikel 252, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing op een voorstel tot huurverlaging op grond van dit artikel.

3. De ingangsdatum van de verlaging is in afwijking van artikel 252, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet later dan de eerste dag van de tweede maand na de dagtekening van het voorstel. In het kalenderjaar dat de huurprijs is verlaagd overeenkomstig het eerste lid

wordt in afwijking van artikel 248 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek de huur niet verhoogd.

4. Indien de verhuurder, bedoeld in het eerste lid, geen voorstel als bedoeld in dat lid doet of de huurder niet instemt met het voorstel van de verhuurder kan de huurder de huurcommissie verzoeken daar uitspraak over te doen. Het verzoek wordt indien de verhuurder geen voorstel doet, gedaan binnen zes weken na 1 mei 2021, dan wel indien de huurder niet instemt met het voorstel binnen zes weken na het tijdstip waarop de verlaging blijkt het voorstel had moeten ingaan.

Artikel 2

De verhuurder, bedoeld in artikel 1, eerste lid, verstrekt de Belastingdienst/Toeslagen binnen drie weken na de datum waarop de huurverlaging, bedoeld in artikel 1, is ingegaan, de gewijzigde huurprijzen en duidt daarbij de woonruimte aan op de wijze als voorgeschreven in de ministeriële regeling, bedoeld in artikel 252a, vierde lid, zevende zin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 3

De verhuurder, bedoeld in artikel 1, eerste lid, informeert de huurder in 2021 niet later dan tegelijk met het jaarlijkse voorstel tot verhoging van de huurprijzen over de mogelijkheden op grond van deze wet.

IV

In artikel I wordt «0,526» vervangen door «0,371».

V

In artikel II, het voorgestelde artikel 54a, eerste lid, wordt voor «doet de toegelaten instelling» ingevoegd «en artikel 1 van de Wet eenmalige huurverlaging woningen» en wordt na «artikel 20, tweede lid, van de Wet op de huurtoeslag» ingevoegd «indien dat lager is dan het bedrag, bedoeld in artikel 1 van de Wet eenmalige huurverlaging woningen».

VI

Artikel III wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel A wordt voor «artikel 54a, zesde lid, van de Woningwet» ingevoegd «artikel 1, vierde lid, van de Wet eenmalige huurverlaging woningen of».

2. In onderdeel B, het voorgestelde artikel 14a, wordt voor «artikel 54a, zesde lid, van de Woningwet» ingevoegd «artikel 1, vierde lid, van de Wet eenmalige huurverlaging woningen of», wordt voor «artikel 54a, eerste lid, van de Woningwet» ingevoegd «artikel 1, eerste lid, van de Wet eenmalige huurverlaging woningen respectievelijk» en wordt voor «artikel 54a, eerste lid» ingevoegd «artikel 1, eerste lid, van de Wet eenmalige huurverlaging woningen respectievelijk».

VII

Er wordt een artikel toegevoegd, luidende:

ARTIKEL V

Deze wet wordt aangehaald als: Wet eenmalige huurverlaging woningen.

Toelichting

De wet beoogt om zo'n 260.000 huurders met een laag inkomen en een hoge huurprijs een eenmalige huurverlaging te geven. Deze wet gaat daarmee gelden voor ongeveer 1 op de 13 hurende huishoudens, dat is 8%. Uit cijfers van het Nibud is al eerder gebleken dat 50% van de huurders moeite heeft met rondkomen. Bovendien heeft in 2020 de grootste huurstijging in zes jaar tijd plaatsgevonden. Om deze redenen is het gerechtvaardigd om met dit amendement de wet aan te vullen. Dit amendement zorgt ervoor dat alle zittende huurders een huurverlaging krijgt tot het huurniveau van 2019. Dit geldt ook voor huurders met een laag inkomen in de sociale huursector. Voor hen geldt het voorliggend wetsvoorstel een verlaging van de huurprijs tot de aftoppingsgrens. Als hun huurprijs in 2019 onder de aftoppingsgrens lag, dan gaat de laagste huurprijs gelden. Ook als die onder de aftoppingsgrens uitkomt.

De huurverhogingen van 2020 worden daarmee teniet gedaan en eventueel geplande huurverhogingen in 2021 gaan niet door. In 2021 worden in de sociale en vrije huursector de huurprijzen van woningen teruggezet naar het bedrag wat in 2019 aan huur werd betaald.

De kosten van deze huurverlaging worden geschat tussen de € 600 en € 700 miljoen. De totale huurstijging in 2020 is 717 miljoen. In het wetsvoorstel is al voor € 138 miljoen verrekend als korting op de verhuurderheffing. Die korting wordt met € 600 miljoen verhoogd.

Beckerman