

Vergaderjaar 2022–2023

36 281

Wijziging van de Woningwet (huurverlaging 2023 voor huurders met lager inkomen)

Nr. 9

NOTA VAN WIJZIGING

Ontvangen 26 januari 2023

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel I, onderdeel A, komt te luiden:

In het eerste lid, eerste zin, wordt «1 april 2021» vervangen door «1 juni 2023», wordt na «van dat boek» ingevoegd «die op 1 maart 2023 huurder van de woning was en dat nog steeds is», wordt «het op grond van artikel 14, eerste en tweede lid» vervangen door «120% van het op grond van artikel 17, eerste lid» en wordt «het toepasselijke bedrag, genoemd in artikel 20, tweede lid, van de Wet op de huurtoeslag» vervangen door «€ 575,03 per maand».

B

Onderdeel D, komt te luiden:

D

Het vierde lid, eerste zin, komt te luiden:

In afwijking van het eerste lid doet de toegelaten instelling aan de huurder van een zelfstandige woning als bedoeld in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek of van een woonwagen als bedoeld in artikel 235 van dat boek een voorstel als bedoeld in dat lid, indien de huurder, die op 1 maart 2023 huurder van die woning of die woonwagen was en dat nog steeds is, daarom voor 31 december 2024 verzoekt en aantoont dat het bruto-inkomen van de bewoners, bedoeld in artikel 54b, in de zes maanden voorafgaand aan het verzoek lager is dan of gelijk is aan 60% van het op grond van artikel 17, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag toepasselijke bedrag.

Toelichting

Het wetsvoorstel voorziet in twee manieren waarop een huurverlaging tot stand kan komen; een huurverlaging op initiatief van de woningcorporatie of een huurverlaging op verzoek van de huurder. Deze tweede mogelijkheid biedt huurders die bijvoorbeeld te maken hebben met een recente inkomensdaling, de mogelijkheid om op basis van het inkomen over de laatste zes maanden een huurverlaging aan te vragen. Het wetsvoorstel geeft huurders hiertoe tot eind 2024 de mogelijkheid. Bij het besluit de huurverlaging een jaar te vervroegen van 2024 naar 2023 is er bewust voor gekozen deze einddatum niet te vervroegen. Deze keuze is gemaakt omdat er in de internetconsultatie aandacht werd gevraagd de huurder voldoende tijd te geven van deze mogelijkheid gebruik te maken.

Na indiening van het wetsvoorstel is echter door koepelorganisatie Aedes en verschillende woningcorporaties ingebracht dat ook nieuwe huurders die in de loop van 2023 en in 2024 een qua inkomen passende nieuwe woning betrekken (passend toegewezen) hiermee een recht op een huurverlaging krijgen. In de praktijk betekent dit dat er voor de periode tot 31 december 2024, in aanvulling op de geldende grenzen van passend toewijzen, een nieuwe, aanvullende passendheidsnorm wordt geïntroduceerd. Dit is niet in lijn met de Nationale Prestatieafspraken en was tevens niet de inzet van de in het wetsvoorstel geregelde huurverlaging en specifiek niet van het verlengen van de aanvraagperiode voor huurders naar aanleiding van de internetconsultatie. Het wetsvoorstel kan door die feitelijke aanvullende passendheidsnorm tot eind 2024 leiden tot onzekerheid over de financiële inkomsten voor woningcorporaties en een mogelijke impact hebben op de investeringscapaciteit van woningcorporaties.

In lijn met de inzet van Nationale Prestatieafspraken wordt met deze nota van wijziging het wetsvoorstel aangepast. Expliciet wordt gemaakt dat mogelijkheid om een huurverlaging aan te vragen enkel geldt voor huurders die de betrokken woning op 1 maart 2023 reeds huurden. Daarmee vallen nieuwe huurders, aan wie de woning immers volgens de regels van de DAEB-toewijzing en het passend toewijzen wordt toegewezen, buiten de reikwijdte van de wettelijk verplichte huurverlaging. Het staat woningcorporaties uiteraard vrij om in 2023 en 2024 aan huishoudens met een inkomen tot 120% van het minimuminkomensijkpunt van de huurtoeslag gericht woningen met een huurprijs tot € 575,03 (prijspeil 2023) toe te wijzen.

Omwille van de eenduidigheid is de peildatum van 1 maart 2023 ook toegevoegd in de bepaling die ziet op het huurverlagingsvoorstel op initiatief van de woningcorporatie.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge