



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

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is dat toegelaten instellingen de huurprijzen van woningen die verhuurd zijn aan huurders met een lager inkomen verlagen en in verband daarmee het tarief van de verhuurderheffing te verlagen;

Zo is het, dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

Artikel I

In artikel 1.7 van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II wordt “0,562” vervangen door “0,526”.

Artikel II

Na artikel 54 van de Woningwet wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 54a

1. In afwijking van artikel 246 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek doet de toegelaten instelling voor 1 april 2021 aan de huurder van een zelfstandige woning als bedoeld in artikel 234 van dat boek met een huishoudinkomen dat blijkt uit de inkomensverklaring, bedoeld in het derde lid, niet hoger is dan het op grond van artikel 14, eerste en tweede lid, van de Wet op de huurtoeslag toepasselijke bedrag, een voorstel tot verlaging van de huurprijs tot ten hoogste het toepasselijke bedrag, genoemd in artikel 20, tweede lid, van de Wet op de huurtoeslag, tenzij op de woning een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is. Artikel 252, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.
2. De toegelaten instelling verzoekt de inspecteur, bedoeld in artikel 2, derde lid, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, om een inkomensverklaring ten aanzien van de huurders van haar woningen als bedoeld in het eerste lid met een geldende huurprijs die hoger is dan het in artikel 20, tweede lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag.
3. De inspecteur, bedoeld in artikel 2, derde lid, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, verstrekt desgevraagd aan de verhuurder een inkomensverklaring ten aanzien van de huurders, bedoeld in het tweede lid. In de verklaring wordt vermeld of op de door de verhuurder aangeduide plaats van de woonruimte op basis van gegevens uit de basisregistratie inkomen, bedoeld in hoofdstuk IVA van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, het huishoudinkomen over 2019 van degene of degenen die op dat adres staan ingeschreven lager is dan of gelijk is aan het op grond van artikel 14, eerste en tweede lid, van de Wet op de huurtoeslag toepasselijke bedrag, dan wel hoger is dan dat bedrag en het aantal personen waaruit het huishouden volgens de registratie bestaat. Indien geen inkomensgegevens in de basisregistratie inkomen beschikbaar is, vermeldt de

verklaring dat dat het geval is. Het bepaalde in de regeling, bedoeld in artikel 252a, vierde lid, zevende volzin, is van overeenkomstige toepassing.

4. In afwijking van het eerste lid doet de toegelaten instelling een voorstel als bedoeld in dat lid indien de huurder daarom voor 31 december 2021 verzoekt en aantoont dat zijn huishoudinkomen in de zes maanden voorafgaand aan dat verzoek lager is dan of gelijk is aan het op grond van artikel 14, eerste en tweede lid, van de Wet op de huurtoeslag toepasselijke bedrag. De huurder voegt bij het verzoek, bedoeld in de eerste volzin, een door hem opgestelde en ondertekende verklaring over de samenstelling van zijn huishouden. De toegelaten instelling doet het voorstel, bedoeld in het eerste lid, binnen drie weken na ontvangst van de in de eerste en tweede volzin bedoelde gegevens.

5. 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.

6. Indien de toegelaten instelling geen voorstel als bedoeld in het eerste lid doet of de huurder niet instemt met het voorstel van de toegelaten instelling kan de huurder de huurcommissie verzoeken daar uitspraak over te doen. Het verzoek wordt indien de toegelaten instelling geen voorstel doet, gedaan binnen zes weken na 1 april 2021 respectievelijk na het tijdstip, bedoeld in het vierde lid, derde zin, dan wel indien de huurder niet instemt met het voorstel binnen zes weken na het tijdstip waarop de verlaging blijkens het voorstel had moeten ingaan.

7. Bij de berekening, bedoeld in artikel 54, eerste lid, wordt geen rekening gehouden met de woningen waarvan de huurprijs in het betrokken jaar is verlaagd op grond van het eerste lid.

8. De toegelaten instelling informeert de huurder in 2021 niet later dan tegelijk met het jaarlijkse voorstel tot verhoging van de huurprijs over de mogelijkheden op grond van dit artikel.

Artikel III

De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Aan artikel 4, tweede lid, wordt, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel i door een puntkomma, een onderdeel toegevoegd, luidende:

j. ingevolge artikel 54a, zesde lid, van de Woningwet over het voorstel tot huurverlaging als bedoeld in het eerste lid van dat artikel of het ontbreken daarvan.

B

Na artikel 14 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 14a

In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 54a, zesde lid, van de Woningwet spreekt de huurcommissie uit tot welke huurprijs toepassing van artikel 54a, eerste lid, van de Woningwet leidt en dat de verlaagde huurprijs ingaat op het tijdstip dat de verlaging blijkens het voorstel, bedoeld in artikel 54a, eerste lid, had moeten ingaan of bij het ontbreken van een dergelijk voorstel op de eerste dag van de tweede kalendermaand na de datum van indiening van het verzoek.

Artikel IV

Deze wet treedt in werking met ingang van 1 januari 2021.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

De Staatssecretaris van Financiën,