
Vergaderjaar 2020 - 2021

**35 578 Wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en de Woningwet
(eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen)**

**A GEWIJZIGD VOORSTEL VAN WET
12 november 2020**

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

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 worden twee artikelen 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 inkomen dat blijkt uit de inkomenscategorieverklaring, 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 252a, tweede lid, onderdeel e, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, om een inkomenscategorieverklaring 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 252a, tweede lid, onderdeel e, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, verstrekt desgevraagd aan de toegelaten instelling een inkomenscategorieverklaring ten aanzien van de huurders, bedoeld in het tweede lid. In de verklaring wordt vermeld of op de door de toegelaten instelling aangeduide plaats van de woonruimte op basis van gegevens uit de basisregistratie inkomen, bedoeld in hoofdstuk IVA van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, het inkomen over 2019 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 ministeriële regeling, bedoeld in artikel 252a, vierde lid, zevende zin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, 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 het bruto-inkomen van de bewoners, bedoeld in artikel 54c, in de zes maanden voorafgaand aan dat verzoek lager is dan of gelijk is aan de helft van 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 zin, een door hem opgestelde en ondertekende verklaring over de samenstelling van zijn huishouden op de datum van het verzoek. De toegelaten instelling doet het voorstel, bedoeld in het eerste lid, binnen drie weken na ontvangst van de in de eerste en tweede zin 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 na die verlaging niet meer 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 blijkt het voorstel had moeten ingaan. De huurder voegt bij het verzoek gegevens over zijn inkomen in 2019 respectievelijk over het bruto-inkomen, bedoeld in het vierde lid, eerste zin, en de in het vierde lid, tweede zin, bedoelde verklaring indien de toegelaten instelling geen voorstel heeft gedaan dan wel de in het vierde lid, tweede zin, bedoelde verklaring indien de huurder niet instemt met het voorstel.

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.

9. De toegelaten instelling verstrekt de Belastingdienst/Toeslagen binnen drie weken na de datum waarop de huurverlaging is ingegaan de gewijzigde huurprijs 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 54b

Voor de toepassing van artikel 54a, eerste, tweede, derde en zesde lid, wordt onder inkomen verstaan: de gezamenlijke inkomensgegevens, bedoeld in artikel 21, onderdeel e, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen van degenen die op het adres van de woning staan ingeschreven, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen jonger dan 27 jaar, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor “de belanghebbende” telkens wordt gelezen “een bewoner”.

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 blijkt het voorstel, bedoeld in artikel 54a, eerste lid, van de Woningwet 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 IIIA

Indien het bij koninklijke boodschap van 3 juli 2020 ingediende voorstel van wet tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet (tijdelijke huurkorting) (Kamerstukken 35516) na tot wet te zijn verheven:

a. eerder in werking is getreden of treedt dan deze wet, wordt aan artikel II, het voorgestelde artikel 54a, vijfde lid, een zin toegevoegd, luidende:

Artikel 252c van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

b. later in werking treedt dan deze wet wordt op het tijdstip van inwerkingtreding van die wet aan artikel 54a, vijfde lid, van de Woningwet een zin toegevoegd, luidende:

Artikel 252c van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

ARTIKEL IIIB

Indien artikel I, onderdeel A, onder 2, van het bij koninklijke boodschap van 3 juli 2020 ingediende voorstel van wet tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en van de Woningwet (wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet) na tot wet te zijn verheven:

a. eerder in werking is getreden of treedt dan deze wet wordt in artikel II, het voorgestelde artikel 54a, tweede lid, vierde zin, negende lid, “vierde lid, zevende zin” vervangen door “vierde lid, vierde zin”.

b. later in werking treedt dan deze wet wordt op het tijdstip van inwerkingtreding van dat onderdeel in artikel 54a, tweede lid, vierde zin, negende lid, van de Woningwet “vierde lid, zevende zin” vervangen door “vierde lid, vierde zin”.

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.

Gegeven

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

De Staatssecretaris van Financiën,