

33 330 **Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens)**

Nr. 56 **TWEEDE NADER GEWIJZIGD AMENDEMENT VAN DE LEDEN PAULUS JANSEN EN VOORTMAN TER VERVANGING VAN DAT GEDRUKT ONDER NR. 54**
Ontvangen 14 februari 2013

De ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

In artikel II, onderdeel Ba, vervalt in onderdeel b de zinsnede “over het tijdvak dat loopt van het tijdstip van het doen van het voorstel, bedoeld in de aanhef van dat artikel, tot het tijdstip dat twee jaar daaraan voorafgaat,”.

Toelichting

Dit amendement regelt dat de huurprijs weer kan dalen, wanneer het inkomen onder de in de wet genoemde kritische grenzen komt te liggen, waarbij de periode op basis waarvan de huurdalings plaatsvinden, niet is beperkt tot de twee jaar die aan het verlagingsvoorstel voorafgaan.

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 drie jaar met het basispercentage + 2,5 procentpunt is gestegen, en op basis van het nieuwe lagere huishoudinkomen (bijv. €38.000) slechts kan worden verhoogd met het basispercentage + 0,5 procentpunt, dan kan de huurverlaging dus maximaal tot gevolg hebben dat er een huur komt die bestaat uit het oorspronkelijke huurbedrag + 3 stijgingen met het basispercentage + 0,5 procentpunt (een bedrag van drie keer 2 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 44000 naar 28000 en een daling van €38000 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 huurstijgingen van de jaren ervoor. De huur daalt immers bij inkomensverlies onder de kritische grens.

Het amendement is gewijzigd naar aanleiding van de tweede nota van wijziging, en wordt nader gewijzigd in verband met een technische correctie.

Paulus Jansen
Voortman