

Vergaderjaar 2012–2013

33 330

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

Nr. 25

AMENDEMENT VAN HET LID SCHOUTEN

Ontvangen 7 februari 2013

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

I

Na artikel I, onderdeel A, worden twee onderdelen ingevoegd, luidende:

Aa

In artikel 250, vierde lid, wordt «de artikelen 252 en 254» vervangen door: de artikelen 252, 252b en 254.

Ab

Artikel 252, derde lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. Na de zinsnede «dient» wordt ingevoegd: voor zover de kwaliteit van de woonruimte voorwerp van geschil is.

2. Er wordt een volzin toegevoegd, luidende: Voor het doen van een voorstel tot verlaging van de huurprijs wordt, voor zover het huishoudinkomen voorwerp van geschil is tussen partijen, onder geldende huurprijs als bedoeld in lid 2 onderdeel a verstaan: de huurprijs zoals die tussen partijen gold voordat die huurprijs op grond van artikel 252a laatstelijk is verhoogd.

II

Na artikel I, onderdeel B, wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

C

Na artikel 252a wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 252b

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 252a lid 6 kan een huurder ten aanzien van woonruimte die een zelfstandige woning vormt een voorstel als bedoeld in artikel 252 doen, strekkend tot verlaging van de huurprijs tot het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag, op de grond dat het huishoudinkomen, bedoeld in artikel 252a lid 2 onderdeel b, in het peiljaar of in het kalenderjaar na het peiljaar, bedoeld in artikel 252a lid 2 onderdeel d, of in dat peiljaar, gelijk is aan of lager is dan het in artikel 14 lid 1 van de Wet op de huurtoeslag betrokken genoemde bedrag.

2. Indien een voorstel als bedoeld in lid 1 wordt gedaan, verstrekt de huurder gegevens met betrekking tot het huishoudinkomen, bedoeld in artikel 252a lid 2 onderdeel b. Bij regeling van Onze Minister wordt bepaald welke gegevens de huurder verstrekt.

3. Indien een overeenkomst tot wijziging van de huurprijs tot stand komt naar aanleiding van een voorstel daartoe, dat niet voldoet aan lid 2, is de verlaging van de huurprijs op basis van een voorstel als bedoeld in lid 1 niet mogelijk, tenzij blijkt dat de verhuurder niet door het verzuim is benadeeld.

III

Na artikel II, onderdeel B, wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

Ba

In artikel 14 wordt onder vernummering van het tweede lid tot derde lid na het eerste lid een lid ingevoegd, luidende:

2. Indien sprake is van een voorstel tot verlaging van de huurprijs als bedoeld in artikel 7:252b, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, toetst de huurcommissie, voor zover het huishoudinkomen voorwerp van geschil is tussen partijen, dat voorstel aan het krachtens artikel 10, tweede lid, geldende maximale huurverhogingspercentage, en of dat huishoudinkomen lager is dan of gelijk is aan het in artikel 10, tweede lid, eerste volzin, onderdeel a, eerstgenoemde bedrag.

Toelichting

Door huurverhoging op grond van inkomen die met jaarlijkse verhogingen cumulatief doorwerkt is het mogelijk dat de huurprijs van een gereguleerde huurwoning stijgt tot boven de liberalisatiegrens die tevens de huurtoeslaggrens is. Als vervolgens het inkomen van de huurder daalt tot onder de huurtoeslaginkomensgrens ontstaat de situatie dat deze huurder geen huurtoeslag krijgt op grond van de huurprijs, terwijl deze huurder al wel in een gereguleerde woning zit. Zijn buurman kan met hetzelfde inkomen in een identieke woning zitten met een huur onder de liberalisatiegrens en wel huurtoeslag krijgen.

Het is in dit geval niet redelijk om deze huurder als enige alternatief verhuizing te bieden naar een andere gereguleerde huurwoning waarvoor nota bene vaak wachtlijsten gelden en waarvoor verhuiskosten moeten worden gemaakt. Het is ook niet redelijk de verantwoordelijkheid voor een huurverlaging over te laten aan de verhuurder.

Daarom regelt dit amendement dat de huur van een woning met een niet geliberaliseerd huurcontract op verzoek van de huurder wordt verlaagd tot een bedrag gelijk aan de vastgestelde liberalisatiegrens in het geval dat het inkomen is gedaald tot onder de huurtoeslaginkomensgrens.

Schouten