



## Enmalige Huurverlaging naar € 550 in 2024

Deze wet komt voort uit de landelijke prestatieafspraken. In het kader van de betaalbaarheid moeten de huren van de huurders met laagste inkomens omlaag. Er wordt uitgegaan van een inkomen lager dan 120% van de minimum inkomensijkpunten van de huurtoeslag:

	Min ijkpunt 2022	120%
eenpersoonshuishouden	€ 17.350	€ 20.820
meerpersoonshuishouden	€ 22.500	€ 27.000
Eenpersoonsouderen hh	€ 19.075	€ 22.890
Meerpersoonsouderen hh	€ 25.450	€ 30.350

Inkomen van kinderen tot 27 jaar telt niet mee.

Corporaties kunnen inkomens opvragen bij belastingdienst en zien dan alleen of iemand in de categorie past.

Corporaties doe zelf het voorstel tot huurverlaging.

Als de corporatie dat niet zelf doet, kan de huurder tot 31 december 2024 huurverlaging aanvragen als hij aantoont dat zijn inkomen minimaal 6 maanden onder de grens ligt.

### Wat mist:

De particuliere verhuurders van gereguleerde huurwoningen vallen niet onder deze wet. Dat is volgens de minister geen ongelijke behandeling want de corporaties hebben de verplichting om de huren betaalbaar te houden. Particuliere verhuurders hebben die verplichting niet.

Ook is het geen ongelijke behandeling van huurders want:

Dit wetsvoorstel geeft huurders die een woning huren van een woningcorporatie een recht dat huurders die van een andere verhuurder huren niet krijgen. Omdat de laatste groep niet geraakt wordt door dit wetsvoorstel is van ongelijke behandeling in directe zin geen sprake. De huurders van particuliere/commerciële verhuurders worden indirect geraakt door het niet opleggen van de verplichting tot huurverlaging aan particuliere/commerciële verhuurders maar daarmee wordt op geen direct onderscheid gemaakt ten aanzien van de huurders.

Kort samengevat: deze wet betreft niet de particuliere gereguleerde huur en dus worden de huurders in die sector niet ongelijk behandeld ten opzichte van de huurders die bij een corporatie gereguleerd huren.

### Commentaar op de wet:

- A. de corporaties worden verplicht tot investeringen in de voorraad tot het maximum van hun kunnen. Dit is vastgelegd in de landelijke prestatieafspraken.
- B. de corporaties moeten de betaalbaarheid voor de huurders garanderen middels een verlaging van hun eigen huurinkomsten. Dit legt beslag op middelen die daardoor niet meer beschikbaar zijn voor het vergroten en verbeteren van de woningvoorraad.
- C. de huurders in de private verhuur met een laag inkomen zullen zelf de druk van verhoogde lasten moeten opvangen waar corporatiehuurders wel gesteund worden door een huurverlaging. Deze groep huurders kan geen kant op, er is geen goedkopere woonruimte beschikbaar en er is geen ondersteuning voor hen.

Het is te verwachten dat vooral bij de groep huurders met een laag inkomen in een gereguleerde woning in het commerciële segment, betalingsproblemen zullen ontstaan.

In Amsterdam is er nog een stevig deel van sociale woningen in eigendom bij private verhuurders. De impact zal, als zo veel maatregelen, in Amsterdam relatief veel huurders raken.

**Uitvoering:**

De uitvoering van deze wet ligt deels in handen van de corporaties. De huurders die na de peildatum een inkomensverlaging tot onder de vastgestelde inkomensgrens hebben doorgemaakt zullen echter zelf aan de slag moeten. Ervaring met de huurverlaging in 2020 heeft uitgewezen dat dit voor een deel van doelgroep te ingewikkeld is. Er moet, bij voorkeur voor de hele doelgroep met een laag inkomen ongeacht wie de verhuurder is, een laagdrempelige methode uitgewerkt worden om alsnog ieders recht op de regeling te kunnen doen gelden.

**Conclusie**

De huurverlaging zou alle huurders gelijkmatig moeten helpen, en niet afhankelijk moeten zijn van de verhuurder die je toevallig hebt getroffen.