

Geachte heer De Jonge,

Huurdersorganisatie Huurders Ymere Amsterdam (HYA) maakt graag gebruik van de mogelijkheid om via de internetconsultatie te reageren op het wetsvoorstel Eenmalige Huurverlaging naar € 550 in 2024.

**Commentaar van HYA betreft op dit wetsvoorstel:**

- Corporaties worden verplicht tot investeringen in de voorraad tot het maximum van hun kunnen. Dit is vastgelegd in de landelijke prestatieafspraken. Corporaties moeten binnen dit voorstel 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.
- 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 in Amsterdam relatief veel huurders raken.
- 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.