



woonbond

de stem van hurend nederland

De jaarlijkse huurverhoging

*Beleidswebinar
16 februari 2021*



De huursector

	Corporatiesector	Commerciële (of particuliere) verhuurders
Sociale (gereguleerde) huurwoningen	2.154.600 (95%)	525.000 (52%)
Geliberaliseerde (vrije sector) huurwoningen	113.400 (5%)	475.000 (48%)
Totaal	2.268.000 huurwoningen	Ca. 1 miljoen huurwoningen

Huurverhoging 2021

- Gereguleerde huurwoningen:
 - Inflatie = 1,4%
 - Huurverhoging = maximaal 2,4%
 - Inkomensafhankelijke huurverhoging = maximaal 5,4%
 - Inkomensgrens (iah) = € 44.655,-
- Geliberaliseerde huurwoningen: maximaal 2,4%

Belangrijke wetgeving:

- Initiatief wetsvoorstel PvdA-kamerlid Nijboer:
 - maximering huurverhoging vrije sector
 - op inflatie plus 1% (2021: 2,4%, evenals huurverhoging gereguleerde woningen)
- Aangenomen in Tweede Kamer op 9-2-2021
- Behandeling in Eerste Kamer

Belangrijke wetgeving (2):

- Wet tijdelijke huurkorting (8-12-2020):
 - inhaalhuurverhoging na eerdere tijdelijke huurkorting
- Ontwerpbesluit maximering WOZ-waarde in de woningwaardering (11-11-2020)
- Motie SP-kamerlid Beckerman (9-2-2021):
 - Bevries de huren in de sociale sector (maar niet die van commerciële verhuurders)
 - Meerderheid in Tweede Kamer. Uitwerking?

Geliberaliseerd?

- Aanvangshuur is bepalend
- Als de huur toen u in de woning kwam bóven de *toenmalige* liberalisatiegrens lag, hebt u een geliberaliseerde huur.
- Tussen 1989 en 1993: interim regel: alleen voor nieuwbouw
- Vóór 1989 komen wonen en nooit verhuisd? altijd niet-geliberaliseerd.

2013	> €	681,02
2014	> €	699,48
2015	> €	710,68
2016	> €	710,68
2017	> €	710,68
2018	> €	710,68
2019	> €	720,42
2020	> €	737,14
2021	> €	752,33

Adviesrecht o.b.v. Overlegwet

- Huurdersorganisaties
- Van corporaties en commerciële verhuurders
- Over beleidswijzigingen
- Gevraagd én ongevraagd



Grote verschillen in wetgeving

Corporaties	Commerciële verhuurders
Gereguleerde woningen: minister	Gereguleerde woningen: minister
Geliberaliseerde woningen: contract Aedes-advies: max. 2,4%	Geliberaliseerde woningen: contract of max. 2,4% (wetsvoorstel)
Sociaal Huurakkoord: <ul style="list-style-type: none">- Huursom van 1,4%- Differentiatie- Maatwerk (huurbevrozing en huurverlaging)- Verduurzamingstabel	
Wet Eenmalige huurverlaging	

Twee handreikingen

- Voor huurdersorganisaties met een commerciële verhuurder
- Voor huurdersorganisaties in de corporatiesector

Commerciële sector

- Breng (gevraagd of ongevraagd) advies uit
- Geen advies = 'geen bezwaar'
- Zet in op huurbevriezing (ter reparatie van extreme huurverhogingen)
- Verzamel argumenten en feiten
- Stuur uw advies ook naar de gemeente en de lokale huurdersorganisatie van de corporatie



Corporatiesector

- Sociaal Huurakkoord
- Zet in op 1,4% als huursom (max. 1% meer indien afgesproken in prestatieafspraken)
- Differentieer de huurverhoging naar de afstand tot de streefhuur zodat huurders met een hogere huurprijs worden ontzien

Corporatiesector (2)

- En de inkomensafhankelijke huurverhoging?
- In 2021 een extreem hoog percentage: 5,4%
- De geliberaliseerde woningen max. 2,4%
- Advies:
 - vraag hem niet
 - hanteer een lager percentage (tussen 2,5% en 5,4%)
 - leg een relatie met de huurprijs of streefhuur

Corporatiesector (3)

- Wet Eenmalige huurverlaging

Type huishouden	Inkomen tot inkomensgrens (belastingjaar 2019)	Huurverlaging naar
Één persoon	Tot en met € 23.725	€ 633,25
Één persoon, AOW-gerechtigd op 1-1-2021	Tot en met € 23.650	€ 633,25
Twee personen	Tot en met € 32.200	€ 633,25
Twee personen, van wie minstens één AOW-gerechtigd op 1-1-2021	Tot en met € 32.075	€ 633,25
Drie of meer personen	Tot en met € 32.200	€ 678,66
Drie of meer personen, van wie tenminste één AOW-gerechtigd op 1-1-2021	Tot en met € 32.075	€ 678,66

- Verlaging geldt voor heel 2021

Corporatiesector (4)

- Sociaal Huurakkoord blijft van kracht:
 - Maatwerk (huurbevrozing/huurverlaging)
 - Verduurzamingstabel (is in juli 2020 verfijnd naar de grootte van woningen)
 - Geliberaliseerde woningen: max. 2,4%

Corporatiesector (5)

- Advies:
- Verdiep u in de financiën van uw corporatie
- Bekijk het integraal
- Inkomsten uit huurharmonisatie
- Geen of beperk inkomensafhankelijke huurverhoging
- Informeer huurders over maatwerk en lokale afspraken met gemeenten

Meer informatie?

- Handreiking huurverhoging 2021 voor huurdersorganisaties met een commerciële/particuliere verhuurder
- Handreiking huurverhoging 2021 voor huurdersorganisaties in de corporatiesector

Ondersteuning Woonbond?

Hulp nodig? Of gewoon een check?

Ga naar uw consulent/adviseur

Noord-Oost: 038 - 425 01 80

West: 020 - 551 77 66

Zuid: 040 - 232 32 90

Vragen?

