

Nieuwsbrief 6 april 2021

Nieuwsbericht Rijksoverheid

Eerste Kamer stemt in met drie wetten die wonen betaalbaar houden voor huurders

De Eerste Kamer heeft ingestemd met drie wetsvoorstellen die wonen betaalbaar houden voor een grote groep huurders. Hierdoor komen meer gezinnen in aanmerking voor een sociale huurwoning van een woningcorporatie. Verhuurders kunnen maatwerk toepassen en huurders financieel tegemoetkomen door een tijdelijke huurkorting. Tot slot zorgt het initiatiefwetsvoorstel van Tweede-Kamerlid Henk Nijboer (PvdA) ervoor dat de huren in de vrije sector de komende drie jaar maximaal 1% stijgen plus inflatie.

Vrije sector

Tot nu toe zat er in de vrije sector geen wettelijk maximum op de jaarlijkse verhogingen. Omdat dit maximum ontbreekt, kunnen mensen te maken krijgen met grote huurverhogingen. Dankzij de nieuwe wet wordt de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector de komende drie jaar gemaximeerd op inflatie plus 1%. Het gaat om huurwoningen waarbij de kale aanvangshuurprijs (dit is huurprijs op de ingangsdatum van het huurcontract) boven de toenmalige liberalisatiegrens lag. Voor huurcontracten die in 2021 ingaan, is dat het geval als de kale aanvangshuurprijs hoger is dan 752 euro per maand. Naast de beperkte huurstijging kunnen alle huurders in de vrije sector straks bij geschillen over huurverhogingen met hun verhuurder aankloppen bij de Huurcommissie. Tot nu toe kunnen alleen huurders die een sociale woning huren een beroep doen op de Huurcommissie.

Huurverhoging wegens woningverbetering mag wel hoger zijn dan inflatie plus 1%. De verhoging moet in redelijke verhouding staan tot de kosten die de verhuurder heeft gemaakt voor de nieuwe, toegevoegde voorzieningen. Bij een geschil over de hoogte van de huurverhoging na woningverbetering kan de huurder of de verhuurder aankloppen bij de Huurcommissie.

Gezinnen

De inkomensgrens voor sociale huurwoningen van woningcorporaties wordt voor meerpersoonshuishoudens vanaf 2022 voor drie jaar verhoogd (prijspeil 2021: van 40.024 euro naar 44.196 euro). Gezinnen met een laag middeninkomen voor wie het aanbod in de vrije sector onvoldoende aansluit bij hun financiële mogelijkheden, krijgen nu meer kansen om een betaalbare woning te vinden. De inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens blijft 40.024 euro (prijspeil 2021).

Maatwerk

Woningcorporaties krijgen vanaf 2022 meer ruimte om lokaal maatwerk toe te passen bij hun woningtoewijzing op het moment dat daar behoefte aan is. Dit maakt het mogelijk om in gemeenten waar de druk op de woningmarkt groot is, alsnog een sociale huurwoning toe te wijzen aan iemand die een inkomen heeft net boven de vastgestelde inkomensgrens. De zogenoemde lokale vrije toewijzingsruimte was standaard 10%. Dit wordt 15% als daar behoefte aan is. Indien lokaal maatwerk niet noodzakelijk is, dan wordt de vrije toewijzingsruimte 7,5%.

Tijdelijke huurkorting

Verhuurders (ook andere verhuurders dan woningcorporaties) kunnen huurders een tijdelijke huurkorting geven als deze tijdelijk met financiële problemen kampen. Een huurder kan bijvoorbeeld tijdens een lockdown minder inkomsten binnen krijgen doordat opdrachten wegvallen. In zo'n geval kan een tijdelijke huurkorting wat financiële lucht geven. Ook kan het een oplossing bieden aan huurders die voor een langere periode minder inkomen hebben. Een tijdelijke huurkorting (maximaal drie jaar) geeft de ruimte om te zoeken naar woning die beter past bij het nieuwe inkomensniveau.

Betere doorstroming

Verhuurders kunnen vanaf 1 juli 2022 de maandhuur van mensen met een hoog middeninkomen (bv een meerpersoonshuishouden met een inkomen boven de 54.478 euro; prijspeil 2021) jaarlijks met maximaal 50 euro verhogen. Mensen met een hoog inkomen, zoals eenpersoonshuishoudens met meer dan 1,5x modaal inkomen, mogen jaarlijks een huurverhoging van maximaal 100 euro per maand krijgen. Daardoor kunnen verhuurders een meer bij de woningkwaliteit passende huur vragen aan huishoudens met een hoog (midden)inkomen. Zo draagt deze groep huurders bij aan nieuwbouw van woningen of betaalbaar houden van de huren voor mensen met een laag inkomen. Ze kunnen er ook voor kiezen om door te stromen naar een woning die beter bij hun inkomen past. Zo komen er eerder woningen vrij voor huizenzoekers die nu op de wachtlijst staan.