

Hoe zit het met de huurprijswetgeving?

03-10-2019 08:44



Verhuurders mogen elk jaar op 1 juli de huur verhogen. In 2019 mag de huur maximaal met 4,1% tot 5,6% omhoog. Deze verhoging moet aan allerlei wettelijke regels voldoen. Monica Gogna, Legal consultant bij Sdu legt in dit artikel uit hoe het zit.

Zo hangt de stijging sinds 1 juli 2019 af van het inkomen in 2017 en geldt alleen voor sociale huurwoningen. Dat wil zeggen, de (kale) huur van de huurwoning in 2019 is lager dan (de liberalisatiegrens van) €720,42 per maand. Voor huurders in de vrije sector (geliberaliseerde huurovereenkomsten) geldt er géén maximum huurverhoging. Een hogere huur kan ook gevolgen hebben voor de huurtoeslag waar de huurder recht op heeft. Hoe ziet het huurprijsbeleid per 1 juli 2019 eruit?

Maximaal redelijke huurprijs

Het is wettelijk niet toegestaan dat de nieuwe huurprijs de maximaal redelijke huurprijs overschrijdt. De huur kan nooit hoger worden dan de maximum huurprijs die geldt voor de betreffende sociale huurwoning. De grootte van de woning (dus ook woonwagens en standplaatsen), de voorzieningen en waar de woning ligt, wordt overeenkomstig de in de Huurprijzenwet Woonruimte vastgelegde regels, in punten uitgedrukt. Bij elk

totaal hoort een maximaal redelijke huur. Hoe meer punten de woning krijgt, hoe hoger de huurprijs.

Huurverhogingspercentages

Als het gaat om het huurprijsbeleid per 1 juli 2019, zijn de maximale huurverhogingspercentages gewijzigd, inclusief de hogere huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven € 42.436. De huur van zelfstandige sociale huurwoningen mag maximaal met 4,1% tot 5,6% omhoog. Deze verhoging hangt af van het gezamenlijk huishoudinkomen in 2017. Bedroeg het huishoudinkomen over 2017 minder dan € 42.436, dan mag de huur sinds 1 januari 2019 met 4,1% omhoog (1,6% inflatie 2018 + 2,5 procentpunt) omhoog. Dat geldt dus ook voor de huurverhoging per 1 juli 2019.

Als het huishoudinkomen over 2017 € 42.436 of meer was, geen van de bewoners de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt had en het huishouden bestond uit maximaal drie personen, dan mag de huur met hooguit 5,6% (1,6% inflatie 2017 + 4,0 procentpunt) omhoog. Het kabinet wil hiermee hogere inkomens sneller laten doorstromen naar een andere woonruimte.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Voor het doen van een voorstel voor inkomensafhankelijke hogere huurverhoging dan 4,1%, dient de verhuurder over een huishoudverklaring (vroeger: 'inkomensindicaties') van de Belastingdienst te beschikken. In deze verklaring staat alleen vermeld of het inkomen over 2017 lager, gelijk aan of hoger was dan € 42.436. Bij het gebruik van deze gegevens moet de verhuurder zich houden aan de Wet Bescherming Persoonsgegevens. Na definitieve vaststelling van de huurverhoging dienen de verklaringen te worden vernietigd. In de MG-circulaire 2019-01 is aangegeven hoe een verhuurder aan die informatie kan komen en wat de "sancties bij onrechtmatige inbreuk op de privacy van de huurders" zijn.

Let op dat de huurverhogingspercentages een maximum zijn. Verhuurders mogen de huur ook met een lager percentage verhogen.

Geldt de inkomensafhankelijke huurverhoging voor alle woningen?

De inkomensafhankelijke huurverhoging geldt voor sociale huurwoningen en niet voor:

Woningen met een geliberaliseerde huurovereenkomsten, ook wel vrije sector genoemd. Dit zijn woningen waarbij de huur op de ingangsdatum van de huurovereenkomst boven de liberalisatiegrens (in 2019: € 720,42) lag. Voor geliberaliseerde woningen kijken verhuurders zo veel mogelijk naar de markthuursprijzen. De geliberaliseerde huurovereenkomsten worden per 1 juli 2019 verhoogd met minimaal 1,6% en maximaal 5,6%. Dit percentage is afhankelijk van hoe ver de huurprijs onder de markthuurs zit. Onzelfstandige woningen, woonwagens en woonwagendplaatsen. Voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagendplaatsen mag de huur vanaf 1 juli 2019 hooguit 3,1% (1,6% inflatie 2018 + 1,5 procentpunt) omhoog. Het gezamenlijk huishoudinkomen doet er niet toe. De verhuurder mag ook geen informatie over het inkomen opvragen bij de Belastingdienst. Bedrijfsruimten, garages en parkeerplaatsen.

In sommige gevallen mag de huur niet met meer dan 1,6% worden verhoogd. Dat is:

als iemand in het huishouden de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt. als het huishouden uit vier of meer personen bestaat. als iemand in het huishouden behoort tot een door de minister aangewezen groep gehandicapten of chronisch zieken. als het huishoudinkomen in 2018 lager was dan in 2017. Het inkomen van 2018 moet uiteraard dan wel in een lagere categorie (< € 42.436) vallen dan in 2017. Omdat de verhuurders niet vooraf over deze gegevens kunnen beschikken, moet de huurder deze informatie in een bezwaarprocedure tegen de huurverhoging hebben ingebracht.

Huurprijzen en huurtoeslag

Houdt u er tot slot rekening mee dat de totale kale huurprijs van woonwag en standplaats het maximale bedrag van € 720,42 niet mag overschrijden, wil de huurder voor huurtoeslag in aanmerking kunnen komen. Dit geldt niet indien de huurder in de maand voor de huurverhoging al huurtoeslag kreeg voor dezelfde woning, dan blijft deze huurtoeslag ontvangen (dan is er sprake van 'verworven recht').



Welke huurprijs mag u vragen?

Heeft u zelf met huurders te maken en bent u benieuwd naar de maximale huurprijs die u voor uw zelfstandige of onzelfstandige woonruimte wettelijk mag vragen? Download dan nu het schema '[Vaststellen van de maximale huurprijs voor zelfstandige en onzelfstandige woonruimte](#)'. Dit schema geeft een overzicht van het puntensysteem van het Woningwaarderingstelsel dat gebruikt wordt om te bepalen welke huurprijs voor een (on)zelfstandige woonruimte mag worden gevraagd.

[Vraag nu het schema aan via deze link!](#)

Een bijdrage van Monica Gogna, Legal consultant bij Sdu.

Monica Gogna