

# Afspraken huurbevriezing en huurverlaging in Sociaal Huurakkoord

17 december 2019



In het Sociaal Huurakkoord is afgesproken dat er specifiek maatwerk komt voor huurders die relatief te duur wonen. Aedes en de Woonbond hebben afspraken gemaakt over de invulling van het specifiek maatwerk en wanneer huurders aanspraak kunnen maken op huurbevriezing of huurverlaging.

Ook is afgesproken dat lokaal de mogelijkheid blijft bestaan met huurdersorganisaties andere regelingen af te spreken. Bestaande regelingen kunnen dus blijven gelden. We realiseren ons dat de gekozen uitwerking van de afspraken daar wel invloed op kan hebben.

## Wie komt in aanmerking voor specifiek maatwerk?

Of een huishouden in aanmerking komt voor specifiek maatwerk hangt af van:

- het aantal personen in het huishouden;
- het inkomen; en
- de (netto) huurprijs van de woning waarin zij woont.

Is het inkomen relatief laag ten opzichte van de huurprijs, dan kan een huishouden in aanmerking komen voor huurbevriezing of zelfs huurverlaging.

Het specifiek maatwerk geldt overigens alleen voor huurders die in een zelfstandige huurwoning wonen met een gereguleerd contract<sup>1</sup>.

In het volgende schema staan de verschillende inkomensgroepen gedefinieerd:

Huishoudgrootte			
Doelgroep	1 persoon	2 personen	3 of meer personen
Laag inkomen	≤ € 15.500	≤ € 26.500	≤ € 33.500
Midden inkomen	> € 15.500 en ≤ € 27.000	> € 26.500 en ≤ € 37.000	> € 33.500 en ≤ € 43.500
Hoog inkomen	> € 27.000	> € 37.000	> € 43.500

Bij de berekening van het huishoudinkomen wordt uitgegaan van het geregistreerde inkomen dat de Belastingdienst gebruikt. Op de aanslag heet dit het verzamelinkomen.

De grenzen gelden vanaf 1 januari 2020 en zijn in principe voor drie jaar vastgesteld (dus tot en met het jaar 2022). Jaarlijks vindt wel indexatie van de inkomensgrenzen plaats, met hetzelfde percentage als de indexatie van de huurprijsgrenzen.

De wetsvoorstellen rondom de nieuwe inkomensgrenzen en de nieuwe inkomensafhankelijke huurverhoging zijn nog niet politiek zijn afgerond. Daarom vindt aan het eind van het eerste jaar (eind 2020) een tussenevaluatie plaats, waarbij de uitvoeringspraktijk wordt meegenomen.

## Wanneer komt een huishouden in aanmerking voor specifiek maatwerk?

In het schema staat wanneer een huishouden recht krijgt op specifiek maatwerk en of dit huurbevriezing of huurverlaging inhoudt:

	Huurprijs			
Inkomensgroep	< aftoppingsgrens	> aftoppingsgrens en < Liberalisatiegrens	> aftoppingsgrens en < Liberalisatiegrens	> Liberalisatiegrens
Laag		huurbevriezing	huurbevriezing	huurverlaging
Midden				huurbevriezing
Hoog				

**Vertaald naar de huurbedragen welke voor 2020 van toepassing zijn, luidt het schema als volgt:**

	Huurprijs		
Inkomensgroep	< 619,01 of < 663,40 *)	> 619,01 of > 663,40 en < 737,14	> 737,14
Laag		huurbevriezing	huurverlaging
Midden			huurbevriezing
Hoog			

*\*) Huurprijs van € 619,01 geldt bij één- of tweepersoonshuishoudens en huurprijs van € 663,40 geldt vanaf driepersoonshuishoudens*

Een huishouden kan een verzoek doen voor specifiek maatwerk als:

- zij tenminste 6 maanden relatief te duur woont of
- de hoofdbewoner zijn of haar pensioengerechtigde leeftijd<sub>3</sub> bereikt in de periode voor het verzoek tot specifiek maatwerk én relatief te duur woont.

## Wat houdt het specifiek maatwerk in?

Specifiek maatwerk betekent dat de huurprijs wordt bevroren (= geen huurverhoging) of zodanig wordt verlaagd dat de rekenhuur<sub>4</sub> een euro onder de liberalisatiegrens komt te liggen. Dit geldt in principe voor een jaar, tenzij het huishouden het daaropvolgende jaar opnieuw een aanvraag voor specifiek maatwerk doet.

Twee voorbeelden die het specifiek maatwerk illustreren:

1. Een huishouden van twee personen heeft al langer dan zes maanden een inkomen van 20.000 euro. De kale huur van de woning is 630 euro. Dit is hoger dan de voor dit huishouden geldende (lage) aftoppingsgrens van 619,01 euro in 2020. Daardoor komt zij in aanmerking voor huurbevriezing per 1 juli. Het huishouden doet daarvoor een verzoek en de corporatie beviest de huurprijs, na controle van de benodigde gegevens.

2. Een huishouden met een persoon bereikt binnenkort de pensioengerechtigde leeftijd, waarbij het inkomen daalt naar 13.000 euro. De persoon huurt een woning met een kale huur van 750 euro. Dit is hoger dan de liberalisatiegrens van 737,14 euro in 2020. Daarmee komt de persoon in aanmerking voor specifiek maatwerk en dient een verzoek daartoe in.

De corporatie verlaagt, na controle van de benodigde gegevens, de rekenhuur tot een euro onder de liberalisatiegrens. Wanneer het huishouden nog geen huurtoeslag ontvangt, kan ze deze nu ook aanvragen.

Wanneer een huishouden in het daaropvolgende jaar het huishouden nog steeds in aanmerking komt voor specifiek maatwerk, dan kan zij hiervoor weer een verzoek doen bij de corporatie.

### **Moet een huishouden dat huurverlaging heeft gekregen, bij het volgende huurverhogingsvoorstel een verzoek indienen voor huurbevrozing?**

Dat hangt af van het moment waarop het huishouden het verzoek tot huurverlaging heeft gedaan. Als dit plaatvond in hetzelfde jaar als de eerstvolgende huurverhoging (bijvoorbeeld in de maand maart), dan hoeft dit huishouden geen verzoek in te dienen voor huurbevrozing, maar wordt de huur van de woning niet verhoogd. Is het verzoek gedaan in het voorgaande jaar (bijvoorbeeld in de maand november), dan moet dit huishouden wel een verzoek indienen voor huurbevrozing bij het eerstvolgende huurverhogingsvoorstel. Dit geldt natuurlijk alleen als het huishouden hiervoor in aanmerking komt.

### **Wat gebeurt er als een huishouden niet meer in aanmerking komt voor specifiek maatwerk?**

Komt een huishouden niet meer in aanmerking voor specifiek maatwerk, bijvoorbeeld doordat het inkomen is toegenomen of het aantal personen in het huishouden is veranderd, dan krijgt de woning per 1 juli weer de door de corporatie voorgestelde reguliere huurverhoging. De door de eerdere bevrozing of verlaging niet berekende huurverhogingen worden daarbij niet terugdraaid of ingehaald.

### **Wat gebeurt er als een huishouden vergeet specifiek maatwerk aan te vragen?**

Vergeet een huishouden specifiek maatwerk aan te vragen, dan krijgt de woning per 1 juli de door de corporatie voorgestelde reguliere huurverhoging.

### **Hoe kan een huishouden specifiek maatwerk aanvragen?**

Voor het specifiek maatwerk worden de inkomensgrenzen en huurprijzen per huishoudensgrootte jaarlijks vóór 1 januari vastgesteld voor het komende kalenderjaar. De corporatie informeert haar huurders wanneer ze in aanmerking kunnen komen voor specifiek maatwerk. Idealiter doet zij dit twee maal: voor 1 februari en (in ieder geval) in de brief over de huuraanpassing (voor 1 mei).

Een huurder kan alleen huurbevrozing aanvragen gedurende de bezwaarperiode voor de jaarlijkse huuraanpassing (meestal 1 mei tot 1 juli). Bij toekenning wordt de huurprijs per 1 juli bevroren (= huurverhoging van nul procent).

Huurverlaging kan gedurende het gehele jaar worden aangevraagd. Bij toekenning wordt de huurprijs verlaagd op de 1e van de maand waarop de corporatie het verzoek van de huurder heeft ontvangen.

Bij de aanvraag moeten documenten worden meegestuurd waaruit blijkt:

- welke personen op het adres zijn ingeschreven (bijvoorbeeld via uittreksel uit de Basisregistratie Personen (BRP));
- welk inkomen alle bewoners ouder dan 18 jaar op het adres hebben (Formulier inkomensverklaring via de Belastingdienst en recente salarisstroken danwel uitkeringsgegevens).

De corporatie geeft schriftelijk aan of specifiek maatwerk wordt toegekend en wat dit betekent voor de te betalen huurprijs.

### **Wat zijn de financiële effecten voor een corporatie?**

Een corporatie mag in principe de jaarlijkse huurverhoging per woning differentiëren, waarbij de huurverhoging van een individuele woning niet hoger mag zijn dan inflatie plus 2,5 procent. De gemiddelde jaarlijkse huurverhoging van alle woningen van een corporatie mag niet hoger zijn dan het huursompercentage (in 2020 is dit het inflatiepercentage), eventueel verhoogd met een extra bandbreedte van maximaal een procent als dit lokaal is afgesproken.

### **Wat gebeurt er als lokaal of regionaal andere afspraken zijn gemaakt over specifiek maatwerk?**

Het is mogelijk om lokaal of regionaal eigen afspraken te maken over specifiek maatwerk die (op onderdelen) afwijken van de hierboven genoemde (landelijke) afspraken. Als deze lokale of regionale afspraken zijn vastgelegd tussen corporatie(s) en huurdersorganisatie(s), dan geldt dit lokale specifieke maatwerk.

Het is belangrijk dat de corporatie(s) en huurdersorganisatie(s) dit bij de jaarlijkse brief over de huuraanpassing goed en duidelijk communiceren naar alle huurders, zodat er geen misverstand ontstaat over de criteria van het specifiek maatwerk.

Als gevolg van eventueel lokaal specifiek maatwerk kunnen er ook andere eisen worden gesteld aan de huurders die hiervoor in aanmerking willen komen.

- 
1. Een gereguleerd contract is een huurcontract waarbij de huurprijs bij aanvang van de bewoning onder de zogenaamde liberalisatiegrens lag.
  2. De aftoppingsgrens (= de huurprijs waarboven de eventuele huurtoeslag wordt afgetopt) is afhankelijk van het aantal personen in een huishouden. Voor huishoudens met een of twee personen geldt de lage aftoppingsgrens (619,01 euro in 2020). Voor huishoudens met drie of meer personen geldt de hoge aftoppingsgrens (663,40 euro in 2020). De liberalisatiegrens (= de huurprijs waarboven er geen huurtoeslag meer wordt gegeven) is onafhankelijk van het aantal personen in een huishouden (737,14 euro in 2020).
  3. Voor deze regeling geldt de datum waarop de pensioengerechtigde leeftijd wordt bereikt. Dit kan verschillen met de datum waarop de AOW-gerechtigde leeftijd wordt bereikt.
  4. De rekenhuur is gelijk aan de zogenaamde kale huurprijs plus een bepaald deel van de servicekosten waarbij in de huurtoeslag rekening wordt gehouden.