

### DE NIEUWE HUURWET

De Tweede Kamer heeft dinsdag 9 februari jl. ingestemd met de plannen voor meer doorstroming op de (sociale) huurmarkt. Er werd door de Tweede Kamer veel gemorreld en verbouwd aan de plannen van woonminister Stef Blok. Maar uiteindelijk kreeg hij een dikke meerderheid. Blok werkte een andere manier uit voor de berekening van de huurprijzen. Ook krijgen meer tijdelijke contracten een wettelijke basis, zodat er duidelijkheid over de beëindiging ontstaat. Blok hoopt te bereiken dat mensen niet zo vaak meer in een huurhuis blijven hangen dat te groot of te goedkoop voor ze is. Hij wil eigenaren ook minder beducht maken om woonruimte te verhuren. Vaak zijn mensen bang dat ze niet meer van huurders afkomen. Met tijdelijke contracten hebben ze duidelijkheid. Ze moeten wel op tijd aangegeven dat er inderdaad een eind gaat komen aan het contract.

#### **Wat er in de nieuwe huurwet staat**

##### **De veranderingen op een rij.**

Vanaf volgend jaar moet er geleidelijk een einde komen aan de verschillende prijzen voor vergelijkbare sociale huurwoningen.

De prijsverschillen ontstaan doordat de huur flink kan worden verhoogd als nieuwe bewoners een sociale huurwoning betrekken. Daardoor wordt het verschil met zittende huurders te groot.

Huurders die in een huis zitten dat kwalitatief te goed is voor wat ze nu betalen, kunnen te maken krijgen met een huurverhoging tot 2,5 procent boven inflatie. De huurprijzen voor nieuwe huurders bij corporaties stijgen ook minder snel.

Huurders van een huis dat te goedkoop voor ze is, kunnen in 2017 een huurverhoging krijgen van 4 procent plus inflatie. Dit is bedoeld als stimulans om te verhuizen en de sociale huurwoning vrij te maken voor mensen met een lager inkomen. Het gaat in dit geval om de groep die meer verdient dan de zogenoemde toewijzingsgrens. Dat is in 2016 een jaarinkomen van boven de 39.874 euro.

Scheefwonende gepensioneerden worden van bovenstaande maatregel uitgezonderd. Ook scheefwonende gezinnen vanaf vier leden hoeven niet bang te zijn voor deze verhoging. In 2016 is het nog zo dat wonincorporaties de maximale huurverhoging per 1 juli op drie inkomensgroepen mogen baseren. Huurders die in 2014 een inkomen hadden van meer dan 44.360 euro, kunnen deze zomer een maximale verhoging van in totaal 4,6 procent krijgen. Dat is inclusief de inflatie van 0,6 procent. De huur voor de laagste inkomens tot en met 34.678 euro mag met maximaal 2,1 procent stijgen. Voor de groep daartussen geldt een maximale verhoging van 2,6 procent.

##### **De jaarlijkse inkomenstoets blijft bestaan**

In februari oordeelde de Raad van State dat in de huidige wet niet expliciet staat dat de Belastingdienst inkomensgegevens over huurders moet delen met verhuurders. Minister Blok laat de wet repareren.

##### **De mogelijkheden voor tijdelijke contracten worden onder voorwaarden verruimd**

Mensen die ruimte beschikbaar hebben, zijn in de huidige situatie vaak bang dat ze niet van huurders af kunnen komen. De wet maakt contracten tot twee jaar mogelijk.

De Kamer heeft ook ingestemd met 5-jarige huurcontracten voor onzelfstandige woningen voor

jongeren tot en met 27 jaar. Dit was een idee van de ChristenUnie.

Sociale huurwoningen mogen bij het tekenen van het huurcontract maandelijks maximaal 710 euro aan kale huur kosten.

De corporaties moeten jaarlijks minstens 80 procent van hun vrijkomende huizen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot 35.739 euro.

Verder mag 10 procent naar huishoudens met een inkomen van maximaal 38.950 euro. Er zijn ongeveer 2,6 miljoen sociale huurwoningen in Nederland.

Door: ANP/NU.nl

HBO Argus is te bereiken en te bezoeken op vrijdag van 10.30 - 12.00 uur op het kantoor aan de Adriaan van der Horstraat 2 te Amsterdam-Slotervaart. Telefoon: 020-4083982. E-mail: [info@hbo-argus.nl](mailto:info@hbo-argus.nl)

Nelleke Lindhout  
voorzitter