

LEGAL UPDATE

Sociale verhuurders opgelet: het huurprijsbeleid voor 2019 is bekend!

Datum: 29 november 2018

Een belangrijk onderscheid in de (ver)huurpraktijk is het onderscheid tussen zogenoemde 'vrije sectorwoningen' en 'sociale huurwoningen'. Zo geniet een huurder van een sociale huurwoning beduidend meer bescherming. Om te bepalen in welke sector een huurwoning valt, wordt gekeken naar de huurprijs die bij aanvang van de huurovereenkomst had te gelden. Een huurwoning met een huurprijs boven de zogenaamde 'liberalisatiegrens' valt in de 'vrije sector'. Na drie jaar ongewijzigd te zijn gebleven wordt de liberalisatiegrens en daarmee ook de maximale huurprijs die voor sociale huurwoningen mag worden gevraagd per 2019 verhoogd van € 710,68 naar € 720,42. Zo blijkt uit een recentelijk door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerde [circulaire](#). In de circulaire is verder te lezen dat per 1 januari 2019 enkele variabelen gaan wijzigen die corporaties gebruiken bij het toewijzen van de sociale huurwoningen. In deze legal update worden de wijzigingen van de (belangrijkste) toewijzingsregels uitgelicht: de 80-10-10 regel (art. 48 Woningwet) en het passend toewijzen (art. 46 Woningwet).

80-10-10 regel

Op grond van de 80-10-10 regel zijn corporaties verplicht om 80% van hun vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen in 2019 van € 38.035,- of lager (in 2018: € 36.798), 10% aan huishoudens met een inkomen tot € 42.436,- (in 2018: € 41.056,-) en de overige 10% mag vrij worden toegewezen (hoogte van het inkomen is niet relevant) met dien verstande dat voorrangregels uit de plaatselijke huisvestingsverordening en uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting in acht genomen moeten worden. Deze 80-10-10 regel leidt ertoe dat ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens met een bepaald maximum inkomen en - los van het inkomen - aan bepaalde categorieën personen (zoals studenten, vreemdelingen, personen met behoefte aan zware zorg of diegenen die zijn geïndiceerd). Het aantal huishoudens waaraan sociale huurwoningen kunnen worden aangeboden neemt door de verhoging van de inkomensgrenzen toe.

Passend toewijzen

Voor de inkomens die beduidend lager liggen dan de hiervoor genoemde inkomens én personen die moeilijkheden ondervinden bij het vinden van huisvesting, geldt het 'passend toewijzen'. Het passend toewijzen verplicht corporaties om aan 95% van de doelgroep (woningzoekenden met recht op huurtoeslag) met voorrang een huurwoning aan te bieden met een huurprijs onder de voor die doelgroep toepasselijke 'aftoppingsgrens'. Kort gezegd wordt bij dergelijke verhuur tot een bepaald bedrag (de kwaliteitskortingsgrens) 100% via de huurtoeslag vergoed en daarboven tot en met de aftoppingsgrens 65%. De aftoppingsgrens wordt per 2019 voor één- of tweepersoonshuishoudens verhoogd tot € 607,46 (in 2018: € 597,30) en voor drie- of meer persoonshuishoudens tot € 651,03 (in 2018: € 640,14). Overigens geldt voor huishoudens met een oudere, alleenstaanden en gehandicapten dat van het huurdeel boven de aftoppingsgrens 40% wordt vergoed.

De inkomensgrenzen voor passend toewijzen liggen per 2019 voor een eenpersoonshuishouden op € 22.700,- (in 2018: € 22.400,-) en voor een meerpersoonshuishouden op € 30.825,- (in 2018: € 30.400,-), De inkomensgrenzen voor een eenpersoonsouderen- en een meerpersoonsouderenhuishouden zijn in 2019 € 25,- lager dan voor de niet-ouderenhuishoudens. Bij een 'ouderenhuishouden' moet worden gedacht aan een huishouden met een oudere die in het betreffende jaar de op 1 januari van dat jaar geldende AOW-leeftijd heeft of gaat bereiken. Door de verhogingen

VAN BENTHEM & KEULEN

ADVOCATEN | NOTARIAAT

van de aftoppings- en inkomensgrenzen kunnen corporaties in 2019, bij het aangaan van nieuwe huurovereenkomsten met de doelgroep, de huurprijs vaststellen op een bedrag tot en met de genoemde aftoppingsgrenzen. De groep aan wie passend moet worden toegewezen wordt door de verhoging ook vergroot.

Dit is een Legal Update van het team Huurrecht.

Voor meer informatie:

Hans van Noort
+ 31 30 25 95 581
hansvannoort@vbk.nl