



Deze krant geeft informatie over de jaarlijkse aanpassing van de huur van zelfstandige woonruimte en alles wat daarmee te maken heeft. De teksten in deze krant zijn een vrije weergave van de wettelijke regels. Bij geschillen kunnen geen rechten worden ontleend aan deze teksten.

# Huurbeleid in 2011 niet echt verrassend

De berichten dat de huurverhogingen onder het nieuwe kabinet-Rutte van VVD en CDA hoog zouden zijn, waren hardnekkig. Maar wat is daar nu feitelijk van waar? Moeten alle huurders zich zorgen maken?

In de praktijk zullen de meeste huurders ook dit jaar een beperkte huurverhoging krijgen. Voor maximaal een vijfde deel van de huurders liggen de kaarten (in de toekomst) anders. Deze huurders kunnen – waarschijnlijk vanaf 2012 – wel een grotere huurverhoging krijgen. Alle informatie in dit artikel gaat over woningen met een huurprijs tot 652,52 euro. Woningen met een hogere huur zijn meestal geliberaliseerd en daarvoor gelden andere regels.

## MEESTAL INFLATIE

De maximale huurverhoging op 1 juli 2011 is gelijk aan de inflatie. Het gaat dan om de inflatie (de gemiddelde prijsstijging) over 2010. Die bedroeg 1,3 procent. De maximale huurverhoging op 1 juli 2011 voor alle niet-geliberaliseerde woningen is dus 1,3 procent. Duurdere, geliberaliseerde woningen kunnen een hogere huurverhoging krijgen.

Dit betekent dat er in 2011 nog niets verandert vergeleken met de afgelopen vier jaar. Ook toen zijn de huurprijzen steeds met niet meer

dan de inflatie gestegen. Omdat, ondanks de crisis, de gemiddelde inkomens toch meer zijn gestegen dan de inflatie, zijn huurders al met al in verhouding iets minder aan huur gaan betalen.

## ANDERE KOSTEN

Dit wil alleen niet zeggen dat de totale woonkosten zijn gedaald of gelijk gebleven. Vooral de kosten voor energie (gas en licht) en gemeentelijke lasten zijn de afgelopen jaren fors omhoog gegaan. Daar kan uw verhuurder weinig aan doen. Wat wel steeds vaker gebeurt, is dat woningcorporaties hun huurders energiebesparende maatregelen aanbieden.

Als uw corporatie dat ook doet, is het de moeite waard zo'n aanbod goed te bestuderen. Voor maatregelen als dubbelglas, een zuinige cv-ketel en extra isolatievoorzieningen vraagt uw woningcorporatie normaal gesproken een huurverhoging. Maar een lagere energierekening compenseert die huurverhoging als het goed is. Vraag uw woningcorporatie naar de voordelen en berekeningen.



## SOMS HOGERE HUURVERHOEGING

Het kabinet-Rutte wil het mogelijk maken dat huurders met een hoger inkomen ook meer huurverhoging gaan betalen. Daarvoor moet de wet nog wel worden veranderd. Huurders die samen met hun partner een inkomen hebben van meer dan 43.000 euro, kunnen dan een huurverhoging krijgen van de inflatie plus maximaal 5 procent. Het idee hierachter is dat huurders met een hoger inkomen nogal eens te

goedkoop wonen. Woningcorporaties houden vaak alle huren laag om hun woningen betaalbaar te houden voor huurders met lagere inkomens. Het kabinet vindt dat huurders met een hoger inkomen wat meer huur kunnen betalen. Het ziet er niet naar uit dat deze regel al voor 1 juli 2011 is ingevoerd. Het veranderen van de wetgeving kost namelijk veel tijd. Ook is nog niet duidelijk hoe verhuurders inzicht moeten krijgen in het inkomen van hun huurders.

## Veranderingen nog niet bekend

De regering wil onderdelen van het huurbeleid veranderen. Toen deze krant naar de drukker ging, was nog niet duidelijk of dat doorgaat en wanneer de veranderingen kunnen ingaan. De plannen zijn:

- Huurders met een (gezaamenlijk) jaarinkomen van meer dan 43.000 euro kunnen een huurverhoging krijgen van inflatie plus maximaal 5 procent. Nog niet bekend is hoe de corporaties dit kunnen uitvoeren. Zij weten meestal niet wat het inkomen van huurders is.
- Huurwoningen in gebieden waar de vraag groot is, kunnen 25 punten extra krijgen op het aantal punten volgens het woningwaarderingssysteem. Hierdoor stijgt de maximale huurprijs van die woningen.
- De Tweede en Eerste Kamer moeten nog beslissen over een wetsvoorstel om in het puntenstelsel punten te geven voor energielabels.

## Onzelfstandige woonruimte

Deze krant gaat over **zelfstandige** woonruimte. Dat is woonruimte met een eigen (afsluitbare) voordeur en huisnummer, een eigen badkamer en een eigen kookgelegenheid. Woonruimte zonder die voorzieningen is onzelfstandige woonruimte en daarvoor gelden andere regels. Daarom is er voor **onzelfstandige** woonruimte (een studentenflat of een kamer van een particulier) een aparte Huurkrant. Uw verhuurder of de Huurcommissie heeft informatie over de regels bij huurverhoging voor onzelfstandige woonruimte.

Voor  
zelfstandige  
woonruimte