



Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 17 december 2018, nr. 2018-0000941458 tot wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte (maximale huursomverhoging en huurverhogingspercentage 2019)

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Gelet op de artikelen 54, eerste lid, van de Woningwet en 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;

Besluit:

ARTIKEL I

In artikel 40 van de **Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015** wordt '2,4' vervangen door '2,6'.

ARTIKEL II

Bijlage V bij de **Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte** wordt vervangen door bijlage V als opgenomen in de bijlage bij deze regeling.

ARTIKEL III

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2019, met uitzondering van artikel II dat in werking treedt met ingang van 1 juli 2019.

Deze regeling zal met de bijlage en de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren*



BIJLAGE BIJ ARTIKEL II VAN DE REGELING VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES VAN 17 DECEMBER 2018, NR. 2018-0000941458 TOT WIJZIGING VAN DE REGELING TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015 EN DE UITVOERINGREGELING HUURPRIJZEN WOONRUIMTE (MAXIMALE HUURSOMVERHOOGING EN HUURVERHOOGINGSPERCENTAGE 2019)

Bijlage V

Schema van redelijke huuraanpassingen per 1 juli 2019 voor woonruimte bij overgang van reguliere huurprijs naar reguliere huurprijs

Geldende huurprijs (in bedragen per maand)	Huuraanpassing
I hoger dan de maximale huurprijsgrens ¹	huurverlaging ² tot de maximale huurprijsgrens ¹
II niet hoger dan de maximale huurprijsgrens ¹	IIa huurverhoging van: a indien het huishoudinkomen, bedoeld in artikel 7:252a, tweede lid, onderdeel b, van het Burgerlijk Wetboek, over het inkomenstoetsjaar, bedoeld in onderdeel d van dat artikellid, van de op het tijdstip van de in het voorstel tot verhoging van de huurprijs genoemde ingangsdatum in de woonruimte, die een zelfstandige woning vormt, wonende huurder en overige bewoners a. lager is dan of gelijk is aan het in artikel 10, tweede lid, tweede volzin, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bedoelde bedrag: maximaal 4,1 procentpunt, en b. hoger is dan het in artikel 10, tweede lid, tweede volzin, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bedoelde bedrag: maximaal 5,6 procentpunt, voor zover de maximale huurprijsgrens ¹ niet wordt overschreden. IIb huurverhoging ten aanzien van overige woonruimte: maximaal 3,1 procentpunt, voor zover de maximale huurprijsgrens ¹ niet wordt overschreden.

¹ De maximale huurprijsgrenzen, bedoeld in de artikelen 8a en 12, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte, zoals deze gelden op de dag dat dit schema in werking treedt.

² Bij woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, met een puntentotaal van meer dan 250 en een geldende huurprijs hoger dan de maximale huurprijsgrens bij een puntentotaal van 250, kan een huurprijsverlaging plaatsvinden, indien het huurpeil van vergelijkbare woonruimte daartoe aanleiding geeft. De huurprijs van deze woonruimte kan niet worden verlaagd tot minder dan de maximale huurprijsgrens behorende bij woonruimte met een puntentotaal van 250, behoudens toepassing van artikel 6, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte.



TOELICHTING

Algemeen

Deze regeling strekt tot vaststelling van het percentage, bedoeld in artikel 54, eerste lid, van de Woningwet (maximale huursomstijging) en van het huurverhogingspercentage, bedoeld in artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Beide percentages worden op grond van de genoemde wetsartikelen jaarlijks bij ministeriële regeling vastgesteld.

Maximale huursomstijging

De gemiddelde huurprijs van (zelfstandige) woningen die worden verhuurd door toegelaten instellingen mag in een kalenderjaar ten opzichte van de huurprijs in het voorafgaande kalenderjaar met niet meer stijgen dan het op grond van artikel 54, eerste lid, van de Woningwet vastgestelde percentage. Dit percentage beperkt de gemiddelde stijging van de huurprijs van door toegelaten instellingen verhuurde woningen. Het heeft dus geen direct gevolg voor de huurprijs van individuele huurwoningen.

Voor de berekening van het gemiddelde worden alleen de huurprijzen van zelfstandige woonruimten meegeteld. De huurprijzen van woonwagens, standplaatsen en onzelfstandige woonruimten tellen niet mee. Ook worden huurprijzen van woningen die in het betrokken jaar voor het eerst of het voor het laatst verhuurd zijn door de toegelaten instelling, huurprijzen die verhoogd zijn in verband met verbetering van de woning of met toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging niet meegeteld voor het bedoelde gemiddelde.

De toegelaten instellingen moeten over het kalenderjaar voldoen aan de maximale huursomstijging. Daarom wordt het voor een kalenderjaar geldende percentage voor aanvang van dat kalenderjaar bekend gemaakt. Toegelaten instellingen kunnen dan met ingang van 1 januari bij de vaststelling van huurprijzen voor nieuwe verhuringen (mutaties) reeds rekening houden met de maximale huursomstijging voor het betreffende kalenderjaar. Daarom kan niet uitgegaan worden van de inflatie over het voorafgaande kalenderjaar, dat cijfer wordt pas in januari door het CBS bekend gemaakt. Voor het bepalen van de maximale huursomstijging wordt daarom uitgegaan van de uitkomst van: (gemiddelde prijs 1 december t-1 tot 1 december t)/(gemiddelde prijs 1 december t-2 tot 1 december t-1). Hiermee wordt de berekeningswijze van de inflatie zo dicht mogelijk benaderd. Dat percentage wordt vervolgens verhoogd met 1 procentpunt om de maximale huursomstijging vast te stellen.

Huurverhogingspercentage

De huurprijs van niet-geliberaliseerde woonruimte mag jaarlijks met maximaal het op grond van artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde percentage stijgen. Dit is de zogenoemde huurprijsbescherming voor huurders van woonruimte.

Evenals bij de maximale huursomstijging wordt daarbij niet uitgegaan van het in januari gepubliceerde inflatiepercentage maar van de uitkomst van (gemiddelde prijs 1 december t-1 tot 1 december t)/(gemiddelde prijs 1 december t-2 tot 1 december t-1).

Dat percentage wordt vervolgens verhoogd met een percentage dat verschillend is voor zelfstandige woningen die worden bewoond door een huishouden met een inkomen dat niet hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet dan wel een inkomen dat hoger is dan die grens. Het bedrag, bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet is de in artikel 16, eerste lid, onderdeel b, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vastgestelde inkomensgrens.

Deze regeling betreft uitsluitend de wettelijk voorgeschreven aanpassing van percentages. Deze regeling schept geen verplichtingen voor burgers of bedrijven en heeft derhalve geen gevolgen voor de regeldruk.

Artikelsgewijs

Artikel 1

De uitkomst van de hiervoor genoemde berekening is 1,6. Daarmee komt de maximale huursomstijging voor 2019 op $1,6 + 1 = 2,6\%$.



Artikel II

Ook voor de maximale huurverhogingspercentages is de uitkomst van de hiervoor genoemde berekening 1,6.

Voor de verhoging van dat percentage wordt uitgegaan van de percentages, genoemd in de brief van 3 juli 2015 aan de Tweede Kamer (Kamerstukken II 2014/15, 27 926, nr. 247). Daarmee is, zoals verwoord in die brief, aangesloten bij het in 2015 tussen Aedes en de Woonbond gesloten Sociaal Huurakkoord.

Voor een zelfstandige woonruimte die is verhuurd aan een huishouden met een inkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrens geldt een verhoging met 2,5. Dat leidt tot een maximaal huurverhogingspercentage van 4,1.

Voor een zelfstandige woonruimte die is verhuurd aan een huishouden met een inkomen dat hoger is dan de inkomensgrens geldt een verhoging met 4. Dat leidt tot een maximaal huurverhogingspercentage van 5,6.

Voor huurverhogingen voor onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen geldt een verhoging met 1,5. Dit is een voortzetting van de verhoging zoals vastgelegd in het Woonakkoord van het toenmalige kabinet met verschillende Tweede Kamerfracties (februari 2013). Dit leidt tot een maximaal huurverhogingspercentage van 3,1.

Artikel III

De inwerkingtredingsdata voldoen aan het stelsel van vaste verandermomenten. Voor artikel I is geen minimale invoeringstermijn gehanteerd omdat de toegelaten instellingen voor wie die wijziging relevant is belang hebben bij vaststelling van het bewuste percentage per 1 januari 2019.

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren*