



Regeling van de Minister voor Milieu en Wonen van 18 december 2019, nr. 2019-0000636326 tot wijziging van de Woningwet, de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte en Bijlage III bij het Besluit huurprijzen woonruimte (grensbedrag administratieve scheiding, huurverhogingspercentage 2020 en een technische wijziging)

De Minister voor Milieu en Wonen,

Gelet op artikel 49, eerste lid, derde zin, van de Woningwet, artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en rubriek 9.4 van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte;

Besluit:

ARTIKEL I

In artikel 49, eerste lid, onderdeel a, van de **Woningwet** wordt '€ 30 miljoen' vervangen door '€ 30.780.000'.

ARTIKEL II

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

ARTIKEL III

In **Bijlage III bij het Besluit huurprijzen woonruimte** wordt 'Vianen' vervangen door 'Vijfheerenlanden'.

ARTIKEL IV

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2020, met uitzondering van artikel II dat in werking treedt met ingang van 1 juli 2020.

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

*De Minister voor Milieu en Wonen,
S. van Veldhoven-van der Meer*



BIJLAGE BIJ ARTIKEL II VAN DE REGELING VAN DE MINISTER VOOR MILIEU EN WONEN VAN 18 DECEMBER 2019, NR. 2019-0000636326 TOT WIJZIGING VAN DE WONINGWET, DE UITVOERINGSREGELING HUURPRIJZEN WOONRUIMTE EN BIJLAGE III BIJ HET BESLUIT HUURPRIJZEN WOONRUIMTE (GRENSBEDRAG ADMINISTRATIEVE SCHEIDING, HUURVERHOOGINGSPERCENTAGE 2020 EN EEN TECHNISCHE WIJZIGING)

BIJLAGE V

Schema van redelijke huuraanpassingen per 1 juli 2020 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 5,1 procentpunt, en b. hoger is dan het in artikel 10, tweede lid, tweede volzin, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bedoelde bedrag: maximaal 6,6 procentpunt, voor zover de maximale huurprijsgrens ¹ niet wordt overschreden. IIb huurverhoging ten aanzien van overige woonruimte: maximaal 4,1 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 indexering van het bedrag, genoemd in artikel 49, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet en tot vaststelling van het huurverhogingspercentage, bedoeld in artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Dat bedrag wordt jaarlijks bij ministeriële regeling gewijzigd en dat percentage wordt jaarlijks bij ministeriële regeling vastgesteld. Van de gelegenheid is gebruik gemaakt om een wetstechnische aanpassing door te voeren in Bijlage III bij het Besluit huurprijzen woonruimte.

Indexering grensbedrag artikel 49 Woningwet

Op grond van artikel 49, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet moeten toegelaten instellingen hun werkzaamheden die behoren tot de dienst van algemeen economisch belang administratief scheiden van hun overige werkzaamheden. Die verplichting geldt niet voor toegelaten instellingen met een omzet die lager is dan het in artikel 49, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet genoemde bedrag. Dat bedrag wordt jaarlijks bij ministeriële regeling gewijzigd met het percentage van de maximale huursomstijging.

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.

Indien het aangekondigde wetsvoorstel tot wijziging van de regels aangaande de toegestane huurprijsverhoging voor zeer lage huren nog voor 1 april 2020 is aangenomen door beide Kamers der Staten-Generaal (met het oog op de in artikel 7:252 BW bepaalde termijn) en per 1 juli 2020 in werking kan treden, zal de regulering van de huurprijsverhogingen daar nog op aangepast worden.

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

Artikelsgewijs

Artikel I

Het bedrag, genoemd in artikel 49, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet, wordt jaarlijks bij ministeriële regeling gewijzigd met het percentage van de maximale huursomstijging. Voor 2020 is dat percentage 2,6. Daarmee komt het bedrag, genoemd in artikel 49, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet op € 30.780.000.

Artikel II

Voor de maximale huurverhogingspercentages is de uitkomst van de hiervoor genoemde berekening 2,6%.

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 5,1.

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 6,6.

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 4,1.

Artikel III

De gemeente Vianen is per 1 januari 2019 opgegaan in de gemeente Vijfheerenlanden. Per abuis was de vermelding in Bijlage III bij het Besluit huurprijzen woonruimte hieraan niet aangepast. Met deze wijziging wordt daar alsnog in voorzien. Hierdoor geldt ook voor huurovereenkomsten voor woningen in Vianen (wederom) de puntenbepaling voor kleine nieuwbouwwoningen zoals bedoeld in Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte A. *Het waarderingstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, onderdeel 9* voor zover de huurovereenkomst is ingegaan op of na inwerkingtreding van deze regeling.

Artikel IV

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 2020.

*De Minister voor Milieu en Wonen,
S. van Veldhoven-van der Meer*