

Bijlage

Er wordt onderscheid gemaakt tussen zelfstandige, niet-zelfstandige, geliberaliseerde woonruimte en niet-woningen (zoals bijvoorbeeld garages, bergingen en oplaadpunten).

Voor niet-geliberaliseerde zelfstandige woonruimte is de maximale huurverhoging afhankelijk van het huishoudinkomen van de huurder. Er geldt een maximaal basishuurverhogingspercentage voor alle zelfstandige woningen van inflatie + 1 procent, in totaal 2,4%. Om de doorstroming te bevorderen is voor huishoudens¹ met een inkomen boven € 44.655,- een hogere huurverhoging (minimaal 2,5% tot maximaal 5,4%) toegestaan.

Voor niet-zelfstandige woonruimte is de maximaal toegestane verhoging hooguit 2,4% (1,4% inflatie + 1 procent).

Voor geliberaliseerde woonruimte is de verhuurder vrij om de hoogte van de huurverhoging te bepalen. Er is geen sprake van een inkomensafhankelijke huurverhoging voor huishoudens met een hoger inkomen.

Voor niet-woningen zijn geen regels met betrekking tot de huurverhoging vanuit de Rijksoverheid opgelegd.

Huursomstijging

De huursom bestaat in 2021 alleen uit de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli voor zittende huurders. De huuraanpassing van woningen die een nieuwe huurder krijgen is niet meer opgenomen in de huursom. In 2021 mag de huursom niet meer dan de inflatie stijgen. Voor ons officieel 2,4% conform de prestatieafspraken. Dit is in lijn met het door Aedes en Woonbond gesloten Sociaal Huurakkoord.

Wet Eenmalige Huurverlaging

Vorig jaar leverde ZVH maatwerk op basis van het sociaal huurakkoord, voor 2021 is de Wet Eenmalige Huurverlaging van toepassing. Op basis van deze wet maakt een grotere groep huurders aanspraak op een huurverlaging, waarmee het maatwerk van vorig jaar wordt vervangen. Deze huurverlagingen vallen buiten de huursom. Ook worden deze huurders na verlaging verder niet meegenomen in de huuraanpassing 2021.

De uitvoering van deze wet is tweeledig. Ten eerste moeten we op basis van de inkomensgegevens van de Belastingdienst (2019) een groep huurders al automatisch verlagen. Voor 1 april moeten de brieven in de bus liggen, waarop per 1 mei de huren worden verlaagd voor deze groep.

Ook huurders met een inkomensdaling na 2019 hebben wettelijk recht op huurverlaging. Zij moeten wel zelf een aanvraag indienen. Hierover staat informatie op onze website en ook besteden we hier aandacht aan in onze nieuwsbrief van februari 2021. Daarnaast voegen we een extra passage over deze wet toe in de voorstellen tot huuraanpassing. Huurders kunnen op basis van deze wet in heel 2021 een aanvraag doen. Bij de aanvraag moeten ze aantonen dat hun inkomen minimaal zes maanden is gedaald.

¹ Geldt niet voor huishoudens groter dan 4 persoon, huishoudens die pensioengerechtigde leeftijd hebben bereikt, chronisch zieken en gehandicapten.