

Nieuw In Het Huurbeleid Voor 2022

Algemeen

- De inkomensgrenzen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2022 zijn bekend.
- De maximale huursomstijging voor 2022 is vastgesteld op 2,3%
- De methodiek van de inkomensafhankelijke huurverhoging is aangepast. In plaats van een hoger huurverhogingspercentage kan de huur nu met een bedrag van maximaal € 50 of € 100 worden verhoogd. De huishoudensgrootte én het inkomen bepaalt of een huishouden hiervoor in aanmerking komt.
- Voor zelfstandige huurwoningen met een huurprijs van € 300 of lager kan een huurverhoging van maximaal € 25 gelden.
- De Wet Eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen komt te vervallen in 2022.
- De toewijzingsgrenzen zijn aangepast en er is onderscheid naar huishoudensgrootte.
- De ruimte voor vrije toewijzing wordt ingeperkt tot 7,5%, maar kan lokaal worden aangepast tot maximaal 15%.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Vanaf 1 juli 2022 is het mogelijk om bij de jaarlijkse huuraanpassing een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren voor huurders in een sociale huurwoning met een hoog (midden)inkomen. Bij een jaarlijkse huuraanpassing voor 1 juli 2022 is het niet mogelijk een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Tot die datum geldt immers een huurbevrozing voor alle sociale huurwoningen. De methodiek van de inkomensafhankelijke

huurverhoging is in 2022 anders dan in voorgaande jaren. Afhankelijk van het inkomen kan de huurverhoging maximaal € 50 of € 100 zijn. De inkomensgrens waarboven een inkomensafhankelijke huurverhoging kan worden gegeven is ook afhankelijk van de omvang van het huishouden. Voor eenpersoonshuishoudens gelden andere grenzen dan voor meerpersoonshuishoudens.

Tabel inkomenscategorieën voor de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2022

	Hoge middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoonshuishoudens	€47.948 – €56.257	Hoger dan €56.257
Meerpersoonshuishoudens	€55.486 – €75.369	Hoger dan €75.369
Huurverhoging	Maximaal €50*	Maximaal €100*

*) Maar niet verder dan maximaal toegestane huurprijsgrens van de woning

Voor een corporatie tellen de inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging mee in de huursom. Alleen wanneer er prestatieafspraken zijn gemaakt over de inzet van deze extra huurinkomsten voor investeringen, kunnen deze inkomsten buiten de huursom vallen. Daarbij mogen de inkomsten niet hoger zijn dan de in de investeringen die zijn overeengekomen in de prestatieafspraken.

De inkomensafhankelijke huurverhoging mag niet lager zijn dan de regulier toegestane huurverhoging per woning. Met andere woorden, de huurprijs na een inkomensafhankelijke huurverhoging moet hoger liggen dan wanneer de huurprijs was verhoogd met inflatie + 1%. Dit betekent in de praktijk dat je als corporatie van tevoren moet bepalen bij welke woningen de huur bij een inkomensafhankelijke huurverhoging, van bijvoorbeeld € 50, hoger uitkomt dan wanneer de huur met inflatie + 1% wordt verhoogd. Alleen van die woningen kun je dan de inkomensgegevens opvragen. Dit kan spelen bij woningen die al een hoge huurprijs hebben of wanneer het inflatiepercentage hoog is.

Het is mogelijk om als corporatie de inkomensafhankelijke huurverhoging alleen toe te passen op huishoudens met hoge inkomens en niet op huishoudens met hoge middeninkomens. Met de nieuwe methodiek per 1 juli 2022 is de uitzondering voor huishoudens met 1 of meer AOW-gerechtigden en voor huishoudens van 4 of meer personen komen te vervallen. Huishoudens met een gehandicapte persoon of chronisch zieke blijven wel uitgezonderd van een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Huurprijsgrenzen in 2022

De meeste huurprijsgrenzen in 2022 zijn gelijk aan die in 2021, omdat deze worden geïndexeerd met de huurontwikkeling van het voorgaande jaar. Aangezien in 2021 de huren waren bevroren, zijn de volgende huurprijsgrenzen in 2022 ongewijzigd:

- Kwaliteitskortingsgrens: € 442,46
- Lage aftoppingsgrens: € 633,25
- Hoge aftoppingsgrens: € 678,66

De liberalisatiegrens in 2022 wordt geïndexeerd met de inflatie en is dus wel aangepast ten opzichte van 2021:

- Liberalisatiegrens: € 763,47 (was € 752,33)

Inkomensgrenzen en toewijzingsregels

In 2021 gold voor alle huishoudens eenzelfde inkomensgrens voor toegang tot de sociale huursector, namelijk

€ 40.024. Per 1 januari 2022 wordt er onderscheid gemaakt tussen eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens:

- Inkomensgrens eenpersoonshuishoudens: € 40.765
- Inkomensgrens meerpersoonshuishoudens: € 45.014

In 2021 moeten corporaties minimaal 80% van hun DAEB-woningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot en met € 40.024 (prijspeil 2021). Maximaal 10% mag naar huishoudens met een (laag) middeninkomen tot en met € 44.655 (prijspeil 2021) en maximaal 10% mag vrij worden toegewezen. Het is wel de bedoeling dat corporaties daarbij voorrang geven aan mensen met een urgentiestatus.

In 2022 gelden nieuwe toewijzingsregels en verdwijnt de 'tussencategorie' voor mensen met een (laag) middeninkomen. Corporaties moeten vanaf 1 januari 2022 in principe 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn dus eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 40.765 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 45.015.

Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage mag echter worden verhoogd naar maximaal 15%, wanneer corporaties hierover met de gemeente en huurdersorganisatie prestatieafspraken maken. In dat geval moet er dus minimaal 85% van de woningen worden toegewezen aan de doelgroep.

Belangrijk is dat, wanneer je in meerdere gemeenten prestatieafspraken maakt, je in al die gemeenten moet vastleggen dat je de vrije toewijzingsruimte vergroot. In je administratie moet je ook per gemeente bijhouden hoeveel toewijzingen er naar de doelgroep gaan en hoeveel niet. De Autoriteit woningcorporaties toetst uiteindelijk op corporatieniveau.