

Voor huurdersorganisaties in de commerciële sector

Handreiking huurbeleid 2023

In deze handreiking zetten we de hoofdlijnen van het landelijke huurbeleid uiteen, en benoemen we enkele opties voor een eigen inzet.



Landelijk beleid

In deze handreiking bespreken we de grote lijnen van het landelijke huurbeleid, geven we tips over het voorbereiden van de onderhandelingen en het bepalen van uw inzet, en geven we voorbeelden voor een inzet van de huurdersorganisatie.

Het landelijke huurbeleid 2023 op hoofdlijnen

- De *maximale huurstijging* voor de geregleerde huur mag niet hoger zijn dan de gemiddelde CAO-loonstijging. Dat is 3,1%. Tenzij er een inkomensafhankelijke verhoging kan worden gevraagd.
- De maximale huurverhoging in de vrije sector is 4,1%.
- De *huurverhoging voor relatief lage huur* is maximaal 25 euro. Dit geldt voor zelfstandige woonruimte met een huur lager dan €300,-

- De *inkomensafhankelijke huurverhoging* is maximaal 50 of maximaal 100 euro. Afhankelijk van type huishouden en de hoogte van het inkomen. De inkomensafhankelijke huurverhoging mag alleen in de geregleerde sector worden gevraagd. Niet in de vrije sector.

Maximaal €50,-

- Eenpersoonshuishoudens bij een inkomen hoger dan €48.836,-
- Meerpersoonshuishoudens bij een inkomen hoger dan €56.513,-

Maximaal €100,-

- Eenpersoonshuishoudens bij een inkomen hoger dan €57.573,-
- Meerpersoonshuishoudens bij een inkomen hoger dan €76.764,-



Geen verhuurderheffing meer

De verhuurderheffing is vanaf 2023 afgeschaft. Verhuurders met meer dan 50 geregleerde woningen betalen vanaf dit jaar geen verhuurderheffing meer. Dat betekent dat er extra ruimte is voor betaalbaarheid in het huurbeleid. Zet daar dus op in.

Lokale inzet

Het is verstandig niet te wachten tot de verhuurder met een voorstel komt, maar zelf eerst na te denken wat de huurdersorganisatie belangrijk vindt. Formuleer een eigen inzet.

Mogelijke inzet

In deze paragraaf geven we enkele voorbeelden van de mogelijke inzet van de huurdersorganisatie.

Algemene maatregelen

Huurbevrozing

Inzet op een algehele huurbevrozing.

Gematigde huurverhoging

De maximale huurverhoging is een maximum. Lager mag altijd.

Woningwaarderingstelsel

Vooruitlopend op de regulering van de middenhuur, is het een goede optie om met de verhuurder af te spreken dat huurverhogingen ook in de vrije sector niet tot hogere prijzen mogen leiden dan het maximum volgens het woningwaarderingstelsel (wws).

Gerichte maatregelen

Huurbevrozing of verlaging voor slechte labels

Door de stijgende energieprijzen zitten huurders in een slecht geïsoleerde woning met extra hoge woonlasten. Om te zorgen dat de huur hier niet ook nog eens hard stijgt, is de inzet op huurbevrozing of verlaging een goede. Hier kan ook nog een mengvorm worden gekozen. Bijvoorbeeld huurbevrozing bij labels E, F en G en daarnaast huurverlaging voor woningen met deze labels met een huurprijs boven de streefhuur tot een huur onder de streefhuur. Ook huurbevrozing bij woningen met enkelglas is een optie om onzuinige woningen te ontzien in het huurbeleid.

Geen inkomensafhankelijke huurverhoging

De hoge inkomensafhankelijke huurverhoging brengt ook middeninkomens in de knel. Enkele commerciële verhuurders (Amvest en Vesteda) hebben er daarom in 2022 voor gekozen de inkomensafhankelijke huurverhoging niet te vragen. Sinds 2022 is de inkomensafhankelijke huurverhoging fors hoger. Ook het beperkt van de *hoogte* van de inkomensafhankelijke huurverhoging is een middel om ook deze huurders te ontzien.

Tijdelijke huurkorting

De Wet tijdelijke huurkorting maakt het mogelijk om voor huurders die het financieel moeilijk hebben, tijdelijk de huur te verlagen. Huurdersorganisaties kunnen afspraken maken met verhuurders over de inzet van dit middel.