



Huurbeleid Veel gestelde vragen en antwoorden

Versie januari 2019

Inhoud

SAMENVATTING HUURBELEID 2019	5
1 VRAGEN OVER HUURVERHOOGING 2019	6
1.1 Hoe hoog mag de maximale huurverhoging per 1 juli 2019 zijn voor huurders van een zelfstandige woning?	6
1.2 Hoe hoog mag de maximale huurverhoging per 1 juli 2019 zijn voor huurders van een onzelfstandige woning?	6
1.3 Geldt er een huursombeperving voor de huurverhoging per 1 juli 2019?.....	6
1.4 Wanneer de corporatie in 2019 de huren niet per 1 juli verhoogt, maar op een latere datum, kan de corporatie dan in 2020 de huren weer per 1 juli verhogen?.....	6
1.5 Wat zijn de peildata voor de inkomensstoets?	6
1.6 Wat wordt verstaan onder huishoudinkomen?.....	6
1.7 Tellen alle inkomens mee?	6
1.8 Welke huishoudgegevens hanteert de Belastingdienst bij de eerste opvraag van de huishoudverklaring?	6
1.9 Mag de huurprijs boven de liberalisatiegrens uitstijgen?.....	7
1.10 Wanneer kan de huur niet extra worden verhoogd?.....	7
1.11 Welke groep gehandicapten en chronisch zieken zijn door de minister aangewezen?.....	7
1.12 Geldt de inkomensafhankelijke huurverhoging ook voor geliberaliseerde huurovereenkomsten? ..	8
1.13 Wat is een geliberaliseerde huurovereenkomst?	8
1.14 Vervalt de huurtoeslag als de huur door de huurverhoging boven de liberalisatiegrens stijgt?	8
1.15 Welke huurverhoging krijgen huurders met een onbekend inkomen?.....	8
2 VRAGEN OVER DE HUURSOMBENADERING.....	9
2.1 Geldt er een huursombeperving voor de huurverhoging per 1 juli 2019?.....	9
2.2 Hoe vindt de berekening van de huursomstijging precies plaats?	9
2.3 Welke woningen tellen wel of niet mee bij de huursombepaling? Tellen ook woningen mee die bijvoorbeeld worden verhuurd door een zorginstelling of instelling voor maatschappelijke opvang?	9
2.4 Passend toewijzen geldt voor verhurende instellingen (zoals zorginstellingen) alleen als het contract met de instelling ná 1 januari 2016 is gesloten. De corporatie kon voor die tijd nog niet aan de verhurende instelling opleggen dat zij passend moet toewijzen. Daarnaast zullen corporaties geen afspraken hebben gemaakt over beperking van de huuraanpassingen die verhurende instellingen mogen doorvoeren. Vallen deze woningen dan toch onder de huursombenadering?	9
2.5 De inkomsten van inkomensafhankelijke huurverhogingen tellen niet mee bij het bepalen van de huursomstijging als er in prestatieafspraken is afgesproken dat de extra huurinkomsten worden gebruikt voor 'investeringen'. Wat wordt bedoeld met investeringen?	10
2.6 Geldt er een ondergrens voor de investering bij woningverbetering?	10
2.7 Tellen woningen die niet verhuurd zijn op het moment van bepalen van de huursom (1 januari	



	2019 of 1 januari 2020), mee bij de huursomstijging? Voorbeeld: woning is niet verhuurd op 1 januari 2019, wel op 1 januari 2020 (of omgekeerd).	10
2.8	Wanneer is er sprake van een inkomensafhankelijke huurverhoging. Is dat een huurverhoging van meer dan inflatie plus 1 procent of van meer dan inflatie plus 2,5 procent?	10
2.9	Moet het niet-inkomensafhankelijke deel van de huurverhoging (inflatie plus 2,5 procent) wél worden meegenomen bij het bepalen van de huursomstijging?.....	10
2.10	Wanneer worden woningen met een geliberaliseerd huurcontract wel of niet meegenomen in de huursomberekening?	10
2.11	Als een corporatie sociale huurwoningen overhevelt of heeft overgeheveld naar niet-DAEB (met het oogmerk ze later te liberaliseren), vallen deze woningen dan toch onder de huursomstijging?	11
2.12	Als een corporatie de huur verlaagt van geliberaliseerde woningen om ze over te brengen naar de DAEB-tak, komt deze huurverlaging dan in mindering op de huursom?	11
2.13	Wat is de sanctie als de corporatie de toegestane huursomstijging overschrijdt?	11
2.14	Welke huurverlagingen tellen mee bij het bepalen van de huursomontwikkeling?	11
3	VRAGEN OVER HUISHOUDVERKLARINGEN	12
3.1	Wanneer mag een corporatie huishoudverklaringen bij de Belastingdienst opvragen?.....	12
3.2	Waar kan ik de huishoudverklaring opvragen?	12
3.3	Wanneer wordt een huishoudverklaring verstrekt?	12
3.4	Waarvoor mag de verhuurder de huishoudverklaring gebruiken?	12
3.5	Moet de huishoudverklaring bij de huurverhogingsbrief worden gevoegd?.....	12
3.6	Mag de verhuurder huishoudverklaringen vragen voor al zijn woonruimten?	12
3.7	Wordt de huurder op de hoogte gesteld als de woningcorporatie voor zijn woning een huishoudverklaring heeft opgevraagd?.....	12
3.8	Hoe lang mag de verhuurder de huishoudverklaringen bewaren?	12
3.9	Wanneer is een voorgestelde huurverhoging overeengekomen?.....	12
3.10	Wanneer is onherroepelijk over de huurverhoging beslist?	13
4	VRAGEN OVER BEZWAAR TEGEN DE INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOOGING	14
4.1	Welke bezwaargronden zijn er op basis van het inkomen?	14
4.2	Wanneer is de corporatie verplicht om een tweede huishoudverklaring (vervolgverklaring) op te vragen?	14
4.3	Hoe kan de huurder bewijzen dat het huishoudinkomen in 2018 lager was dan in 2017?	14
4.4	Hoe vraagt een huurder een inkomensverklaring aan?.....	14
4.5	Hoe kan een huurder bezwaar maken?	14
4.6	Kan de corporatie bezwaren afwijzen omdat ze onterecht zijn?	14
4.7	Kan de corporatie aanmaningen sturen naar huurders die de huurverhoging op 1 juli niet betalen?.....	15
4.8	Hoe werkt de rappelprocedure?	15
4.9	De huurder levert inkomensverklaringen waarop nog geen definitief inkomen staat. Is dat een geldige onderbouwing van het inkomen in 2018?	15
4.10	De huurder komt pas na 1 juli met bewijsstukken voor zijn bezwaar. Moet de bezwaarprocedure niet vóór 1 juli zijn afgerond?	15
4.11	Hoe en wanneer moet de corporatie bezwaren tegen de huurverhoging naar de Huurcommissie	



sturen?	15
4.12 Is de corporatie de betaalde leges voor de Huurcommissie altijd kwijt?	16
5 VRAGEN OVER HUURVERLAGING	17
5.1 Wanneer kan de huurder een huurverlaging voorstellen?	17
5.2 Welke stukken moet de huurder voegen bij zijn verzoek om huurverlaging?	17
5.3 Om hoeveel huurverlaging kan de huurder vragen?.....	17
5.4 Welke termijn moet de huurder in acht nemen bij een verzoek tot huurverlaging?.....	17
5.5 Werkt een huurverlaging met terugwerkende kracht?.....	17
6 VRAGEN OVER HET WONINGWAARDERINGSTELSEL	18
6.1 Heeft het woningwaarderingstelsel (WWS) invloed op de huurverhoging?.....	18
6.2 Kan deze maximale huurprijs volgens het WWS jaarlijks wijzigen?.....	18
6.3 Moet de corporatie de woningwaardering meesturen met het huurvoorstel en moet het huurvoorstel ook de maximale huurprijs voor de woning vermelden?	18
7 VRAGEN OVER TIJDELIJKE HUURCONTRACTEN	19
7.1 VRAGEN OVER TIJDELIJKE VERHUUR VAN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VOOR DE PERIODE VAN TWEE JAAR.....	19
7.1.1 Wanneer mogen toegelaten instellingen gebruik maken van de tijdelijke huurovereenkomst van maximaal twee jaar?	19
7.1.2 Kan de huurovereenkomst tussentijds door de huurder of verhuurder worden opgezegd?.....	19
7.1.3 Moet de tijdelijke huurovereenkomst voor de duur van twee jaar door de verhuurder worden opgezegd?.....	19
7.1.4 Heeft de huurder na opzegging van de huurovereenkomst recht op een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten en op een vervangende woonruimte?	20
7.2 VRAGEN OVER TIJDELIJKE VERHUUR VAN ONZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VOOR DE PERIODE VAN VIJF JAAR.....	20
7.2.1 Met wie mogen toegelaten instellingen een huurovereenkomst van maximaal vijf jaar voor onzelfstandige woningen sluiten?	20
7.2.2 Kan de huurovereenkomst tussentijds door de huurder of verhuurder worden opgezegd?.....	20
7.2.3 Moet de tijdelijke huurovereenkomst voor de duur van maximaal vijf jaar door de verhuurder worden opgezegd?	20
7.2.4 Heeft de huurder na opzegging van de huurovereenkomst recht op een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten en op een vervangende woonruimte?	20
7.3 VRAGEN OVER JONGERENCONTRACTEN	20
7.3.1 Met wie kan het jongerencontract worden afgesloten?.....	20
7.3.2 Welke woningen kunnen op basis van het jongerencontract worden verhuurd?.....	21
7.3.3 Moet de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen?	21
7.3.4 Heeft de huurder na opzegging van de huurovereenkomst recht op een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten en op een vervangende woonruimte?	21
7.4 VRAGEN OVER HET PROMOVENDICONTRACT	21
7.4.1 Wanneer mag de verhuurder deze huurovereenkomst gebruiken?.....	21
7.4.2 Wanneer kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen?	21
7.4.3 Heeft de huurder na opzegging van de huurovereenkomst recht op een tegemoetkoming in de	



verhuis- en inrichtingskosten en op een vervangende woonruimte?	21
7.5 VRAGEN OVER HUUROVEREENKOMSTEN VOOR GROTE GEZINNEN	21
7.5.1 Wanneer mag de verhuurder deze huurovereenkomst gebruiken?.....	21
7.5.2 Wanneer mag de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen?	22
7.5.3 Heeft de huurder na opzegging van de huurovereenkomst recht op een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten en op een vervangende woonruimte?	22
7.6 VRAGEN OVER TIJDELIJKE VERHUUR VAN TE KOOP STAANDE HUURWONINGEN	22
7.6.1 Hoe lang mogen te koop staande huurwoningen worden verhuurd?	22
7.6.2 Hoe eindigt de huurovereenkomst?	22



SAMENVATTING HUURBELEID 2019

Tabel 1: Laatste huurronde (1 juli 2018)

	Inkomen	Inflatie = 1,4%	Maximale huurverhoging
1	≤ 41.056	Inflatie + 2,5%	3,9%
2	> 41.056	Inflatie + 4%	5,4%

Tabel 2: Komende huurronde (1 juli 2019)

	Inkomen	Inflatie = 1,6%	Maximale huurverhoging
1	≤ 42.436	Inflatie + 2,5%	4,1%
2	> 42.436	Inflatie + 4%	5,6%

De hoofdpunten van het huurbeleid zijn:

- Voor huurders van zelfstandige woningen geldt in 2019 een maximale huurstijging conform tabel 2.
- Voor huurders van onzelfstandige woningen geldt in 2019 een maximale huurstijging van 3,1 procent (inflatie + 1,5 procent)
- De jaarlijkse inkomenstoets en extra huurverhoging zijn mogelijk bij inkomens boven de 42.346 euro.
- Uitzonderingen op de extra huurverhoging: huishoudens met gepensioneerden en gezinnen met vier of meer personen.
- Extra huurinkomsten op basis van het inkomen (Tabel 2/ >42.346) vallen buiten de huursom, mits ingezet voor investeringen vastgelegd in prestatieafspraken.
- De maximaal gemiddelde huurstijging (huursom) is 2,6 procent (inflatie + 1 procent).
- De huursomstijging is inclusief harmonisatie.

N.B. Een corporatie mag alleen huishoudverklaringen opvragen bij de Belastingdienst wanneer zij van plan is om één of meerdere huurders een huurverhoging te vragen die hoger is dan 4,1 procent. Alleen huurverhogingen boven de 4,1 procent worden als inkomensafhankelijke huurverhogingen aangemerkt.

Sociaal Huurakkoord 2018

In december 2018 hebben Aedes en de Woonbond een [Sociaal Huurakkoord](#) gesloten. De intentie is dat de daarin gemaakte afspraken ook wettelijk mogelijk worden gemaakt. Dit zal voor 2019 niet op alle onderdelen al mogelijk zijn. Voor 2019 geldt daarom de oproep om waar mogelijk in lijn met de afspraken in het Sociaal Huurakkoord te handelen.



1 VRAGEN OVER HUURVERHOGING 2019

1.1 Hoe hoog mag de maximale huurverhoging per 1 juli 2019 zijn voor huurders van een zelfstandige woning?

Voor een zelfstandige woning is de maximale huurverhoging afhankelijk van het huishoudinkomen van de huurder (peiljaar 2017). Voor de verschillende inkomensgroepen geldt de volgende verdeling:

Inkomen \leq 42.436 euro inflatie + 2,5 procent = 4,1 procent

Inkomen $>$ 42.436 euro inflatie + 4 procent = 5,6 procent

Het inflatiepercentage bedraagt 1,6 procent.

1.2 Hoe hoog mag de maximale huurverhoging per 1 juli 2019 zijn voor huurders van een onzelfstandige woning?

Voor een onzelfstandige woning is de maximale huurverhoging 3,1 procent (inflatie + 1,5 procent).

1.3 Geldt er een huursombepanking voor de huurverhoging per 1 juli 2019?

Ja, voor 2019 geldt een huursom van 2,6 procent (inflatie + 1 procent). Binnen deze huursom vallen zowel de jaarlijkse huurverhogingen (alle huurverhogingen \leq 4,1 procent) als de huurverhogingen bij mutatie. Alle inkomensafhankelijke huurverhogingen (huurverhogingen boven de 4,1 procent) tellen niet mee in de huursom, mits ingezet voor investeringen vastgelegd in prestatieafspraken. Zie ook **hoofdstuk 2**.

1.4 Wanneer de corporatie in 2019 de huren niet per 1 juli verhoogt, maar op een latere datum, kan de corporatie dan in 2020 de huren weer per 1 juli verhogen?

Ja. Het is toegestaan om af te wijken. In 2020 kan de huurprijs dan weer worden verhoogd tegen het einde van een tijdvak dat even zoveel korter dan twaalf maanden is als het daaraan voorafgaande tijdvak langer dan twaalf maanden is geweest (artikel 7:250 lid 3 BW). Dat zou dus weer op 1 juli kunnen.

1.5 Wat zijn de peildata voor de inkomensstoets?

Voor de huishoudsamenstelling geldt als peildatum 1 juli 2019. De corporatie kijkt naar het inkomen dat verdiend is in 2017.

1.6 Wat wordt verstaan onder huishoudinkomen?

Het huishoudinkomen bestaat uit het gezamenlijk verzamelinkomen van de huurder en de overige bewoners van de woning.

1.7 Tellen alle inkomens mee?

Ja, alle inkomens tellen mee, dus ook die van inwoners en kamerhuurders. Het inkomen van inwoners die op 1 januari 2019 nog geen 23 jaar waren, telt alleen mee voor zover dat boven het minimumloon ligt. Door de Belastingdienst wordt dit inkomen automatisch gecorrigeerd. Op de inkomensverklaring wordt dus alleen dat deel van het inkomen meegenomen dat boven het minimumloon ligt.

1.8 Welke huishoudgegevens hanteert de Belastingdienst bij de eerste opvraag van de huishoudverklaring?

Dat zijn de gegevens van de samenstelling van het huishouden zoals die op het moment van de aanvraag – bijvoorbeeld in maart of april 2019 – bij de Belastingdienst bekend zijn. De huurder kan bezwaar maken



tegen het huurverhogingsvoorstel als tussen het moment van de eerste gegevensopvraag en 1 juli 2019 (het officiële peilmoment) wijzigingen in het huishouden leiden tot een lager inkomen in het peiljaar. Of als een verandering in samenstelling van het huishouden gevolgen heeft voor de toepassing van de inkomenstoets.

1.9 Mag de huurprijs boven de liberalisatiegrens uitstijgen?

Ja, dat mag als de woning voldoende punten volgens het Woningwaarderingstelsel heeft en de maximaal toegestane huurprijs boven de liberalisatiegrens ligt.

1.10 Wanneer kan de huur niet extra worden verhoogd?

In de volgende gevallen kan de huur niet extra worden verhoogd:

- Als iemand in het huishouden de pensioengerechtigde leeftijd (bedoeld in artikel 7a lid 1 van de Algemene Ouderdomswet) heeft bereikt.
- Als het huishouden uit vier of meer personen bestaat.
- Als iemand in het huishouden van de huurder behoort tot een door de minister aangewezen groep gehandicapten of chronisch zieken.
- Als het huishoudinkomen in 2018 lager was dan in 2017. Uiteraard moet het inkomen van 2018 dan wel in een lagere categorie vallen dan in 2017. Omdat de verhuurder deze gegevens niet vooraf heeft, zal de huurder die informatie moeten inbrengen in een bezwaarprocedure tegen de huurverhoging.

1.11 Welke groep gehandicapten en chronisch zieken zijn door de minister aangewezen?

De door de minister aangewezen groep gehandicapten en chronisch zieken die bezwaar kunnen maken tegen een inkomensafhankelijk huurverhogingsvoorstel (dus een huurverhogingsvoorstel van meer dan 4,1 procent) bestaat uit huishoudens waarbij:

- Een huurder of een ander lid van het huishouden op grond van artikel 2.1 van het Besluit zorgverzekering voor een periode van ten minste een jaar en ten minste tien uur per week verpleging of verzorging als bedoeld in artikel 2.10 van dat besluit (verpleging en verzorging zonder verblijf) ontvangt.
- Een meerpersoonshuishouden aan de huurder of een ander lid van dat huishouden een blijk van waardering voor mantelzorgers is verstrekt als bedoeld in artikel 2.1.6 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 en waarbij die mantelzorg is verleend aan een ander lid van datzelfde huishouden.
- De huurder of een ander lid van dat huishouden in het bezit is van een indicatiebesluit als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg voor verblijf als bedoeld in artikel 3.1.1, eerste lid, onderdeel a van die wet, of voor direct oproepbare assistentie bij algemene dagelijkse levensverrichtingen als bedoeld in artikel 10.1.4 van die wet.
- Aan de huurder of aan een ander lid van dat huishouden een beschikking is verstrekt ten behoeve van voorzieningen aan de betreffende woonruimte op grond van artikel 1, eerste lid, onder c, van de Wet voorzieningen gehandicapten of artikel 1, eerste lid, onderdeel g, onder 6, van de Wet maatschappelijke ondersteuning, of ten behoeve van een woningaanpassing als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.
- De huurder of een ander lid van dat huishouden met een verklaring van de huisarts kan aantonen dat hij of zij blind is.



1.12 Geldt de inkomensafhankelijke huurverhoging ook voor geliberaliseerde huurovereenkomsten?

Nee. De inkomensafhankelijke huurverhoging geldt alleen voor gereguleerde huurovereenkomsten. Huurders van geliberaliseerde woningen kunnen wel een huurverhoging krijgen van meer dan 4,1 procent, maar die mag niet inkomensafhankelijk zijn. De hoogte van de huuraanpassing is afhankelijk van de afspraken die partijen daarover hebben gemaakt.

1.13 Wat is een geliberaliseerde huurovereenkomst?

Een geliberaliseerde huurovereenkomst is een huurovereenkomst waarvan de huurprijs op de ingangsdatum boven de op dat moment geldende huurliberalisatiegrens lag.

1.14 Vervalt de huurtoeslag als de huur door de huurverhoging boven de liberalisatiegrens stijgt?

Een zittende huurder die vóór het moment van huurverhoging al huurtoeslag ontvangt, houdt zijn recht op huurtoeslag ook als de huur boven de liberalisatiegrens uitkomt. Bij een nieuwe aanvraag moet de huur wel lager zijn dan de huurtoeslaggrens (= liberalisatiegrens).

1.15 Welke huurverhoging krijgen huurders met een onbekend inkomen?

Die krijgen een huurverhoging van maximaal 4,1 procent. Het huurverhogingsvoorstel mag alleen inkomensafhankelijk zijn als er een huishoudverklaring van de Belastingdienst kan worden bijgevoegd.



2 VRAGEN OVER DE HUURSOMBENADERING

2.1 Geldt er een huursombepaling voor de huurverhoging per 1 juli 2019?

Ja, voor 2019 geldt een huursom van 2,6 procent (inflatie + 1 procent). Binnen deze huursom vallen zowel de jaarlijkse huurverhogingen (alle huurverhogingen \leq 4,1 procent) als de huurverhogingen bij mutatie. Alle inkomensafhankelijke huurverhogingen (huurverhogingen boven de 4,1 procent) tellen niet mee in de huursom, mits ingezet voor investeringen vastgelegd in prestatieafspraken.

2.2 Hoe vindt de berekening van de huursomstijging precies plaats?

De huren van de zelfstandige woningen op de eerste peildatum (1 januari 2019) worden bij elkaar opgeteld en gedeeld door het aantal woningen. Op de tweede peildatum (1 januari 2020) geldt hetzelfde. De stijging van de gemiddelde huur mag niet meer zijn dan inflatie plus 1 procent.

Voor de berekening van de huursomstijging (inclusief huurharmonisatie) van de zelfstandige woningen van een woningcorporatie van 1 januari 2019 tot 1 januari 2020 blijven de volgende woningen (en dus de bijbehorende huurprijs) buiten beschouwing:

- De hele huurprijs van woningen die in het verslagjaar een inkomensafhankelijke huurverhoging kregen. Let op: dit geldt alleen als in de prestatieafspraken staat dat de daarmee gepaard gaande extra huurinkomsten worden ingezet voor investeringen en als de extra huurinkomsten niet hoger zijn dan de in die prestatieafspraken afgesproken investeringsbedragen (investeringen in bv nieuwbouw, woningverbetering, duurzaamheid en leefbaarheid).
- Woningen die een huurverhoging kregen als gevolg van woningverbetering/renovatie en waarbij die woningverbetering/renovatie maximaal een jaar voordat de huurprijs wegens woningverbetering/renovatie is verhoogd, is gerealiseerd (ook als die huurverhoging (pas) bij huurharmonisatie plaatsvindt).
- De woningen die in de periode 1 januari 2019 tot 1 januari 2020 voor het eerst of voor het laatst door de corporatie zijn verhuurd.
- Woningen die niet op 1 januari 2019 óf op 1 januari 2020 zijn verhuurd (bijvoorbeeld door leegstand).
- Onzelfstandige woonruimten, woonwagens en standplaatsen.
- Woningen die op 1 januari 2019 een geliberaliseerd contract hebben.

2.3 Welke woningen tellen wel of niet mee bij de huursombepaling? Tellen ook woningen mee die bijvoorbeeld worden verhuurd door een zorginstelling of instelling voor maatschappelijke opvang?

Het gaat in principe om alle zelfstandige woningen die op de eerste peildatum met een gereguleerd huurcontract zijn of waren verhuurd in eigendom van de toegelaten instelling, dus ook de woningen die worden verhuurd door zorginstellingen (ook die op de eerste peildatum nog een gereguleerd huurcontract hadden maar op de tweede peildatum een geliberaliseerd huurcontract hadden).

2.4 Passend toewijzen geldt voor verhurende instellingen (zoals zorginstellingen) alleen als het contract met de instelling ná 1 januari 2016 is gesloten. De corporatie kon voor die tijd nog niet aan de verhurende instelling opleggen dat zij passend moet toewijzen. Daarnaast zullen corporaties geen afspraken hebben gemaakt over beperking van de huuraanpassingen die verhurende instellingen mogen doorvoeren. Vallen deze woningen dan toch onder de huursombepaling?



Ja, de betreffende woningen moeten worden meegenomen ter bepaling van de totale gemiddelde huursomstijging van de corporatie.

2.5 De inkomsten van inkomensafhankelijke huurverhogingen tellen niet mee bij het bepalen van de huursomstijging als er in prestatieafspraken is afgesproken dat de extra huurinkomsten worden gebruikt voor 'investeringen'. Wat wordt bedoeld met investeringen?

Het gaat om investeringen in ruime zin, zoals investeringen in nieuwbouw, woningverbetering, duurzaamheid en leefbaarheid.

2.6 Geldt er een ondergrens voor de investering bij woningverbetering?

Nee. Bij elke investering die tot een huurverhoging wegens woningverbetering leidt, telt de huurprijs van de woning niet meer mee bij het berekenen van de huursomstijging.

2.7 Tellen woningen die niet verhuurd zijn op het moment van bepalen van de huursom (1 januari 2019 of 1 januari 2020), mee bij de huursomstijging? Voorbeeld: woning is niet verhuurd op 1 januari 2019, wel op 1 januari 2020 (of omgekeerd).

Is een woning niet verhuurd op één van beide peilmomenten, dan telt de huurprijs niet mee in de huursomberekening.

2.8 Wanneer is er sprake van een inkomensafhankelijke huurverhoging. Is dat een huurverhoging van meer dan inflatie plus 1 procent of van meer dan inflatie plus 2,5 procent?

Een inkomensafhankelijke huurverhoging is uitsluitend een huurverhoging boven inflatie plus 2,5 procent. Een huurverhoging van maximaal inflatie plus 2,5 procent is immers toegestaan ongeacht het inkomen van het huishouden.

2.9 Moet het niet-inkomensafhankelijke deel van de huurverhoging (inflatie plus 2,5 procent) wél worden meegenomen bij het bepalen van de huursomstijging?

Nee, de woning wordt niet meegenomen in de berekening, dus de hele huurprijs van de woning blijft buiten de berekening. Maar voor het bepalen van de 'extra huurinkomsten' die niet hoger mogen zijn dan de afgesproken investeringsbedragen in de prestatieafspraken, wordt alleen het deel van de huurinkomsten boven de inflatie plus 2,5 procent meegeteld.

2.10 Wanneer worden woningen met een geliberaliseerd huurcontract wel of niet meegenomen in de huursomberekening?

De toegestane huursomstijging is alleen van toepassing op woningen die op de eerste peildatum een gereguleerd (sociaal) huurcontract hebben. Woningen die op de eerste peildatum (1 januari 2019) al een geliberaliseerd huurcontract hebben, worden niet meegenomen bij de huursomberekening. Woningen die op de eerste peildatum gereguleerd worden verhuurd en op de tweede geliberaliseerd worden verhuurd, tellen wel mee. Dat betekent dat de huurprijs van woningen waarvoor in het verslagjaar een geliberaliseerd huurcontract wordt afgesloten, meetellen voor het bepalen van de huursomstijging.



2.11 Als een corporatie sociale huurwoningen overhevelt of heeft overgeheveld naar niet-DAEB (met het oogmerk ze later te liberaliseren), vallen deze woningen dan toch onder de huursomstijging?

Ja, de huursombenadering geldt voor de woningen met een gereguleerd huurcontract, de toedeling aan DAEB of niet-DAEB is niet van belang.

2.12 Als een corporatie de huur verlaagt van geliberaliseerde woningen om ze over te brengen naar de DAEB-tak, komt deze huurverlaging dan in mindering op de huursom?

Nee, want de woningen hadden op de eerste peildatum een geliberaliseerd huurcontract. Die huurcontracten blijven zolang het huurcontract voortduurt geliberaliseerd, ook als de huurprijs wordt verlaagd tot onder de huidige liberalisatiegrens. Die woningen tellen zolang die huurcontracten doorlopen ook in de kalenderjaren erna niet mee voor de huursomstijging (want het huurcontract is dan telkens op de eerste peildatum geliberaliseerd, ondanks de tot onder de geldende liberalisatiegrens verlaagde huurprijs). Voor de vraag of een huurcontract geliberaliseerd is, is immers bepalend of de huurprijs op de ingangsdatum van het huurcontract hoger was dan de toenmalige liberalisatiegrens.

2.13 Wat is de sanctie als de corporatie de toegestane huursomstijging overschrijdt?

Tijdens de Kamerbehandeling ([nota naar aanleiding van het verslag, TK 34 373 nr. 6, pagina 10](#)) is hierover gezegd dat de sanctiemaatregel van toepassing is die bij de introductie van de huursombenadering in 2002 is geïntroduceerd. Dat betekent een aanwijzing met verplichting om de overschrijding in het volgende jaar te compenseren. Het is echter aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw) om een sanctie op te leggen, waarbij het reguliere sanctie-instrumentarium van de Woningwet (inclusief bestuurlijke boete) aan de orde is. Maar dat laat nog steeds de mogelijkheid open dat de Aw een aanwijzing geeft met een verplichting om de overschrijding in het volgende jaar te compenseren.

2.14 Welke huurverlagingen tellen mee bij het bepalen van de huursomontwikkeling?

De huurprijs van woningen met een huurverlaging bij mutatie en inkomensafhankelijke huurverlagingen tellen mee in de berekening van de huursom op 1 januari 2019 en 1 januari 2020. Dat geldt ook voor een huurverlaging van woningen in afwachting van sloop (als woningen in het verslagjaar daadwerkelijk gesloopt worden, worden ze uit de huursomberekening gehaald). Let op: Ook (tijdelijke) huurverlagingen in verband met gebreken en huurverlaging bij huurgewenning tellen mee bij de huursomberekening. De wettekst gaat uit van de (feitelijke) huurprijs op 1 januari en op 1 januari het jaar erop.



3 VRAGEN OVER HUISHOUDVERKLARINGEN

3.1 Wanneer mag een corporatie huishoudverklaringen bij de Belastingdienst opvragen?

Een corporatie mag alleen huishoudverklaringen (voorheen: inkomensverklaringen) bij de Belastingdienst opvragen wanneer de corporatie van plan is de huurprijs voor een of meerdere woningen te verhogen boven de 4,1 procent.

3.2 Waar kan ik de huishoudverklaring opvragen?

Via het webportaal van de Belastingdienst: www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl. Het portaal opent op 1 februari 2019 om 8.00 uur voor het aanvragen van een nieuw account. Verhuurders die een account hebben aangevraagd kunnen vanaf 15 februari 2019 huishoudverklaringen opvragen.

3.3 Wanneer wordt een huishoudverklaring verstrekt?

Er wordt alleen een huishoudverklaring over een woning afgegeven als:

- Het huishoudinkomen van de huurder boven 42.436 euro ligt.
- Het huishouden uit minder dan vier personen bestaat.
- En de leden van het huishouden de pensioengerechtigde leeftijd (bedoeld in artikel 7a lid 1 van de Algemene Ouderdomswet) niet hebben bereikt.

3.4 Waarvoor mag de verhuurder de huishoudverklaring gebruiken?

De verhuurder mag de huishoudverklaring alleen gebruiken voor het doen van een huurverhogingsvoorstel. Het is niet toegestaan de informatie ergens anders voor te gebruiken.

3.5 Moet de huishoudverklaring bij de huurverhogingsbrief worden gevoegd?

Ja, de huishoudverklaring moet tegelijk met de huurverhogingsbrief worden verstuurd. Niet apart, maar in dezelfde envelop. Het is niet toegestaan de huishoudverklaring apart en/of later te versturen.

3.6 Mag de verhuurder huishoudverklaringen vragen voor al zijn woonruimten?

Nee, dat mag alleen voor gereguleerde zelfstandige woningen. Voor woonruimte waarvoor geen inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk is (onzelfstandige woonruimte, woonwagens en standplaatsen en geliberaliseerde woningen) mag de verhuurder geen huishoudverklaringen opvragen.

3.7 Wordt de huurder op de hoogte gesteld als de woningcorporatie voor zijn woning een huishoudverklaring heeft opgevraagd?

Ja, de huurder ontvangt van de Belastingdienst een melding per brief. Daarin staan geen details over de verstrekte gegevens, alleen een melding dat de gegevens zijn verstrekt.

3.8 Hoe lang mag de verhuurder de huishoudverklaringen bewaren?

De verhuurder mag de huishoudverklaringen bewaren totdat ze niet meer nodig zijn, dat wil zeggen zodra de voorgestelde huurverhoging is overeengekomen of zodra over die voorgestelde huurverhoging onherroepelijk (door huurcommissie of rechter) is beslist. De verhuurder moet de huishoudverklaringen daarna uit zijn administratie verwijderen.

3.9 Wanneer is een voorgestelde huurverhoging overeengekomen?



Een door de verhuurder voorgestelde huurverhoging geldt als met de huurder overeengekomen als de huurder geen bezwaarschrift tegen het huurverhogingsvoorstel heeft ingediend en de voorgestelde nieuwe huurprijs ook betaalt. In dat geval kan de verhuurder de huishoudverklaring snel na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging (meestal 1 juli) vernietigen.

3.10 Wanneer is onherroepelijk over de huurverhoging beslist?

Als de huurder wel een bezwaarschrift tegen een huurverhogingsvoorstel heeft ingediend, of als de huurder dat niet doet maar de voorgestelde huurverhoging ook niet betaalt, moet de verhuurder actie ondernemen om de voorgestelde huurverhoging door te zetten (zie ook **vraag 4.6** 'Kan de corporatie bezwaren afwijzen omdat ze onterecht zijn?'). Als de voorgestelde huurverhoging voor een uitspraak aan de huurcommissie is voorgelegd, dan is onherroepelijk over de huurverhoging beslist als noch de huurder noch de verhuurder binnen acht weken na de verzenddatum van de huurcommissie-uitspraak een vordering over de huurverhoging bij de rechtbank hebben ingediend. Als de huurder of de verhuurder wel binnen acht weken na de verzenddatum van de huurcommissie-uitspraak een vordering over de huurverhoging bij de rechtbank heeft ingediend, vervalt de uitspraak van de huurcommissie en is pas onherroepelijk over de huurverhoging beslist na de uitspraak van de rechter.

→ Meer weten over de vernietiging van inkomensindicaties? Het ministerie maakte een [handig stroomschema](#) (pag. 31) waarin precies staat wanneer huishoudverklaringen vernietigd moeten worden.



4 VRAGEN OVER BEZWAAR TEGEN DE INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOOGING

4.1 Welke bezwaargronden zijn er op basis van het inkomen?

- Het inkomen vermeld op de huishoudverklaring klopt niet.
- Het inkomen in 2018 is lager dan het inkomen in 2017.
- Het huishouden behoort tot de aangewezen groep chronisch zieken en gehandicapten (zie **vraag 1.11**).
- Eén of meerdere leden van het huishouden hebben de pensioengerechtigde leeftijd bereikt.
- Het huishouden bestaat uit vier of meer personen.

4.2 Wanneer is de corporatie verplicht om een tweede huishoudverklaring (vervolgverklaring) op te vragen?

Als de huurder stelt dat het inkomen op de huishoudverklaring niet juist is, of dat het huishouden (inmiddels) uit vier of meer personen bestaat, of dat een van de bewoners (inmiddels) de AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt. Bijvoorbeeld omdat het aantal inkomensontvangers niet klopt of omdat het inkomen later op een ander bedrag is vastgesteld. De huurder hoeft bij zijn bezwaar geen inkomensgegevens te voegen.

4.3 Hoe kan de huurder bewijzen dat het huishoudinkomen in 2018 lager was dan in 2017?

Dat kan de huurder bewijzen door de volgende stukken aan de verhuurder te overhandigen:
Een door de inspecteur van de Belastingdienst afgegeven verklaring over het inkomensgegeven (Verklaring geregistreerd inkomen, voorheen IB60-formulier) van alle bewoners van de woning over het jaar 2018.
En een uittreksel uit de Basisregistratie Personen waaruit blijkt hoeveel personen staan ingeschreven op het adres.

4.4 Hoe vraagt een huurder een inkomensverklaring aan?

Dat kan digitaal via [Mijn Belastingdienst](#) of via de BelastingTelefoon: 0800 – 0543. De inkomensverklaring voor 2018 kan worden aangevraagd vanaf april 2019. Zie voor meer informatie de website van de [Belastingdienst](#).

4.5 Hoe kan een huurder bezwaar maken?

Vóór 1 juli 2019 kan de huurder schriftelijk bezwaar maken bij de verhuurder. Als de verhuurder de huurverhoging in stand houdt, dan moet de verhuurder de Huurcommissie vragen het huurverhogingsvoorstel te beoordelen. De beslissing van de Huurcommissie is bindend, maar partijen kunnen tegen de uitspraak in beroep gaan bij de rechter.

Indien de huurverhogingsbrief niet per aangetekende post is verstuurd, kan de huurder ervoor kiezen de huurverhoging niet te betalen. De verhuurder stuurt de huurder binnen drie maanden na de voorstelde datum van de huurverhoging een herinneringsbrief (rappelprocedure). Blijft de huurder het oneens met de huurverhoging, dan kan de huurder de Huurcommissie inschakelen. De beslissing van de Huurcommissie is bindend, maar partijen kunnen tegen de uitspraak in beroep gaan bij de rechter.

4.6 Kan de corporatie bezwaren afwijzen omdat ze onterecht zijn?

Nee, dat is niet mogelijk: de corporatie beoordeelt niet de juistheid van het bezwaar. Het is verstandig huurders erop te wijzen dat een bezwaar naar de mening van de corporatie niet terecht is en de reden



daarvoor aan te geven. Maar als de huurder zijn bezwaar niet intrekt, moet de verhuurder het bezwaar doorsturen naar de Huurcommissie. Het is uiteindelijk aan de Huurcommissie om te bepalen of bezwaren wel of niet terecht zijn. De corporatie kan een bezwaar wel erkennen en de eerder voorgestelde huurverhoging aanpassen.

4.7 Kan de corporatie aanmaningen sturen naar huurders die de huurverhoging op 1 juli niet betalen?

Nee, als de huurder een bezwaar heeft ingediend vóór 1 juli, mag het niet-betalen van de huurverhoging niet als een huurachterstand worden behandeld. Dit geldt ook voor huurders die géén bezwaar hebben ingediend, maar ook de huurverhoging niet betalen. Voor hen geldt de rappelprocedure. Voor deze tweede categorie huurders is het logisch ze in eerste instantie te attenderen op de ontbrekende betaling en het feit dat er eerder geen bezwaar tegen de huurverhoging is gemaakt. Soms vergeten huurders hun automatische betaling aan te passen.

4.8 Hoe werkt de rappelprocedure?

De rappelprocedure geldt voor huurders die niet voor 1 juli bezwaar tegen de huurverhoging hebben gemaakt, maar ook de huurverhoging niet betalen. De corporatie moet de huurder vóór 1 oktober een aangetekende herinnering sturen van het voorstel tot huurverhoging. De huurder heeft vervolgens tot 1 november de tijd om alsnog een bezwaar tegen de huurverhoging bij de Huurcommissie in te dienen. In de rappelprocedure ligt het initiatief om naar de Huurcommissie te gaan bij de huurder.

4.9 De huurder levert inkomensverklaringen waarop nog geen definitief inkomen staat. Is dat een geldige onderbouwing van het inkomen in 2018?

Ja, ook inkomensverklaringen met een 'voorlopig' inkomen moet de corporatie accepteren. De inkomensverklaringen over 2018 die de Belastingdienst medio 2019 afgeeft, geven nog bijna nooit het definitief vastgestelde inkomen. Wel geven die verklaringen de definitieve inkomensgegevens van werkgevers en uitkeringsinstanties en zijn daarom volgens de regelgeving correct bewijsmateriaal.

4.10 De huurder komt pas na 1 juli met bewijsstukken voor zijn bezwaar. Moet de bezwaarprocedure niet vóór 1 juli zijn afgerond?

Nee, de huurder kan een bezwaar dat vóór 1 juli is ingediend nog na 1 juli nader onderbouwen. Bij voorbeeld door het later leveren van een BRP-uittreksel (voorheen GBA-uittreksel), Verklaring geregistreerd inkomen (voorheen IB60-formulier) of bewijsmateriaal voor de categorie chronisch zieken en gehandicapten.

4.11 Hoe en wanneer moet de corporatie bezwaren tegen de huurverhoging naar de Huurcommissie sturen?

De bezwaren die de corporatie vóór 1 juli heeft ontvangen - en waarover de corporatie geen overeenstemming met de huurder heeft bereikt - moet de corporatie binnen zes weken na de voorgestelde huurverhogingsdatum doorsturen naar de Huurcommissie. Bij een huurverhoging op 1 juli 2019 stuurt de corporatie het bezwaar door vóór 12 augustus. Bij elk bezwaar van een huurder moet de corporatie een 'verzoekschrift' voegen. Indienen van het verzoekschrift kan digitaal. [Klik hier voor meer informatie.](#)



4.12 Is de corporatie de betaalde leges voor de Huurcommissie altijd kwijt?

Nee, de Huurcommissie kijkt welke partij gelijk heeft. Degene die een huurgeschil bij de Huurcommissie voorlegt, betaalt in eerste instantie de leges. Alle bezwaren die vóór 1 juli bij de verhuurder zijn ingediend (en waarover u geen overeenstemming heeft bereikt met de huurder), moeten door de verhuurder worden ingediend bij de Huurcommissie. De verhuurder betaalt dan de leges van 300 euro per geschil. De corporatie krijgt de leges terug als de huurder in het ongelijk wordt gesteld of als de corporatie niet op de hoogte kon zijn van bewijsmateriaal. Bijvoorbeeld als de huurder de corporatie geen Verklaring geregistreerd inkomen heeft gestuurd.

Als een huurder pas bezwaar maakt ná 1 juli moet hij zelf naar de Huurcommissie en betaalt de huurder in eerste instantie een bedrag van 25 euro leges. Als de verhuurder uiteindelijk in het ongelijk wordt gesteld, moet die alsnog 300 euro leges betalen.



5 VRAGEN OVER HUURVERLAGING

5.1 Wanneer kan de huurder een huurverlaging voorstellen?

Als er sprake is van een inkomensdaling na één of meer inkomensafhankelijke huurverhogingen.

5.2 Welke stukken moet de huurder voegen bij zijn verzoek om huurverlaging?

- Een door de inspecteur van de Belastingdienst afgegeven verklaring omtrent het inkomensgegeven (Verklaring geregistreerd inkomen) van alle bewoners van de woning.
- En een uittreksel uit de Basisregistratie Personen waaruit blijkt hoeveel personen staan ingeschreven op het adres van de woning.

5.3 Om hoeveel huurverlaging kan de huurder vragen?

De huurder kan vragen om een verlaging van maximaal twee keer de inkomensafhankelijke huurverhoging. Hierbij geldt de nieuwe inkomensgroep als ondergrens. Als het huishoudinkomen is gezakt tot onder de huurtoeslaginkomensgrens, kan de huurder vragen om huurverlaging tot aan de huurliberalisatiegrens.

5.4 Welke termijn moet de huurder in acht nemen bij een verzoek tot huurverlaging?

Een huurverlagingsvoorstel moet, net als een huurverhogingsvoorstel, tenminste twee maanden voor de voorgestelde dag van ingang worden gedaan.

5.5 Werkt een huurverlaging met terugwerkende kracht?

Nee, de huurverlaging werkt niet met terugwerkende kracht, maar gaat pas gelden op de voorstelde ingangsdatum van de huurverlaging.



6 VRAGEN OVER HET WONINGWAARDERINGSTELSEL

6.1 Heeft het woningwaarderingsstelsel (WWS) invloed op de huurverhoging?

Ja, dat is mogelijk. Het WWS bepaalt de maximaal toegestane huurprijs van een woning. Als de huurprijs uitstijgt boven deze maximale huurprijs, dan kan de huurder huurverlaging voorstellen aan de verhuurder.

6.2 Kan deze maximale huurprijs volgens het WWS jaarlijks wijzigen?

Ja, dat is mogelijk. Het WWS bestaat uit een berekening van punten op basis van woningkenmerken en de WOZ-waarde van de woning. Die berekeningswijze wordt elk jaar vastgesteld en geïndexeerd met de inflatie. Daarnaast kan de WOZ-waarde elk jaar wijzigen.

6.3 Moet de corporatie de woningwaardering meesturen met het huurvoorstel en moet het huurvoorstel ook de maximale huurprijs voor de woning vermelden?

Nee, dit waren verplichtingen uit het verleden. Deze zijn inmiddels vervallen.



7 VRAGEN OVER TIJDELIJKE HUURCONTRACTEN

Wat zijn de belangrijkste vormen van tijdelijke verhuur waarmee de wet per 1 juli 2017 wordt uitgebreid?

- De tijdelijke verhuur van zelfstandige woonruimte voor een periode van maximaal twee jaar.
- De tijdelijke verhuur van onzelfstandige woonruimte voor een periode van maximaal vijf jaar
- Het jongerencontract
- Het promovendicontract
- Het contract voor grote gezinnen
- De tijdelijke verhuur van te koop staande huurwoningen

Aedes ontwikkelde met Platform31 en VBTM advocaten [modelovereenkomsten](#) die woningcorporaties kunnen downloaden en gebruiken.

Hieronder staan per overeenkomst vragen en antwoorden opgenomen. Staat uw vraag er niet bij? Kijk dan eens op de [website met vragen en antwoorden van de Rijksoverheid](#).

7.1 VRAGEN OVER TIJDELIJKE VERHUUR VAN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VOOR DE PERIODE VAN TWEE JAAR

7.1.1 Wanneer mogen toegelaten instellingen gebruik maken van de tijdelijke huurovereenkomst van maximaal twee jaar?

Toegelaten instellingen mogen niet onbeperkt van deze vorm van tijdelijke verhuur gebruik maken. Voor de verhuur van zelfstandige DAEB-woningen mag hiervan slechts gebruik worden gemaakt als de huurder behoort tot één van de volgende doelgroepen:

- De huurder werkt of studeert tijdelijk in een andere plaats, of in Nederland.
- De huurder moet zijn woning verlaten vanwege renovatie of sloop en heeft tijdelijk andere woonruimte nodig.
- De huurder krijgt noodopvang.
- De huurder heeft een tweede- of laatstekanshuurovereenkomst.
- De huurder heeft een tijdelijke huurovereenkomst in combinatie met woonbegeleiding

Voor een nadere toelichting op bovengenoemde doelgroepen verwijzen we naar de [ministeriële regeling](#).

Voor de verhuur van niet-DAEB-woningen geldt deze beperking niet. In de huurovereenkomst wordt de afgesproken huurtermijn (maximaal twee jaar) opgenomen.

7.1.2 Kan de huurovereenkomst tussentijds door de huurder of verhuurder worden opgezegd?

De huurder kan de huurovereenkomst tussentijds opzeggen, de verhuurder niet.

7.1.3 Moet de tijdelijke huurovereenkomst voor de duur van twee jaar door de verhuurder worden opgezegd?

Nee, de huurovereenkomst eindigt automatisch als de afgesproken tijd is verstreken. Maar de verhuurder moet de huurder wel informeren over het moment waarop de huurovereenkomst eindigt. Dit moet hij doen minimaal één en maximaal drie maanden voordat de huurovereenkomst afloopt. Doet de verhuurder dit



niet, dan wordt de huurovereenkomst na het verstrijken van de overeengekomen periode voor onbepaalde tijd verlengd.

7.1.4 Heeft de huurder na opzegging van de huurovereenkomst recht op een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten en op een vervangende woonruimte?

Bij het einde van de huurovereenkomst heeft de huurder geen recht op vervangende woonruimte en ook geen recht op een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten. Wel behoudt de huurder zijn inschrijfduur.

7.2 VRAGEN OVER TIJDELIJKE VERHUUR VAN ONZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VOOR DE PERIODE VAN VIJF JAAR

7.2.1 Met wie mogen toegelaten instellingen een huurovereenkomst van maximaal vijf jaar voor onzelfstandige woningen sluiten?

Toegelaten instellingen kunnen met iedereen een huurovereenkomst van maximaal vijf jaar sluiten. De uitzonderingen die voor de huurovereenkomsten voor twee jaar gelden zijn hier niet van toepassing. In de huurovereenkomst wordt de afgesproken huurtermijn (maximaal vijf jaar) opgenomen.

7.2.2 Kan de huurovereenkomst tussentijds door de huurder of verhuurder worden opgezegd?

De huurder kan de huurovereenkomst tussentijds opzeggen, de verhuurder niet.

7.2.3 Moet de tijdelijke huurovereenkomst voor de duur van maximaal vijf jaar door de verhuurder worden opgezegd?

Nee, de huurovereenkomst eindigt automatisch als de afgesproken tijd is verstreken. Maar de verhuurder moet de huurder wel informeren over het moment waarop de huurovereenkomst eindigt. Dit moet hij doen minimaal één en maximaal drie maanden voordat de huurovereenkomst afloopt. Doet de verhuurder dit niet, dan wordt de huurovereenkomst na het verstrijken van de overeengekomen periode voor onbepaalde tijd verlengd.

7.2.4 Heeft de huurder na opzegging van de huurovereenkomst recht op een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten en op een vervangende woonruimte?

Bij het einde van de huurovereenkomst heeft de huurder geen recht op vervangende woonruimte en ook geen recht op een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten. Wel behoudt de huurder zijn inschrijfduur.

7.3 VRAGEN OVER JONGERENCONTRACTEN

7.3.1 Met wie kan het jongerencontract worden afgesloten?

Met jongeren tot 28 jaar.



7.3.2 Welke woningen kunnen op basis van het jongerencontract worden verhuurd?

Woningen die bestemd zijn voor jongeren. Dit kunnen zowel zelfstandige als onzelfstandige woningen zijn. Na het eindigen van de huurovereenkomst met de jongere wordt de woning weer verhuurd aan een andere jongere, een student of een promovendus.

7.3.3 Moet de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen?

Ja. De huurovereenkomst wordt afgesloten voor minimaal vijf jaar en deze kan met twee jaar verlengd worden. Opzegging is op z'n vroegst mogelijk tegen vijf jaar.

7.3.4 Heeft de huurder na opzegging van de huurovereenkomst recht op een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten en op een vervangende woonruimte?

Nee, bij het einde van de huurovereenkomst heeft de huurder geen recht op vervangende woonruimte en ook geen recht op een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten. Wel behoudt de huurder zijn inschrijfduur.

7.4 VRAGEN OVER HET PROMOVENDICONTRACT

7.4.1 Wanneer mag de verhuurder deze huurovereenkomst gebruiken?

Voor de verhuur van een zelfstandige of onzelfstandige woonruimte die bestemd is voor een promovendus (of student) aan een promovendus.

7.4.2 Wanneer kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen?

De verhuurder mag de huurder jaarlijks vragen om een verklaring van de onderwijsinstelling, dat de huurder bezig is met een promotie of voorbereiding daarvan. De huurder moet de verklaring binnen drie maanden aan de verhuurder overhandigen. Doet de huurder dat niet, dan kan de verhuurder de overeenkomst opzeggen.

Na het eindigen van de huurovereenkomst moet de woonruimte opnieuw aan een student, promovendus of jongere worden verhuurd.

7.4.3 Heeft de huurder na opzegging van de huurovereenkomst recht op een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten en op een vervangende woonruimte?

Nee, bij het einde van de huurovereenkomst heeft de huurder geen recht op vervangende woonruimte en ook geen recht op een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten. Ook behoudt de huurder zijn inschrijfduur niet.

7.5 VRAGEN OVER HUUROVEREENKOMSTEN VOOR GROTE GEZINNEN

7.5.1 Wanneer mag de verhuurder deze huurovereenkomst gebruiken?

Voor de verhuur van een woning aan een groot gezin. Van een groot gezin is sprake als het huishouden tenminste uit acht personen bestaat.



7.5.2 Wanneer mag de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen?

De verhuurder mag de huurder jaarlijks vragen om een afschrift uit de Basisregistratie personen waaruit blijkt dat het huishouden van huurder uit tenminste vijf personen bestaat. De huurder moet het afschrift binnen drie maanden aan de verhuurder overhandigen. Doet de huurder dat niet, dan kan de verhuurder de overeenkomst opzeggen.

Na het eindigen van de huurovereenkomst moet de woonruimte opnieuw aan een groot gezin worden verhuurd.

7.5.3 Heeft de huurder na opzegging van de huurovereenkomst recht op een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten en op een vervangende woonruimte?

Nee, bij het einde van de huurovereenkomst heeft de huurder geen recht op een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten en ook geen recht op vervangende woonruimte. Wel moet blijken dat de huurder passende woonruimte kan verkrijgen. De huurder behoudt zijn inschrijfduur niet.

7.6 VRAGEN OVER TIJDELIJKE VERHUUR VAN TE KOOP STAANDE HUURWONINGEN

7.6.1 Hoe lang mogen te koop staande huurwoningen worden verhuurd?

Te koop staande huurwoningen mogen minimaal drie maanden en maximaal vijf jaar worden verhuurd. Voor deze vorm van tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet heeft de verhuurder een vergunning van de gemeente nodig. De vergunning wordt verleend voor maximaal twee jaar en kan daarna op verzoek van de verhuurder nog drie keer met een jaar worden verlengd.

7.6.2 Hoe eindigt de huurovereenkomst?

De huurovereenkomst eindigt als de vergunning eindigt. Dit betekent niet dat de verhuurder daarna niets hoeft te doen. Als de verhuurder toestaat dat de huurder de woonruimte na afloop van de huurovereenkomst blijft gebruiken, kan een reguliere huurovereenkomst ontstaan.

Huurder en verhuurder kunnen de huurovereenkomst ook tussentijds opzeggen. Voor huurder geldt een opzegtermijn van minstens één maand en voor de verhuurder een opzegtermijn van minstens twee maanden.