

Aan de CPRW en RBRW
Via de secretariaten

Aleen per mail

Gina Steijger g.steijger@adorte.nl
Monique de Hoog secretariaat@cprw.nl

Datum	ons kenmerk	kenmerk dossier	behandeld door	pagina
25 februari 2021	KvD/EV/MvdZ	adviesaanvraag. huurverhoging 2021	E. Vitner	1/2

Onderwerp: vervolg op de adviesaanvraag huurverhoging 2021

Geachte leden van de CPRW en RBRW,

Op 11 februari 2021 heb ik u een brief gezonden met het verzoek om een gekwalificeerd advies uit te brengen over de huurverhoging per 1 juli 2021.

Met haar brief van 17 februari 2021¹ heeft de Minister laten weten dat zij de door de Tweede Kamer aangenomen motie voor huurbevrozing² zal uitvoeren. Dit betekent dat voor alle gereguleerde woningen geen huurverhoging wordt voorgesteld in 2021. Dat geldt voor zelfstandige woningen, onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen. Ook betekent dit dat er dit jaar geen inkomensafhankelijke huurverhoging kan worden gevraagd.

We hebben overigens nog niet in beeld wat dit verder voor ons gaat betekenen. Denk hierbij aan beperking van onze investeringsmogelijkheden. Hiervoor zullen we ook in beeld moeten krijgen wat de exacte invulling wordt van de tegemoetkoming aan verhuurders die de Minister in haar brief aankondigt.

Woonbron zal uiteraard wel de eenmalige huurverlaging in 2021 doorvoeren. Echter, voor geliberaliseerde woningen en overige eenheden zullen we de regulier voorgenomen huurverhoging doorvoeren. Die zal, zoals ook al in de oorspronkelijke adviesaanvraag opgenomen, volgens het inflatiecijfer zijn.

Voor huurders is dit uiteraard wel goed nieuws. De huur zal dus voor alle huurders van gereguleerde huurwoningen niet verhoogd worden. Dat scheelt al snel 5 tot 10 euro per maand aan huur.

Met deze brief vervalt de adviesaanvraag van 11 februari.

¹ [Detail 2021D07309 | Tweede Kamer der Staten-Generaal](#)

² [vlq1j8dpt0y2.pdf \(eerstekamer.nl\)](#)

Woonbron
T: 088-966 00 00
E: info@woonbron.nl
I: www.woonbron.nl

Postadres
Postbus 2346
3000 CH ROTTERDAM

K.v.K. nummer: 24108291
1



Anders dan anders

De huurverhoging 2021 is eenmalig anders dan andere jaren. De corona-crisis heeft het huurbeleid sterk beïnvloed. De sector gaat ruimhartig om met huurders die hun huur plots niet meer kunnen betalen. In het parlement en dan vooral in de Eerste Kamer zijn verhitte discussies gevoerd over veel verdergaande maatregelen. Dit heeft uiteindelijk geleid tot de verplichte eenmalige huurverlaging als maatregel om de betaalbaarheid voor de laagste inkomens te garanderen en de huurbevriezing voor alle gereguleerde huurcontracten.

Eenmalige huurverlaging

De al genoemde eenmalige huurverlaging zal Woonbron uitvoeren zoals dat verwacht mag worden. De details en werkwijze over deze regeling is ook al met u besproken tijdens het gesprek op 9 februari jl. Concreet betekent dit dat iedere huurder met een inkomen onder de passendtoewijzengrens (primaire doelgroep) en een huur boven de voor hen geldende aftoppingsgrens een huurverlaging krijgt tot die aftoppingsgrens. Uiteraard zullen wij alle huurders die mogelijk in aanmerking komen voor een huurverlaging hierop wijzen. Dit zal zijn met een brief, maar bijvoorbeeld ook via informatie op onze website.

Voorstel

De reguliere huurverhoging zoals we die hadden voorgenomen voor gereguleerde woningen vervalt in het geheel.

Alle zelfstandige woningen, onzelfstandige eenheden, woonwagens en standplaatsen met een gereguleerd contract zullen geen verhoging krijgen en behouden dezelfde netto huur.

Daarbij is het goed toe te lichten dat een woning gereguleerd is als de netto huur op het moment van aangaan van het contract niet hoger is dan de op dat moment van toepassing zijnde liberalisatiegrens (€753,33, prijspeil 2021).

Dit betekent ook dat de extra inkomensafhankelijke huurverhoging voor hoge inkomens geen doorgang kan vinden.

Geliberaliseerde huurcontracten vallen buiten het bereik van de huurbevriezing en kunnen wel regulier verhoogd worden. Voor geliberaliseerde huurcontracten geldt dat bepalingen in het contract worden gevolgd. Het standaardcontract van Woonbron hanteert daarbij het reguliere CPI-jaarcijfer, over het voorgaande kalenderjaar. Dat passen we als standaard toe. Dit voornemen blijft ongewijzigd.

Adviesaanvraag

Gezien de ontwikkelingen vervalt het grootste deel van de adviesaanvraag zoals die in mijn brief van 11 februari is gesteld.

Van de huurverhoging en de specifiek gekozen invulling daarvan voor 2021 blijft dan feitelijk alleen de verhoging van de geliberaliseerde contracten over.

Ik zie uw advies graag zo snel mogelijk tegemoet, maar uiterlijk 3 april a.s. Het politieke besluitvormingsproces geeft geen verandering in het uitvoeringsproces. Uiteraard zijn wij bereid hier nog in nader overleg uitgebreider bij stil te staan.

Met vriendelijke groet,

Karin van Dreven
Lid Raad van Bestuur