

TIPS VOOR EEN SUCCESVOLLE ZOEKTOCHT

Starterskit

voor huurders

Het kan zijn dat je na jaren in een koopwoning te hebben gewoond, overweegt om weer te gaan huren. Maar de huurmarkt is behoorlijk veranderd en kan nogal ingewikkeld zijn. Voor welke woning zou jij bijvoorbeeld in aanmerking komen? In dit dossier zetten we alles op een rijtje zodat je door de bomen het bos ziet.

Heb je plannen om een huis te gaan huren? Dan vind je hier alles waar je zeker aan moet denken. De eerste behoeften in je Starterskit: een jarenlange inschrijving, een héél lange adem en de pitbulltactiek van vastbijten en niet meer loslaten.

SOCIALE HUUR – DE GOEDKOOPSTE VORM

Een woning valt onder de sociale huur als de kale huurprijs € 737,14 per maand of lager is op het moment dat het huurcontract getekend wordt. Dit heet officieel de liberalisatiegrens. De overheid stelt deze jaarlijks opnieuw vast en dit bedrag stijgt zo'n € 10 à € 15 per jaar. Licht jouw starthuurprijs boven dit bedrag, dan is je huurwoning geliberaliseerd en kom je niet in aanmerking voor huurtoeslag, zelfs als je daar met je inkomen wél recht op zou hebben. Om in de sociale woningbouw te kunnen huren, mag je (gedeelde) inkomen niet te hoog zijn; 80% van de sociale woningbouw is bedoeld voor mensen die te weinig inkomsten hebben (tot maximaal € 39.055 per huishouden) om op een andere manier een dak boven het hoofd te vinden. Met een middeninkomen (tot € 43.574) kom je in aanmerking voor ongeveer 10% van de sociale huurwoningen (soms zijn de advertenties met deze woningen herkenbaar aan het label Toegankelijk voor middeninkomens, maar dat wisselt per regio). Je inkomen wordt gecontroleerd op het moment dat je een woning krijgt toegewezen. En dan mag er nog 10% van de sociale huurwoningen naar mensen met een hoger inkomen, maar vanwege de lange wachtlijsten gebeurt dit eigenlijk zelden, omdat woningcorporaties hun huizen liever verhuren aan mensen voor wie ze werkelijk bedoeld zijn: de laagste inkomensgroepen. In alle gevallen moet je ingeschreven staan bij de organisatie in je gemeente die hiervoor verantwoordelijk is (te vinden op de site van je

>>> HUURTOESLAG

Huurtoeslag is er uitsluitend voor mensen in een sociale huurwoning. Misschien heb je ooit gekeken of je ervoor in aanmerking kwam en ga je ervan uit dat die situatie niet is veranderd. Maar! Mocht je destijds te veel hebben verdiend voor huurtoeslag, check het dan nu nog een keer, want vanaf 1 januari 2020 is er een en ander veranderd. Voor die tijd kon één euro meer of minder salaris betekenen dat je niet of wel recht had op huurtoeslag (van maandelijks honderden euro's!). Een rare situatie natuurlijk, dus die vaste grens is afgeschaft. De hoogte van je inkomen telt nog altijd mee, maar nu wordt er veel meer meegewogen: de hoogte van je huur, je leeftijd en de samenstelling van je huishouden. Naar schatting hebben hierdoor maar liefst 115.000 huishoudens meer dan vroeger (deels) recht op huurtoeslag, zie bieb.knab.nl en zoek op Huurtoeslag 2020. Wat wel vaststaat, is de maximale hoogte van je huur. Die mag in 2020 niet hoger zijn dan die inmiddels vaak genoemde € 737,14 én het moet hierbij gaan om een zelfstandige woning – geen woonboot of recreatiewoning. Voor 2021 is die grens nog niet vastgesteld op het moment van schrijven. Op rijksoverheid.nl kun je het vinden als je zoekt op 'liberalisatiegrens'.

gemeente). Hoe langer je staat ingeschreven, hoe groter je kansen, maar in de meeste gemeentes is de wachttijd inmiddels meerdere jaren. Ter illustratie: in Almelo moet je ongeveer twee jaar ingeschreven staan, in Utrecht een jaar of elf om kans te maken op een woning. Het is dus te hopen dat je je jaren geleden hebt ingeschreven met vage plannen... Sommige corporaties hebben soms ook 'lotingwoningen', waarbij iedereen die op de woning reageert, evenveel kans maakt.

MIDDENHUURWONINGEN

Een middenhuurwoning is een woning met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot aan de middenhuurgrens – die laatste verschilt per gemeente, maar in veel gemeentes bestaat die grens helemaal niet. Op woningen met deze

Om aan de groeiende vraag te voldoen, zouden er de komende tien jaar maar liefst 845.000 woningen gebouwd moeten worden

MARCEL TRIP, VOORLICHTER BIJ DE WOONBOND:

“In Nederland zijn er zo’n 3,3 miljoen huurwoningen.

Daarvan is ruim 1 miljoen van particuliere ver-

huurders en beleggers en zo’n 2,3 miljoen van

woningcorporaties (zie kader). Dat klinkt als veel,

maar als je de wachtlijsten bekijkt, blijkt het toch

vooral véél te weinig te zijn. Met de crisis van 2008

viel de woningbouw bijna stil, terwijl de vraag naar

woningen bleef toenemen – door bevolkingsgroei,

maar ook doordat mensen zo lang mogelijk op

zichzelf moeten blijven wonen. Veel bejaarden-

tehuizen zijn de afgelopen jaren gesloten, maar daar

is niks voor in de plaats gekomen. Daaroverheen

stelde de regering in 2013 de verhuurdersheffing,

een constructie die de corporaties 10 miljard euro

heeft gekost – geld dat dus niet naar nieuwbouw

kon. Op dit moment is er een tekort van 331.000

woningen en om aan de groeiende vraag te vol-

doen, zouden er de komende tien jaar maar liefst

845.000 woningen gebouwd moeten worden. Over

het algemeen gaat zo’n 30% van dit soort plannen

niet door en met alle problemen rondom stikstof,

PFAS en natuurlijk ook gewoon een gebrek aan

bouwlocaties, is de kans nóg kleiner dat dit aantal

wordt gehaald.”

Huurdersbelangen

De Woonbond, de stem van hurend Nederland, behartigt de belangen van huurders in de meest brede zin, zoals de Vereniging Eigen Huis dat doet voor iedereen met een koopwoning. Kijk zeker eens op woonbond.nl voor antwoord op vragen als: ‘Wat te doen als ik door de coronacrisis de huur niet meer kan betalen?’, ‘Hoe weet ik of ik recht heb op een urgentieverklaring?’ en ‘Wat zijn bemiddelingskosten precies?’. Leden van de organisatie (het lidmaatschap kost € 36,90 per jaar) krijgen advies op maat en juridische ondersteuning waar nodig.

Hooveel woningen zijn er eigenlijk?

DE TOTALE WONINGVOORRAAD IN NEDERLAND: 7.814.912

KOOPWONINGEN: 4.487.894

HUURWONINGEN, TOTAAL: 3.299.639

HUURWONINGEN VAN WOONCORPORATIES: 2.295.414

HUURWONINGEN OVERIG: 1.004.225

EIGENDOM ONBEKEND: 27.379

BRON: CBS, 2019

huurprijs kunnen huishoudens reageren met een inkomen dat boven de € 39.055 ligt, maar de bovengrens verschilt ook weer per gemeente. Feitelijk valt middenhuur gewoon onder de vrije sector, alleen liggen de huurprijzen hier tussen de € 750 en € 1000, nog steeds geen flauwe bedragen. Voor huuropslag zijn bij middenhuur geen regels, waardoor de huurprijs jaarlijks kan stijgen; check dus van tevoren je huurcontract hierop!

HUREN IN DE VRIJE SECTOR – DE ALLERDUURSTE MANIER

Ben je op zoek naar een huurwoning, maar is jouw inkomen te hoog voor sociale huur? Dan ben je aangewezen op de vrije sector – ook wel private huur genoemd – en krijg je te maken met verhuurders die alle vrijheid hebben om de huurprijs te bepalen én jaarlijks te verhogen. Meestal moet je drie à vier keer de maandhuur verdienen om in aanmerking te komen voor een woning in de vrije sector en middenhuur. Een huurhuis in de vrije sector is de duurste manier van wonen; je bent maandelijks veel meer kwijt aan huur dan aan een hypotheek voor een vergelijkbaar koophuis en je betaalt aanmerkelijk meer dan in de sociale woningbouw en de middenhuur. Dus vraag jezelf goed af wat hiervan de voordelen voor je zijn, voordat je overgaat tot deze woonvorm en het maandelijks betalen van de hoofdprijs.

HOE MAKEN MENSEN IN HEMELSNAAM NOG KANS OP EEN HUURWONING MET DIT SOORT TEKORTEN?

“De wachtlijsten zijn overal heel lang, niet alleen in de Randstad, dus het allereerste wat je

Meestal moet je drie à vier keer de maandhuur verdienen om in aanmerking te komen voor een woning in de vrije sector en middenhuur

moet doen, is je inschrijven als woningzoekende. Doe dat het liefst al jaren voordat je misschien gaat zoeken. Je inschrijven voor een sociale huurwoning kan alleen regionaal, er is geen mogelijkheid om je landelijk in te schrijven en dan maar af te wachten waar er het eerst een leuke plek vrijkomt. Het aanbod in seniorenwoningen wisselt per gemeente, dus er zijn plekken waar je sneller of juist veel later aan de beurt bent als 55-plusser. In een seniorenwoning zijn alle voorzieningen al aanwezig voor mensen die zo lang mogelijk zelfredzaam willen zijn; alles is gelijkvloers of er is een traplift, in de douche zit een wandbeugel, dat soort zaken. Er is geen maximumleeftijd om te gaan huren, als de tijd aanbreekt dat je zorg nodig hebt, kom je op hetzelfde omslagpunt als iedereen.”

WAT MAG JE IN EEN HUURWONING AANPASSEN OF VERANDEREN?

“Voor alles wat je aan de buitenkant wilt doen, zoals een schotelantenne of zonnepanelen plaatsen, heb je toestemming nodig van de verhuurder. Dat geldt ook voor veranderingen in de woning, die niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden. Een muur verven en andere kleine veranderingen die makkelijk weer teruggebracht kunnen worden naar de originele staat, zijn wel toegestaan, net als zaken die je vergoed krijgt door de WMO (Wet Maatschappelijke Ondersteuning) of de WLZ (Wet Langdurige Zorg), zoals een traplift of een verhoogd toilet.”

EN DAN NOG EVEN DIT:

- Wil je gaan huren, dan is het een pré als einde-loos snuffelen op internet je hobby is, want het loont als je regelmatig het nieuws checkt van de woningcorporaties in jouw regio en dagelijks even kijkt op sites van verhuurmakelaars.
- Het Ministerie van Binnenlandse Zaken werkt aan een wet om de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector te beperken tot maximaal 2,5% boven op de jaarlijkse inflatie. Het is te hopen dat dit snel gebeurt, want afgelopen zomer zijn de prijzen weer torenhoog gestegen.
- Ga je huren in de vrije sector, dan mag de makelaar daar geen bemiddelingskosten voor berekenen – die betaalt de verhuurder. De makelaar kan je wel iets in rekening brengen als je hem/haar een specifieke zoekopdracht geeft, maar zelf op de aanbodsites zoeken met filters en dan met de makelaar de woning bezichtigen, mag jou niks kosten.
- In welke vorm je ook gaat huren, check van tevoren de servicekosten in het huurcontract, want ook die kunnen best pittig zijn. De verhuurder mag hier niks aan verdienen en moet jaarlijks de afrekening geven aan de huurder, zodat je kunt controleren wat er is uitgegeven en wat er nog op de rekening staat.
- Ontdek de pitbull in jezelf en beschouw het zoeken naar een huurhuis ook maar als een assertiviteitscursus. Dus blijf bellen en mailen als je geen reactie krijgt of als iets niet duidelijk is. Blijf vragen stellen, blijf kritisch. Het is beter dat ze je leren kennen als zeurkous dan dat ze je niet leren kennen.
- Op [sustay.nl](https://www.sustay.nl) vind je een aantal woningen (bestaand en in aanbouw) in de middenhuur-sector.
- Zoek je een alternatieve woonvorm (bijvoorbeeld een combinatie van studenten en senioren in een oud schoolgebouw, een woonconcept met een mix van voormalig daklozen en hoogopgeleiden, een project in een monumentale voormalige gevangenis, noem het maar op)? Houd dan de nieuwsberichten van de woningcorporaties in jouw regio in de gaten, zodat je snel ontdekt welke organisaties daarmee bezig zijn en waar je je kunt aanmelden.
- [iederin.nl](https://www.iederin.nl) is een site voor mensen met een beperking of chronische aandoening, waarop diverse woonkwesties voor deze doelgroep worden behandeld.