**NOTITIE**

**Gebruik schaarstepunten bij IAH mogelijk**

De laatste week is er enige discussie ontstaan over het omgaan met de schaarstepunten die in 2011 aan het woningwaarderingsstelsel zijn toegevoegd en de recente mogelijkheid tot inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2013.

Specifiek gaat het om de vraag of het mogelijk is om bij een inkomensafhankelijke huurverhoging ook de schaarstepunten te betrekken bij gereguleerde huurcontracten die afgesloten zijn vóór 1 oktober 2011.

Met de aanpassing van het woningwaarderingsstelsel in 2011 zijn de schaarstepunten toegekend aan de woningen. In 2012 konden deze punten door puur inflatievolgend huurbeleid bij contracten afgesloten vóór 1 oktober 2011 niet gebruikt worden. De punten zijn echter wel aan de woningen toegekend. Huurverhogingspercentages worden jaarlijks door de minister vastgesteld. In het huidige beleid bestaat de mogelijkheid om afhankelijk van het huishoudinkomen de huren met respectievelijk 4%, 4,5% en 6,5% te verhogen. Bij de huurverhoging in 2013 kunnen de schaarstepunten dus wel gebruikt worden.

Ook functionarissen van het ministerie van BZK/WB en de Huurcommissie hebben dit mondeling bevestigd. In januari 2012 heeft ook jurist mevr. Six-Hummel in een artikel geschreven dat dit het geval is (artikel is toegevoegd in de bijlage)



VGM NL en IVBN hebben advocatenkantoor Unger-Hielkema gevraagd om dit andermaal te bevestigen.