

Aan:
de colleges van burgemeester & wethouders,
de besturen van de vereniging van woningcorporaties,
Aedes, Vastgoed Belang, de Vereniging van
Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland en de
Nederlandse Woonbond

**Directoraat-Generaal
Bestuur en Wonen**
Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG
www.rijksoverheid.nl

Contactpersoon
T 06-21869832
Mw.mr. C. Koster

circulaire

Datum
1 februari 2018

Kenmerk
2018-0000046168
MG 2018-01

Onderwerp	Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2018 tot en met 30 juni 2019
Doelstelling	Informatie
Juridische grondslag	
Relaties met andere circulaire(s)	MG 2017-01
Ingangsdatum	1 januari 2018
Geldig tot	1 juli 2019

Geacht college, geacht bestuur,

1. INLEIDING

Met deze circulaire informeer ik u over het huurprijsbeleid voor 2018, deels met ingang van 1 januari 2018 en deels met ingang van 1 juli 2018, tot en met 30 juni 2019 en de daarbij van toepassing zijnde parameters.

Leeswijzer/inhoudsopgave

Hoofdstuk 2. Het huurprijsbeleid per 1 januari 2018

- 2.1. De maximale huurprijsnorm (huursomstijging) voor woningcorporaties
- 2.2. De systematiek van de inkomensafhankelijke huurverhoging

Hoofdstuk 3. Het huurprijsbeleid per 1 juli 2018

- 3.1 De maximale huurverhogingspercentages voor zelfstandige woningen
- 3.2 De maximale huurverhoging voor onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen
- 3.3 De indexering van de WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem
- 3.4 De indexering van de maximale energieprestatievergoeding
- 3.5 De indexering van de maximale huurprijsgrenzen

Hoofdstuk 4. Inkomensafhankelijke huurverhoging (proces)

- 4.1 Huishoudverklaringen Belastingdienst
- 4.2 Procedure na bezwaarschrift van huurder
- 4.3 Huurverlaging na inkomensdaling
- 4.4 Vernietiging huishoudverklaringen

Hoofdstuk 5. Huurprijsliberalisatie

Hoofdstuk 6. Samenvattend overzicht huurparameters 2018
Hoofdstuk 7. Overleg met huurdersorganisaties over het huurprijsbeleid
Hoofdstuk 8. Publicatie MG-digitaal

In de bijlagen zijn de liberalisatiegrenzen vanaf 1989, de maximale energieprestatievergoedingen per 1 juli 2018, de tabellen met maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2018 en een stroomschema "Wanneer huishoudverklaringen vernietigen?" opgenomen.

2. HET HUURPRIJSBELEID PER 1 JANUARI 2018

In het voorjaar van 2016 is de Wet doorstroming huurmarkt 2015 aangenomen. Onderdeel van die wet is de gewijzigde huursombenadering voor woningcorporaties en de gewijzigde systematiek van de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging, die beide per 1 januari 2017 in werking zijn getreden. Als gevolg hiervan is de maximale huurprijsnorm (huursomstijging) voor woningcorporaties per 1 januari 2018 gewijzigd. Zie ook Staatscourant 2017, nr. 73171, van 20 december 2017 (te vinden via <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/zoeken/staatscourant>).

2.1 De maximale huurprijsnorm (huursomstijging) voor woningcorporaties per 1 januari 2018

Sinds 1 januari 2017 wordt de maximale huurprijsnorm (huursomstijging) van woningcorporaties berekend over een heel kalenderjaar, dus van 1 januari tot 1 januari, inclusief de huurharmonisatie (huurverhoging bij huurdersmutatie).

Maximale huurprijsnorm

De maximale huursomstijging voor woningcorporaties voor 2018 is **2,4%** (inflatie van 1,4% plus 1 procentpunt).

Berekening

De huursom is het bedrag van alle huren bij elkaar van de gereguleerd (niet-geliberaliseerd) verhuurde zelfstandige huurwoningen in zowel het DAEB-deel als het eventuele niet-DAEB-deel van de woningcorporatie. Bij het berekenen van de huursomstijging wordt de gemiddelde huurprijs van de verhuurde woningen op 1 januari 2019 vergeleken met de gemiddelde huurprijs van die woningen op 1 januari 2018. Het gaat dus om de woningen die zowel op 1 januari 2018 als op 1 januari 2019 verhuurd waren (een huurprijs hadden). Deze huursomstijging mag niet hoger zijn dan de maximale huurprijsnorm (huursomstijging) voor woningcorporaties (voor 2018: 2,4%).

Buiten de berekening

Voor de berekening van de huursomstijging (inclusief huurharmonisatie) van de zelfstandige woningen van een woningcorporatie van 1 januari 2018 tot 1 januari 2019 blijven de volgende woningen (en dus de bijbehorende huurprijs) buiten beschouwing:

- de woningen die op 1 januari 2018 of 1 januari 2019 leegstonden (niet verhuurd waren);
- de woningen die op 1 januari 2018 met een geliberaliseerd huurcontract verhuurd waren;
- de woningen die in de periode 1 januari 2018 tot 1 januari 2019 voor het eerst of voor het laatst door de corporatie zijn verhuurd;
- woningen waarvan de huurprijs in de periode 1 januari 2018 tot 1 januari 2019 is verhoogd 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);
- woningen waarvan de huurprijs met een inkomensafhankelijke huurverhoging (meer dan 3,9%) is verhoogd, mits in prestatieafspraken tussen de corporatie, gemeente en huurdersorganisatie(s) is afgesproken dat de daaruit voortvloeiende extra huuropbrengsten worden ingezet voor investeringen en voor zo ver deze extra opbrengsten de in die afspraken overeengekomen investeringsbedragen niet overschrijden.

De maximale huursomstijging geldt niet voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagendplaatsen.

2.2 De systematiek van de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 januari 2018

Sinds 1 januari 2017 geldt nog maar één inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging voor zelfstandige woningen, de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging voor de middeninkomengroep is komen te vervallen. De inkomensgrens is gelijk aan de inkomensgrens voor toewijzing voor gereguleerd verhuurd woningen van woningcorporaties (DAEB-grens).

Inkomensgrens

De inkomensgrens waarboven een verhuurder een hogere huurverhoging mag voorstellen is per 1 januari 2018 € 41.056.

Uitzonderingsgroepen

Daarnaast zijn sinds 1 januari 2017 twee typen huishoudens uitgezonderd voor de inkomensafhankelijke huurverhogingen:

- huishoudens waarvan één of meer leden de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt, en

- huishoudens van vier of meer personen.

Voor deze huishoudens is geen hogere huurverhoging toegestaan, ongeacht de hoogte van hun huishoudinkomen.

De bestaande uitzondering voor de aangewezen groep chronisch zieken en gehandicapten (zie par. 4.2) blijft daarbij gehandhaafd.

Proces

Zie voor informatie over het proces van (de uitvoering van) de inkomensafhankelijke huurverhoging hoofdstuk 4.

3. HET HUURPRIJSBELEID PER 1 JULI 2018

3.1 Maximale huurverhogingspercentages voor zelfstandige woningen per 1 juli 2018

Bij de wijziging van de maximale huursomstijging voor zelfstandige woningen van woningcorporaties per 1 januari 2017 is, zoals aangegeven in de brief van 3 juli 2015 (Kamerstukken 2014/15, 27 926, nr. 247), ook het maximale huurverhogingspercentage voor de lagere inkomensgroep van huurders gewijzigd van inflatie + 1,5 procentpunt naar inflatie + 2,5 procentpunt.

Door verruiming van de maximaal toegestane huurverhoging kunnen woningcorporaties binnen de maximale huursomstijging de huurverhoging voor individuele woningen differentiëren naar de afstand tussen de feitelijke huurprijs en de maximale huurprijsgrens van de woning. De verruiming van de maximaal toegestane huurverhoging geldt echter ook voor particuliere verhuurders en beleggers, hoewel voor hen geen maximale huursomstijging geldt. Ook zij kunnen door het hanteren van een staffel een betere relatie leggen tussen huurprijs en kwaliteit van de woning.

Maximale huurverhoging tot en met € 41.056

Voor huishoudens met een inkomen tot en met € 41.056 is de maximale huurverhoging per 1 juli 2018 gelijk aan **3,9%** (1,4% inflatie + 2,5 procentpunt).

Maximale huurverhoging huishoudens van 4 of meer personen

Voor huishoudens van 4 of meer personen is de maximale huurverhoging per 1 juli 2018 gelijk aan **3,9%** (1,4% inflatie + 2,5 procentpunt), ongeacht hun inkomen. Deze huishoudens zijn immers van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging uitgezonderd.

Maximale huurverhoging huishoudens met één of meer AOW-gerechtigden

Voor huishoudens met één of meer AOW-gerechtigden is de maximale huurverhoging per 1 juli 2018 gelijk aan **3,9%** (1,4% inflatie + 2,5 procentpunt),

ongeacht hun inkomen. Deze huishoudens zijn immers van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging uitgezonderd.

Maximale huurverhoging boven € 41.056

Voor huishoudens met een inkomen boven € 41.056 is de maximale toegestane huurverhoging gelijk aan **5,4%** (1,4% inflatie + 4 procentpunt).

Geen maximale huurverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten

Deze maximale huurverhogingen gelden niet voor geliberaliseerde huurovereenkomsten. Dat zijn huurovereenkomsten voor zelfstandige woningen waarvan de overeengekomen huurprijs op de ingangsdatum van de huurovereenkomst boven de op dat moment geldende huurliberalisatiegrens lag. Zie verder hoofdstuk '5. Huurliberalisatie'.

3.2 Maximale huurverhoging onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen

Voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen blijft de maximale huurverhoging per 1 juli 2018 gehandhaafd op inflatie + 1,5 procentpunt. Voor deze typen woonruimte geldt immers geen maximale huursomstijging voor woningcorporaties (zie par. 2.1). Het maximale huurverhogingspercentage voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en standplaatsen is daardoor per 1 juli 2018 **2,9%**.

3.3 Indexering bedrag WOZ-waarde in het woningwaarderingsstelsel

Het Besluit huurprijzen woonruimte bepaalt voorts dat elk jaar op 1 juli indexering plaatsvindt van de bedragen die gehanteerd worden ter bepaling van het aantal punten voor de WOZ-waarde in het woningwaarderingsstelsel voor zelfstandige woningen.

Het gaat daarbij om een indexering met afronding naar boven op hele centen vanwege de gemiddelde verandering van de WOZ-waarden van woningen. Deze gemiddelde verandering tussen de waardepeildata 1 januari 2016 en 1 januari 2017 bedraagt landelijk gemiddeld 5,9%.

Dit betekent dat onderdeel 9 van het woningwaarderingsstelsel voor zelfstandige woonruimte met ingang van 1 juli 2018 als volgt dient te worden gelezen:

9. Punten voor de WOZ-waarde	
Voor elke € 8.747 van WOZ-waarde	1 punt
Voor de WOZ-waarde gedeeld door de oppervlakte van de onderdelen 1 en 2:	
<ul style="list-style-type: none">Voor kleine woningen (<40 m²) gebouwd in 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 en gelegen in een gemeente vermeld in bijlage III van het Besluit huurprijzen woonruimte (regio's Amsterdam en Utrecht): per €57	1 punt
<ul style="list-style-type: none">Voor overige woningen: per € 135	1 punt

Bij deze waardering dient voorts te worden uitgegaan van de voor de woning laatstelijk vastgestelde WOZ-waarde met een minimum van € 44.284.

3.4 Indexering maximale energiestatatievergoeding

Een verhuurder kan zijn huurder een zogenaamde energiestatatievergoeding (EPV) in rekening brengen. Het gaat daarbij om een zogenaamde nul-op-de-meterwoning (NOM-woning). Daarbij kan het gaan om een NOM-woning:

- verwarmd met duurzame energie, opgewekt op de woning;
- verwarmd met op de woning opgewekte duurzame warmte, aangesloten op een warmtenet;
- met een aansluiting op het gasnet.

De wettelijk geldende maximumbedragen worden per 1 juli van elk jaar bij ministeriële regeling gewijzigd aan de hand van de consumentenprijsindex geldend voor de maand september van het voorafgaande kalenderjaar. Het CBS heeft op 9 januari 2018 op zijn website gepubliceerd dat het inflatiepercentage (CPI) over september 2017 1,5% bedraagt.

Dit leidt tot een indexering per 1 juli 2018 met **1,5%** van de maximumbedragen voor de verschillende type NOM-woningen. De daaruit volgende maximumbedragen staan in bijlage II.

3.5 Indexering maximale huurprijsgrenzen

Artikel 12 lid 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte bepaalt dat de maximale huurprijsgrenzen elk jaar op 1 juli geïndexeerd worden met het inflatiepercentage zoals in januari door het CBS gepubliceerd, met afronding naar boven op hele centen. Het CBS heeft op 9 januari 2018 op zijn website gepubliceerd dat het inflatiepercentage (CPI) over 2017 1,4% bedraagt.

De maximale huurprijsgrenzen worden daarom per 1 juli 2018 geïndexeerd met **1,4%** en naar boven afgerond op hele centen.

De tabellen met maximale huurprijsgrenzen staan in bijlagen III tot en met VI.

4. INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOGING (PROCES)

4.1 Huishoudverklaringen¹ Belastingdienst

De gegevensuitwisseling tussen eigenaar-verhuurder en Belastingdienst voor de inkomensafhankelijke huurverhoging verloopt digitaal, via het webportaal www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl.

Jaarlijks nieuwe accounts/inlogcodes nodig

Alle verhuurders die gebruik willen maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging zullen één of meerdere accounts² moeten aanvragen bij de Belastingdienst voor het aanvragen van huishoudverklaringen. Ook de verhuurders die in de afgelopen jaren al één of meer accounts hebben verkregen moeten deze opnieuw aanvragen voor 2018.

Met dit jaarlijks aanvragen van accounts voor het aanvragen van huishoudverklaringen voor de huurverhoging kan de Belastingdienst het woningenbestand waaruit hij de huishoudverklaringen verstrekt beperken tot de woningen van verhuurders die hebben aangegeven dat jaar van de inkomensafhankelijke huurverhoging gebruik te willen maken.

Aanvraagperiode

Sinds 2017 kunnen verhuurders (bijna) het hele jaar door accounts aanvragen (voorheen kon dat alleen in de maand februari). Verhuurders kunnen vanaf 1 februari 2018 tot uiterlijk 11 december 2018 accounts aanvragen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2018.

Ook kunnen verhuurders eerder dan voorheen huishoudverklaringen opvragen. Vanaf 13 februari 2018 (voorheen vanaf medio maart) kunnen verhuurders die een account hebben aangevraagd en dat account hebben verkregen³ huishoudverklaringen aanvragen bij de Belastingdienst.

¹ De term 'huishoudverklaringen' vervangt de term 'inkomensindicaties' omdat de Belastingdienst vanaf 2017 ofwel een inkomenscategorie ofwel een indicatie dat het huishouden tot een van de uitzonderingsgroepen behoort verstrekt.

² Per RSIN/BSN maximaal één account.

³ Met "account hebben verkregen" wordt in deze circulaire steeds bedoeld: de inlogcode hebben ontvangen en succesvol hebben geactiveerd (zie paragraaf 3.2 van de Handleiding 2018 van het webportaal).

Aanvragen accounts/inlogcodes

Het webportaal www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl gaat op donderdag 1 februari 2018 open voor het aanvragen van accounts/inlogcodes⁴. Het is van belang dat verhuurders die gebruik willen maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging voor *al hun* RSIN's (Rechtspersonen Samenwerkingsverband Informatie Nummer) en/of hun BSN (Burger Service Nummer) een aparte account/inlogcode aanvragen, dus voor alle identificatienummers waarmee woningen voor de WOZ-beschikkingen als hun eigendom geregistreerd staan. Denk ook aan de RSIN's van woningen die recentelijk zijn verkregen via bijvoorbeeld aankoop of fusie.

Belang van juiste RSIN's/BSN in WOZ-bestanden gemeenten

De Belastingdienst bouwt een woningenbestand op van waaruit hij de aangevraagde huishoudverklaringen aan verhuurders verstrekt. De Belastingdienst doet dat aan de hand van de door de verhuurders bij het aanvragen van (een) account(s) aangeleverde BSN's en RSIN's en de door gemeenten aangeleverde WOZ-bestanden (WOZ 2018 en als die nog niet beschikbaar is dan WOZ 2017). De Belastingdienst selecteert uit de door de gemeenten aangeleverde WOZ-bestanden de woningen met de door de verhuurders aangemelde RSIN's en BSN's en selecteert bij die woningen de bewoners en hun inkomens om een inkomenscategorie voor het gezamenlijk huishoudinkomen te bepalen. De woningen van verhuurders die geen account hebben aangevraagd en verkregen, worden niet in het bestand opgenomen. Maar ook de woningen waarvoor in de door de gemeenten aangeleverde WOZ-bestanden geen RSIN of BSN is opgenomen, komen niet in het bestand terecht. Zonder het RSIN of BSN kan de Belastingdienst immers niet controleren of de aanvragende verhuurder wel eigenaar is van de woning waarvoor hij een huishoudverklaring vraagt. De Belastingdienst en de Waarderingskamer benaderen de gemeenten gericht (en zo nodig herhaaldelijk) om te wijzen op de verplichting om het RSIN of BSN bij alle woningen in het WOZ-bestand te vermelden en het belang daarvan voor verhuurders vanwege de inkomensafhankelijke huurverhoging. Ook verhuurders kunnen de gemeenten waarin hun woningen liggen benaderen om te bewerkstelligen dat die gemeenten bij alle woningen het RSIN of BSN van de eigenaar vermelden in het WOZ-bestand dat zij aan de Belastingdienst aanleveren. Van de website van Aedes (www.aedes.nl) is een informatieblad "Inkomensafhankelijke huurverhoging: zorgen dat RSIN goed staat" te downloaden. Dit informatieblad is niet alleen nuttig voor woningcorporaties, maar ook voor institutionele beleggers en particuliere verhuurders.

⁴ De Handleiding 2018 van het webportaal is nu al op het webportaal te downloaden.

Aanvragen huishoudverklaringen

Vanaf dinsdag 13 februari 2018 kunnen verhuurders die een account hebben aangevraagd en verkregen huishoudverklaringen opvragen voor de huurverhoging.

De Belastingdienst geeft geen gespecificeerde inkomensgegevens. De eigenaar-verhuurder levert digitaal een bestand met de woonadressen van zijn woningen waarvoor hij een inkomensafhankelijke huurverhoging wil voorstellen en daartoe een huishoudverklaring wil ontvangen. De woonadressen dienen te bestaan uit een postcode, huisnummer en indien van toepassing een huisnummertoevoeging⁵.

Inkomenstoetsjaar

Er wordt bij de extra huurverhoging (meer dan 3,9%, maar maximaal 5,4%) voor hogere inkomens uitgegaan van het huishoudinkomen van het tweede kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar waarin de huishoudverklaring wordt verstrekt (t-2). Hiervoor is gekozen omdat dan inkomens gebruikt worden die veelal definitief zijn vastgesteld.

Voor huishoudverklaringen die in 2018 worden verstrekt is dus het huishoudinkomen over 2016 bepalend.

Inhoud huishoudverklaringen

De Belastingdienst levert vervolgens per woonadres digitaal een code. Die code geeft aan in welke inkomenscategorie het huishoudinkomen in het jaar t-2 (2016) valt of dat het huishouden in een van de uitzonderingsgroepen valt:

- "U": het huishouden behoort tot (één van) de twee uitzonderingsgroepen (het huishouden bevat één of meer leden met de AOW-gerechtigde leeftijd en/of het huishouden bevat vier of meer personen)⁶; de Belastingdienst zoekt voor deze huishoudens niet naar inkomensgegevens, omdat de inkomenscategorie niet relevant is voor de toegestane huurverhoging,
- "N": het huishoudinkomen is niet hoger dan € 41.056,
- "J": het huishoudinkomen is hoger dan € 41.056,
- of "O": geen inkomensgegevens bekend voor dat adres (betekent meestal: inkomen nihil).

Indien het WOZ-bestand van de gemeente bij een huisadres geen of een ander RSIN/BSN vermeldt, kan de Belastingdienst niet verifiëren dat de aanvrager eigenaar is van het betreffende huisadres. Voor dat huisadres ontvangt de

⁵ De huisnummertoevoeging is een combinatie van de in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) opgenomen huisletter en huisnummertoevoeging voor het betreffende woonadres, gescheiden door een spatie.

⁶ De Belastingdienst kan niet aangeven dat een huishouden tot de aangewezen groep chronisch zieken en gehandicapten behoort, omdat de Belastingdienst niet over die gegevens beschikt. De aangewezen groep chronisch zieken en gehandicapten kan bezwaar maken tegen een inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging, zie par. 4.2.

aanvrager dan de code "X". Dat is ook het geval als het huisadres niet in het WOZ-bestand is opgenomen.

Als de code "J" is, wordt ook het aantal bewoners dat het huishoudinkomen bijeen heeft gebracht vermeld en krijgt de eigenaar-verhuurder voor dat woonadres een printbare huishoudverklaring met inkomenscategorie die hij bij zijn huurverhogingsvoorstel kan voegen. De Belastingdienst verstrekt geen persoonsgegevens van de leden van het huishouden.

Verhuurders kunnen kiezen voor ofwel één huishoudverklaring met code "J" per PDF-bestand (dus voor meerdere huishoudverklaringen met code "J" ontvangt de verhuurder dan meerdere PDF-bestanden), ofwel een PDF-bestand met verzamelde huishoudverklaringen met per PDF-bestand een maximum van 1.000 codes "J" in de volgorde van adressen die de verhuurder heeft toegepast in het vraagbestand. Dus als de verhuurder heeft gekozen voor een PDF-bestand met verzamelde huishoudverklaringen en er minder dan 1.000 codes "J" zijn opgenomen, ontvangt de verhuurder één PDF-bestand bij het antwoordbestand. Verhuurders kunnen ervoor kiezen om verschillende vraagbestanden aan te leveren, bijvoorbeeld voor verschillende gemeenten of buurten. Wel is het zo dat indien gekozen is voor een PDF-bestand met verzamelde huishoudverklaringen, 'gaten' vallen in een adressenreeks waarin ook sprake is van indicaties "U", "N", "O" of "X".

Huishoudverklaring bij huurverhogingsvoorstel voegen

Als een verhuurder een huurverhoging van meer dan 3,9% (maar maximaal 5,4%) voorstelt, moet hij de verklaring van de Belastingdienst dat het huishoudinkomen hoger is dan € 41.056 (huishoudverklaring met code "J") bij het voorstel voegen.

Tijdslijn:

Januari 2018:	Handleiding 2018 is al te downloaden van webportaal www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl
Donderdag 1 februari 2018:	Webportaal www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl gaat om 08:00 uur open voor het aanvragen van accounts/inlogcodes. Verhuurders kunnen vanaf 1 februari 2018 het hele jaar door (tot 11 december) accounts/inlogcodes aanvragen.
Dinsdag 13 februari 2018:	Verhuurders die een account voor 2018 hebben aangevraagd en verkregen kunnen via webportaal www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl huishoudverklaringen aanvragen.
Woensdag 11 december 2018:	Het webportaal sluit voor het aanvragen van accounts/inlogcodes. Verhuurders die een account voor 2018 hebben aangevraagd en verkregen kunnen nog wel

	huishoudverklaringen aanvragen.
Maandag 31 december 2018:	Het webportaal sluit voor het aanvragen van huishoudverklaringen. (Hierna wordt het systeem aangepast voor de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2019.)

Nieuwe verwerkingsmethode aanvragen huishoudverklaringen in zomer 2018

In de loop van juni/juli 2018 zal de Belastingdienst overstappen op een andere verwerkingsmethode van aanvragen van huishoudverklaringen: de Belastingdienst gaat pas na de aanvraag de huishoudverklaring genereren uit de gegevensbestanden van de Belastingdienst (Basisregistratie personen en Basisregistratie inkomsten). De huidige methode is dat de Belastingdienst al huishoudverklaringen voor de woningen van verhuurders die een account hebben aangevraagd en verkregen, 'klaarzet'. Met de nieuwe verwerkingsmethode worden ter verdere bescherming van de privacy van huurders alleen huishoudverklaringen aangemaakt voor woonadressen waarvoor de verhuurder een huishoudverklaring heeft aangevraagd.

Deze nieuwe verwerkingsmethode heeft tot gevolg dat de responstijd op aanvragen van huishoudverklaringen (mogelijk) langer zal zijn dan bij de huidige verwerkingsmethode (maar over het algemeen binnen 24 uur). De Belastingdienst stuurt een e-mail zodra de aangevraagde huishoudverklaringen klaar staan op het webportaal.

BAG-id's van woonadressen in plaats van postcode+huisnummer

De Belastingdienst gaat in 2020 over op het gebruik van het BAG-id van het verblijfsobject als adresgegevens voor het aanvragen van huishoudverklaringen. Nu is de postcode, het huisnummer en indien van toepassing de huisnummertoevoeging van de woning nog het adresgegevens dat de verhuurder moet opgeven voor het aanvragen van huishoudverklaringen.

De Belastingdienst zal verhuurders medio juni 2018 een service leveren om de BAG-id's voor hun woonadressen te leveren. De Belastingdienst zal de verhuurders hierover informeren via de website van de Belastingdienst (belastingdienst.nl en inkomensafhankelijkhuurverhoging.nl) of via een e-mail aan het bij de Belastingdienst bekende e-mailadres van de verhuurders.

Vanaf de invoering van de nieuwe verwerkingsmethode (in de loop van juni/juli 2018) kunnen verhuurders al het BAG-id gebruiken voor het aanvragen van huishoudverklaringen maar ook is het dan nog mogelijk op basis van postcode, huisnummer en eventuele huisnummertoevoeging huishoudverklaringen aan te vragen.

Sanctie bij misbruik webportaal

De Belastingdienst zal net als in 2014, 2015, 2016 en 2017 in 2018 streng optreden bij geconstateerd structureel oneigenlijk gebruik van het webportaal door verhuurders, dus als verhuurders waarvoor zij geen inkomensafhankelijke

huurverhoging mogen voorstellen doordat die geliberaliseerd worden verhuurd of doordat de huurder de maximale huurprijs al (bijna) betaalt⁷. Bij geconstateerd structureel oneigenlijk gebruik (niet bij een enkele vergissing), zal de Belastingdienst de verhuurder uitsluiten van verder gebruik van het webportaal (conform artikel 19b Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) en zal de Belastingdienst een melding van dat oneigenlijk gebruik doen aan de Autoriteit bescherming persoonsgegevens.

Sancties bij onrechtmatige inbreuk op de privacy van de huurders

De wet biedt de mogelijkheid om huishoudverklaringen bij de Belastingdienst op te vragen alleen voor het voorstellen van inkomensafhankelijke (hogere) huurverhogingen en bepaalt dat de huishoudverklaringen ook alleen maar voor de inkomensafhankelijke huurverhoging mogen worden gebruikt.

Dat betekent dat verhuurders die voor alle woningen of voor bepaalde woningen geen voornemen hebben om inkomensafhankelijke huurverhogingen (dus voor 2018 van meer dan 3,9%) voor te stellen, geen huishoudverklaringen voor die woningen mogen aanvragen. Huurverhogingsvoorstellen tot en met inflatie+2,5 procentpunt (2018: 3,9%) zijn immers ongeacht het inkomen toegestaan en hoeven niet vergezeld te gaan van een huishoudverklaring.

Het betekent ook dat de huishoudverklaringen niet voor andere doeleinden mogen worden gebruikt dan voor het nagaan van de mogelijkheid tot het voorstellen en het daadwerkelijk voorstellen van een inkomensafhankelijke huurverhoging (denk aan bijvoorbeeld reclame of marketing).

Verhuurders riskeren sancties als zij huishoudverklaringen van hun huurders opvragen zonder de intentie te hebben de inkomensafhankelijke huurverhoging te gaan voorstellen (*onrechtmatige inbreuk op de privacy van huurders*) of als zij de aangevraagde en verkregen huishoudverklaringen voor een ander doel gebruiken dan voor het doen van een voorstel tot verhoging van de huurprijs (*onrechtmatig gebruik van de verkregen huishoudverklaringen*). Voorts moeten verhuurders de verkregen huishoudverklaringen vernietigen zodra zij voor de huurverhoging niet meer nodig zijn. Zie paragraaf "4.4 Vernietiging huishoudverklaringen".

Bij onrechtmatige inbreuk op de privacy van huurders en onrechtmatig gebruik van privacygegevens kan de Autoriteit persoonsgegevens (Ap) een bestuurlijke boete opleggen van maximaal € 800.000 en het Openbaar Ministerie kan overgaan tot strafvervolgning.

Let op: nieuwe privacywetgeving per 25 mei 2018

Op 25 mei 2018 vervangt de Europese Algemene verordening persoonsgegevens (AVG) de Wet bescherming persoonsgegevens. De privacybescherming wordt hiermee strenger. Zo wordt de maximale bestuurlijke boete die de Autoriteit

⁷ Met 'de huurder betaalt al (bijna) de maximale huurprijs' wordt bedoeld dat de verhuurder geen huurverhoging van meer dan 3,9% kan voorstellen zonder de maximale huurprijsgrens van de woning per 1 juli 2018 te overschrijden.

persoonsgegevens (Ap) kan opleggen fors verhoogd, namelijk naar € 20 miljoen (of 4% van de totale wereldwijde jaaromzet in het voorgaande boekjaar, als dit bedrag hoger is). Zie voor meer informatie over de AVG:

www.autoriteitpersoonsgegevens.nl/nl/onderwerpen/avg-nieuwe-europese-privacywetgeving/algemene-informatie-avg.

Kennisgeving aan huurders

Sinds 2014 stuurt de Belastingdienst aan de huurders een mededeling dat hun verhuurder voor hun woning een huishoudverklaring heeft aangevraagd en ontvangen (ongeacht de inhoud van de huishoudverklaring).

Huishoudinkomen

Het huishoudinkomen bestaat uit het gezamenlijk verzamelinkomen van de huurder en de overige bewoners van de woning. Het verzamelinkomen is het gezamenlijke bedrag van het inkomen uit werk en woning (box 1), het inkomen uit aanmerkelijk belang (box 2) en het belastbare inkomen uit sparen en beleggen (box 3).

Van inwonende jongeren die op 1 januari 2018 nog niet de leeftijd van 23 jaar hebben bereikt, wordt alleen het inkomen dat het minimumloonniveau 2016 (€ 19.758) overstijgt meegeteld.

Huishoudensituatie

Voor de samenstelling van het huishouden is *juridisch* bepalend wie er op de datum van de voorgestelde ingang van de huurverhoging in de woning wonen en of één of meer van de bewoners de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt. Bij een huurverhoging per 1 juli 2018 is dus bepalend wie er op 1 juli 2018 in de woning wonen en of één of meer van hen op 1 juli 2018 de AOW-gerechtigde leeftijd heeft. Van huishoudens zonder leden die de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt en van huishoudens bestaande uit drie of minder personen is het gezamenlijk inkomen over 2016 (inkomenstoetsjaar) bepalend.

Omdat de verhuurder het huurverhogingsvoorstel ten minste twee maanden voor de voorgestelde ingangsdatum bij de huurder moet indienen en de huishoudverklaringen daaraan voorafgaand bij de Belastingdienst worden opgevraagd, vermelden de huishoudverklaringen niet de bewoningssituatie per 1 juli. De Belastingdienst vermeldt in de huishoudverklaring de situatie zoals die op dat moment bij de Belastingdienst bekend is; de Belastingdienst gaat daarbij uit van de personen die bij de gemeente op het betreffende woonadres staan ingeschreven. Als de huishoudensituatie tussen het moment van de huishoudverklaring en de ingangsdatum van de voorgestelde huurverhoging wijzigt, kan de huurder op grond daarvan een bezwaarschrift indienen tegen het huurverhogingsvoorstel (zie ook par. 4.2).

4.2 Procedure na bezwaarschrift van huurder

In de periode van inflatievolgend huurbeleid (2007-2012) hebben huurders weinig bezwaarschriften tegen huurverhogingsvoorstellen van verhuurders ingediend. Bij de huurverhoging van 2013 is gebleken dat daardoor bij huurders en verhuurders veel kennis over de procedure na bezwaarschrift van een huurder is weggezaakt. Daarom gaat deze circulaire, net als de circulaires MG2014-01, MG2015-01, MG 2016-01 en MG 2017-01, in op die procedure.

Huurverhogingsvoorstel wijzigt huurprijs nog niet

Huurcontracten zijn tweezijdige afspraken tussen verhuurders en huurders. Een huurverhogingsvoorstel van een verhuurder is een eenzijdig voorstel tot wijziging van de overeengekomen huurovereenkomst. De huurder hoeft niet met dit eenzijdige voorstel tot wijziging in te stemmen.

Instemming door huurder

Als de huurder geen bezwaarschrift tegen het huurverhogingsvoorstel indient en de voorgestelde huurprijs ook gaat betalen, wordt de voorgestelde huurverhoging geacht te zijn overeengekomen tussen verhuurder en huurder. De voorgestelde hogere huurprijs maakt dan deel uit van de huurovereenkomst.

Bezwaar door huurder

Als de huurder echter wel een bezwaarschrift indient tegen het huurverhogingsvoorstel, geeft hij daarmee aan dat hij niet met de voorgestelde huurverhoging instemt. De bezwaar makende huurder hoeft de voorgestelde huurverhoging ook niet te betalen, want zolang niet onherroepelijk is beslist over het door huurder betwiste huurverhogingsvoorstel blijft de huurprijs die gold vóór het huurverhogingsvoorstel de geldende huurprijs. Als de bezwaar makende huurder die geldende huurprijs blijft betalen, voldoet hij dus aan het huurcontract en creëert hij geen betalingsachterstand. Verhuurders mogen daarom ook geen aanmaningen om de hogere huurprijs te betalen sturen naar of de deurwaarder inschakelen voor huurders die een bezwaarschrift hebben ingediend. Huurders doen er natuurlijk wel goed aan om het verschil in huurprijs apart te zetten voor het geval dat de Huurcommissie of rechter de voorgestelde huurverhoging wel redelijk acht. De huurder zal het verschil dan immers vanaf de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging moeten bijbetalen.

Verhuurders mogen bezwaren niet eigenhandig afwijzen

Het staat verhuurders vrij om elk bezwaar tegen een huurverhogingsvoorstel te honoreren en de voorgestelde huurverhoging navenant aan te passen. Maar als een verhuurder een bezwaarschrift ongegrond acht en hij de voorgestelde huurverhoging wil doorzetten, moet de verhuurder binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging een uitspraak van de Huurcommissie vragen over het huurverhogingsvoorstel. Als de verhuurder geen

of een te laat verzoek om uitspraak indient bij de Huurcommissie, gaat de voorgestelde huurverhoging in zijn geheel niet door (0% huurverhoging). Verhuurders mogen bezwaarschriften van huurders dus niet eigenhandig ongegrond verklaren.

Als een verhuurder de indieningstermijn voor verzoeken bij de Huurcommissie ongebruikt laat verstrijken, kan hij daarna wel weer een nieuw huurverhogingsvoorstel aan de huurder doen met inachtneming van de termijn van minimaal twee maanden voor de voorgestelde ingangsdatum. Een dergelijk nieuw huurverhogingsvoorstel gaat dan maanden later in dan de voorgestelde ingangsdatum van het eerdere, betwiste huurverhogingsvoorstel.

Als de verhuurder wel tijdig een verzoek om uitspraak bij de Huurcommissie indient, zal de Huurcommissie een oordeel geven over de voorgestelde huurverhoging en de door de huurder ingediende bezwaren. Indien de Huurcommissie van oordeel is dat de voorgestelde huurverhoging niet redelijk is, zal de Huurcommissie uitspreken welke huurverhoging zij wel redelijk acht. Als de Huurcommissie van oordeel is dat de voorgestelde huurverhoging wel redelijk is, zal zij uitspreken dat de voorgestelde hogere huurprijs geldt vanaf de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging (doorgaans 1 juli). De huurder of verhuurder die het niet eens is met de uitspraak van de Huurcommissie, kan binnen acht weken na de verzenddatum van die uitspraak een uitspraak over de voorgestelde huurverhoging van de rechter vragen. In dat geval vervalt de uitspraak van de Huurcommissie en is de uitspraak van de rechter bindend voor de huurder en verhuurder. Als noch de huurder noch de verhuurder binnen acht weken na de uitspraak van de Huurcommissie een uitspraak van de rechter vraagt, wordt de uitspraak van de Huurcommissie geacht te zijn overeengekomen door huurder en verhuurder. De uitspraak van de Huurcommissie maakt dan deel uit van de huurovereenkomst van huurder en verhuurder en is daarmee bindend voor verhuurder en huurder.

Aanvragen vervolgvordering bij de Belastingdienst

Als de huurder bezwaar maakt tegen de voorgestelde huurverhoging van meer dan 3,9% met als bezwaargrond dat het huishoudinkomen in het inkomens-toetsjaar (jaar t-2; in 2018: 2016) onder de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens lag, dan hoeft hij bij het bezwaar geen inkomensgegevens te voegen. En als de huurder bezwaar maakt met als bezwaargrond dat het huishouden (inmiddels) uit vier of meer personen bestaat of dat een van de bewoners (inmiddels) de AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt, hoeft de huurder daar geen bewijsstukken van over te leggen. De eigenaar-verhuurder vraagt na dergelijke bezwaren opnieuw een huishoudverklaring (vervolgvordering) op bij de Belastingdienst. Die vervolgvordering is dan gebaseerd op actuele(re) gegevens over de bewoningssituatie en in uitzonderingsgevallen (na bezwaar en beroep tegen een

inkomensvaststelling) over de hoogte van het inkomen in het jaar t-2 van alle op dat moment bekende leden van het huishouden.

Indien uit de vervolgv verklaring blijkt dat het huishoudinkomen in het inkomenstoetsjaar (in 2018: 2016) onder de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens lag of dat het huishouden tot de uitzonderingsgroepen (huishoudens met één of meer leden die de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt of huishoudens van vier of meer personen), kan de verhuurder de huurverhoging aanpassen tot het toegestane niveau.

Als uit de vervolgv verklaring (opnieuw) blijkt dat het huishoudinkomen in het inkomenstoetsjaar (in 2018: 2016) de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens overschrijdt en de huurder in zijn bezwaar persisteert, kan de verhuurder zijn huurverhogingsvoorstel, met de huishoudverklaring en de vervolgv verklaring, aan de Huurcommissie voorleggen.

Bewijslast huurder voor huishoudinkomen jaar na inkomenstoetsjaar

Als de huurder bezwaar maakt tegen de voorgestelde huurverhoging van meer dan 3,9% met als bezwaargrond dat het huishoudinkomen in het kalenderjaar na het inkomenstoetsjaar (jaar t-1; in 2018: 2017) onder de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens lag, dan moet de huurder dat aantonen. De Belastingdienst kan geen huishoudverklaring met inkomenscategorie voor het jaar t-1 afgeven aan de verhuurder, want de Belastingdienst heeft alleen de bevoegdheid om een huishoudverklaring met inkomenscategorie over het inkomenstoetsjaar (t-2) af te geven.

Omdat het huishoudinkomen is gedefinieerd als het gezamenlijk belastbaar inkomen van alle bewoners, moet de huurder dus aan de verhuurder aantonen hoeveel bewoners op het woonadres staan ingeschreven en wat het inkomen van die huidige bewoners in het afgelopen kalenderjaar was. De huurder kan dat aantonen met:

- een uittreksel uit de Basisregistratie personen (BRP) van één van de bewoners waaruit blijkt hoeveel bewoners op het woonadres staan ingeschreven (verkrijgbaar bij de gemeente); en
- inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren)⁸ van alle huidige bewoners (verkrijgbaar bij de Belastingdienst).

Bezwaarmogelijkheid voor gehandicapten en chronisch zieken

Voor door de minister aangewezen groepen van gehandicapten en chronisch zieken bestaat een bezwaarmogelijkheid tegen de inkomensafhankelijke

⁸ Sinds september 2015 hebben de inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren) de volgende kenmerken: OB/ONB (inkomen onbekend; betekent feitelijk vaak: geen inkomen), V (voorlopig vastgesteld inkomen) en D (definitief vastgesteld inkomen). Inkomensverklaringen met kenmerk V of D zijn een rechtsgeldige onderbouwing van een bezwaarschrift. Een inkomensverklaring met kenmerk OB/ONB kan in sommige gevallen ook een rechtsgeldige onderbouwing zijn, bijvoorbeeld als het om een inkomensverklaring van een minderjarig kind gaat.

huurverhogingen. Deze mensen kunnen vaak niet verhuizen en dat is ook niet gewenst gezien de voorzieningen die in hun woning zijn getroffen. Ook biedt dit meer mogelijkheden voor inwonende mantelzorg.

De door de minister aangewezen groep gehandicapten en chronisch zieken die bezwaar kunnen maken tegen een inkomensafhankelijk huurverhogingsvoorstel (dus een huurverhogingsvoorstel van meer dan 3,9%) bestaat uit huishoudens waarbij:

- a. de 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 10 uur per week verpleging of verzorging als bedoeld in artikel 2.10 van dat besluit (verpleging en verzorging zonder verblijf) ontvangt;
- b. 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;
- c. 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;
- d. 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, onderdeel 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,
- e. of de huurder of een ander lid van dat huishouden met een verklaring van de huisarts kan aantonen dat hij blind is.

De volledige beschrijving van deze aangewezen groep chronisch zieken en gehandicapten, met een toelichting, staat in Staatscourant 2014, nr. 37003 en Staatscourant 2015, nr. 9756 (te raadplegen via <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/zoeken/staatscourant>).

Huurder dient geen bezwaarschrift in, maar betaalt de voorgestelde huurprijs niet

Het kan ook voorkomen dat de huurder niet (tijdig) een bezwaarschrift tegen de voorgestelde huurverhoging indient bij de verhuurder, maar de voorgestelde huurverhoging ook niet betaalt. In dat geval geldt niet de fictie van overeenstemming tussen de verhuurder en de huurder over de voorgestelde huurverhoging. Als de verhuurder de voorgestelde huurverhoging toch wil doorzetten, moet hij actie ondernemen:

- Als de verhuurder het huurverhogingsvoorstel aangetekend naar de huurder heeft gezonden, dan moet hij binnen zes weken na de voorgestelde

ingangsdatum van de huurverhoging een verzoek bij de Huurcommissie indienen om uitspraak te doen over die huurverhoging.

- Als de verhuurder het huurverhogingsvoorstel niet aangetekend naar de huurder heeft gezonden, moet hij de huurder binnen drie maanden na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging een aangetekende brief sturen waarin hij de huurder nogmaals in kennis stelt over de voorgestelde huurverhoging (ook wel rappelbrief genoemd), met een afschrift van het huurverhogingsvoorstel.

Vervolgens kan de huurder tot vier maanden na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging een verzoek bij de Huurcommissie indienen om uitspraak te doen over de voorgestelde huurverhoging. Maakt de huurder van deze mogelijkheid geen gebruik, dan wordt de voorgestelde huurverhoging geachte te zijn overeengekomen tussen verhuurder en huurder en maakt de hogere huurprijs deel uit van de huurovereenkomst.

4.3 Huurverlaging na inkomensdaling

Huishoudens die na één of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en) met een inkomensdaling tot onder de inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke huurverhoging (2018: € 41.056) worden geconfronteerd, hebben recht op huurverlaging tot het niveau dat de huurprijs zou hebben bedragen als het huishoudinkomen steeds op het niveau van na de inkomensdaling zou hebben gelegen. Er worden maximaal twee inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen (de huurverhogingen van de voorgaande twee jaren) teruggebracht tot het niveau dat bij het lagere huishoudinkomen toegestaan zou zijn geweest.

In het geval dat de geldende huurprijs door één of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen tot boven de huurtoeslaghuurprijsgrens (nu: € 710,68) is gestegen en het huishoudinkomen daarna tot onder de huurtoeslaginkomensgrens (nu € 22.375/22.400 of € 30.400) is gezakt, heeft het huishouden recht op huurverlaging tot onder de huurtoeslaghuurprijsgrens, zodat het huishouden in aanmerking kan komen voor huurtoeslag.

De huurverlaging werkt niet terug, maar gaat gelden vanaf de voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging. Huurders die huurverlaging wegens inkomensdaling na eerdere inkomensafhankelijke huurverhoging(en) wensen, doen daartoe volgens de gebruikelijke procedure een huurverlagingsvoorstel aan de verhuurder, met inachtneming van de indieningstermijn (ten minste twee maanden voor de voorgestelde ingangsdatum).

Inkomensdaling: twee oorzaken

Een huishoudinkomen kan door twee oorzaken dalen: inkomensdaling door wijziging van de samenstelling van het huishouden of inkomensdaling van een gelijkblijvend huishouden.

Inkomensdaling door wijziging van het huishouden

Indien het huishouden een inkomensdaling tot onder de eerder gehanteerde inkomensgrens/-grenzen heeft doordat een verdienend lid van het huishouden is vertrokken (wijziging van het huishouden), kan de huurder direct op basis van het verzamelde inkomen van de overgebleven leden van het huishouden een huurverlaging voorstellen. De huurder kan daarbij gebruik maken van het verzamelinkomen van de overgebleven leden van het huishouden in het laatst verstreken kalenderjaar. De huurder voegt daartoe inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren)⁹ van alle overgebleven bewoners over het laatst verstreken kalenderjaar bij het huurverlagingsvoorstel. En omdat verhuurders niet op de hoogte zijn van het aantal bewoners van hun huurwoningen, voegt de huurder ook een uittreksel uit de BRP (voorheen GBA) van één van de bewoners bij waaruit blijkt hoeveel bewoners op dat moment op het woonadres staan ingeschreven.

Indien de verhuurder niet instemt met het huurverlagingsvoorstel, kan de huurder het huurverlagingsvoorstel voorleggen aan de Huurcommissie. Indien de Huurcommissie van oordeel is dat het gezamenlijke verzamelinkomen van de overgebleven leden van het huishouden lager is dan de inkomensgrens die is gehanteerd bij de eerdere huurverhoging(en) en het huurverlagingsvoorstel redelijk acht, gaat de huurverlaging in op de voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging.

Inkomensdaling bij gelijkblijvend huishouden

Indien het huishouden een inkomensdaling heeft doordat het inkomen van één of meer leden van het huishouden daalt (gelijkblijvend huishouden), dan blijkt pas na het verstrijken van het kalenderjaar waarin de inkomensdaling plaatsvindt wat het jaarinkomen van het huishouden in dat kalenderjaar is en of de inkomensdaling leidt tot een huishoudinkomen onder de eerder gehanteerde inkomensgrens/-grenzen. Een huurder kan direct na de inkomensdaling een huurverlaging voorstellen op basis van het actuele inkomen. Daarbij voegt de huurder ook een uittreksel uit de BRP (voorheen GBA) van één van de bewoners bij waaruit blijkt hoeveel bewoners op dat moment op het woonadres staan ingeschreven.

Als de verhuurder van oordeel is dat het aannemelijk is dat de inkomensdaling leidt tot een jaarinkomen van het huishouden tot onder de inkomensgrens die gehanteerd is bij de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en), kan de verhuurder instemmen met de voorgestelde huurverlaging. Een verhuurder kan bijvoorbeeld tot dat oordeel komen als de huurder met (vervroegd) pensioen is gegaan en het huishoudinkomen daardoor blijvend op jaarbasis onder de

⁹ Bij huurverlagingsvoorstellen geldt voor de kenmerken OB/ONB, V en D op de inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren) mutatis mutandis hetzelfde als bij bezwaarschriften op grond van huishoudinkomen tegen huurverhogingsvoorstellen; zie voetnoot 8.

inkomensgrens zakt. Indien de verhuurder niet met het huurverlagingsvoorstel instemt – bijvoorbeeld omdat de verhuurder een inkomensstijging later in het jaar niet uitsluit – kan de huurder het huurverlagingsvoorstel aan de Huurcommissie voorleggen. De Huurcommissie kan echter niet op basis van één of meer maandinkomen(s) beoordelen of het huishoudinkomen van het lopende kalenderjaar tot onder de inkomensgrens daalt of niet; het huishoudinkomen is immers het totale verzamelinkomen van alle leden van het huishouden over een kalenderjaar. Aan de hand van een maandsalaris of maanduitkering kan de Huurcommissie dus niet het (toekomstige) verzamelinkomen van het lopende jaar herleiden. Wil een huishouden in dit geval een huurverlaging kunnen afdwingen via de Huurcommissie, dan zal het dus (eventueel opnieuw) een huurverlagingsvoorstel moeten doen op basis van het door de Belastingdienst vastgestelde gezamenlijke verzamelinkomen van het huishouden van het verstreken kalenderjaar waarin de inkomensdaling plaatsvond.

4.4 Vernietiging huishoudverklaringen

Huishoudverklaring uitsluitend voor huurverhoging

De huishoudverklaringen mogen *alleen* voor de huurverhoging worden gebruikt, niet voor andere doeleinden (bijvoorbeeld: koopaanbod, marketing, ander inkomensbeleid dan huurverhoging).

Vernietigingsplicht

In de wetgeving inzake de inkomensafhankelijke huurverhoging is bepaald dat verhuurders de door de Belastingdienst verstrekte huishoudverklaringen moeten vernietigen zodra ze niet meer nodig zijn, dat wil zeggen zodra de voorgestelde huurverhoging is overeengekomen dan wel zodra over die voorgestelde huurverhoging onherroepelijk (door huurcommissie of rechter) is beslist.

Toelichting deadlines vernietigingsplicht

Uit signalen uit het veld is gebleken dat veel verhuurders dit geen duidelijke deadline vinden. Daarom wordt een en ander hier verder toegelicht.

- *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.
- *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 bij "Verhuurders mogen bezwaren niet

eigenhandig afwijzen" op pagina 14 en "Huurder dient geen bezwaarschrift in, maar betaalt de voorgestelde huurprijs niet" op pagina 17).

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.

In bijlage VII worden de vernietigingsmomenten via een stroomschema inzichtelijk gemaakt.

5. HUURPRIJSLIBERALISATIE

De liberalisatiegrens in de huurprijsregelgeving verwijst naar de maximale huurgrens genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

Liberalisatiegrens blijft op € 710,68

In de herziene Woningwet is geregeld dat de grens voor de maximale huurtoeslaggrens c.q. de liberalisatiegrens voor drie jaar wordt bevroren. De wetswijziging is per 1 juli 2015 in werking getreden waardoor deze grens per 1 januari 2016 is bevroren. In circulaire MG 2017-02 "Parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, inkomensafhankelijke huurverhoging, verkoopregels en overige bedragen 2018" van 13 november 2017 is de liberalisatiegrens per 1 januari 2018 bekend gemaakt: net als in 2015, 2016 en 2017 € 710,68 per maand.

Aanvangshuurprijs bepalend

De huurprijsliberalisatie geldt voor huurovereenkomsten voor *zelfstandige woningen* waarvoor bij de *aanvang* van de huurovereenkomst een huurprijs was overeengekomen, die uitsteeg boven de op de ingangsdatum van de huurovereenkomst geldende liberalisatiegrens.

Voor welke woningen en welke huurovereenkomsten?

De huurprijsliberalisatie geldt voor huurovereenkomsten voor zelfstandige woningen die op of na 1 juli 1994 zijn ingegaan, met uitzondering van huurovereenkomsten waarop de interim-huurliberalisatiemaatregel van toepassing was. Onder deze interim-maatregel, van kracht van 1 juli 1989 tot 1 juli 1994, vallen huurovereenkomsten met betrekking tot zelfstandige woningen die voor het eerst op of na 1 juli 1989 werden bewoond (nieuwbouw of

transformatie).

Dat betekent dat alle huurovereenkomsten voor zelfstandige woningen die zijn ingegaan voor 1 juli 1989 niet-geliberaliseerd zijn, ongeacht de hoogte van de aanvangshuurprijs. Ook huurovereenkomsten die zijn ingegaan voor 1 juli 1994 voor woningen die op de ingangsdatum niet voor het eerst werden bewoond, zijn niet-geliberaliseerd ongeacht de hoogte van de aanvangshuurprijs.

Liberalisatiegrenzen

In bijlage I is voor de volledigheid het overzicht van de liberalisatiegrenzen vanaf 1989 opgenomen. Deze liberalisatiegrenzen hebben voor de liberalisatie dus alleen betekenis voor de huurovereenkomsten die zijn ingegaan in de betreffende jaargang.

6. SAMENVATTEND OVERZICHT HUURPRIJSPARAMETERS 2018

Parameters per 1 januari 2018:	
Maximale huurprijsnorm (huursomstijging over het woningbezit) voor woningcorporaties voor 2018	2,4%
Parameters per 1 juli 2018	
Maximale huurstijging per zelfstandige woning	<ul style="list-style-type: none"> • 3,9%* voor huishoudens: <ul style="list-style-type: none"> - met 4 of meer personen, - met een of meer AOW-gerechtigden, of - met een inkomen onder of gelijk aan € 41.056 • 5,4%* voor huishoudens met een inkomen boven € 41.056
Maximale huurstijging per onzelfstandige woning, woonwagen of woonwagenstandplaats	2,9%*
Stijging maximale huurprijsgrenzen zelfstandige woningen, onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen (zie tabellen in bijlagen III t/m VI)	1,4%

*) Deze huurverhoging is toegestaan, tenzij daarmee de maximale huurprijsgrens van de woning/woonwagen/standplaats wordt overschreden want in dat geval is maximaal een huurverhoging tot aan de maximale huurprijsgrens toegestaan. Zie tabellen maximale huurprijsgrenzen in bijlagen III t/m VI.

7. OVERLEG MET HUURDERSORGANISATIES OVER HET HUURPRIJSBELEID

De Wet op het overleg huurders verhuurder (ook wel Overlegwet genoemd) bepaalt dat verhuurders hun huurdersorganisaties en bewonerscommissie over voorgenomen wijzigingen in (onder meer) het huurprijsbeleid moet informeren, daarover met de huurdersorganisaties en bewonerscommissie te overleggen indien de huurdersorganisaties/bewonerscommissies dat willen en de huurdersorganisaties en bewonerscommissies in de gelegenheid moeten stellen over het de voorgenomen wijziging in het huurprijsbeleid te adviseren. Dit geldt voor particuliere verhuurders met 25 of meer huurwoningen en voor alle woningcorporaties. De Overlegwet maakt geen onderscheid gemaakt tussen huurders van geliberaliseerd verhuurde woningen en huurders van gereguleerd (niet-geliberaliseerd) verhuurde woningen.

Indien een huurdersorganisatie of bewonerscommissie schriftelijk advies heeft uitgebracht over de voorgenomen wijziging van het huurprijsbeleid, mag de verhuurder alleen van dit advies afwijken indien hij binnen veertien dagen na ontvangst van het advies de redenen voor het (gedeeltelijk) afwijken van het advies schriftelijk aan de huurdersorganisatie meedeelt.

Er zijn verhuurders die als huurprijsbeleid hanteren dat zij de door de overheid toegestane maximale huurverhoging toepassen. Indien het door de overheid toegestane maximale huurverhogingspercentage wijzigt, is er strikt genomen geen sprake van een voorgenomen wijziging van het huurprijsbeleid van de verhuurder. De rechter heeft echter in 2013 in enkele gevallen geoordeeld dat in het geval dat een verhuurder de door de overheid gewijzigde maximaal toegestane huurverhoging toepast, er wel sprake is van een voorgenomen wijziging in het huurprijsbeleid. Veiligheidshalve verdient het daarom aanbeveling om bij in wezen ongewijzigd huurprijsbeleid van de verhuurder (toch) met de huurdersorganisaties en bewonerscommissie te overleggen over het huurprijsbeleid en hen in de gelegenheid te stellen daarover te adviseren.

8. PUBLICATIE MG-DIGITAAL

Deze circulaire wordt uitsluitend digitaal verstrekt. U kunt zich via <https://abonneren.rijksoverheid.nl/> aanmelden voor deze "MG-digitaal". Daarin wordt verwezen naar een menu voor aanmelding als abonnee. Hierna wordt telkens als er een MG-circulaire op de site wordt geplaatst een e-mail verzonden met een hyperlink naar de pagina waar een pdf-bestand van de betreffende MG-circulaire te downloaden is. Wijziging van uw gegevens kan via hetzelfde menu.

9. TOT SLOT

De circulaire MG 2017-01 over het huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2017 tot en met 30 juni 2018 vervalt met ingang van 1 juli 2018. De informatie van de

Kenmerk

2018-000046168

MG 2018-01

hoofdstukken 2, 4 en 5 van deze circulaire (MG 2018-01) geldt al per 1 januari 2018.

Voor nadere informatie over het huurprijsbeleid kunt u zich richten tot www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning en voor nadere informatie over deze circulaire over het huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2018 tot en met 30 juni 2019 kunt u zich richten tot de Directie Woningmarkt (telefoonnummer op voorblad).

Hoogachtend,

de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Bijlage I: tabel huurliberalisatiegrenzen tot 1 januari 2019

Huurliberalisatiegrens			
<i>Interim-maatregel</i>		<i>Nieuwe maatregel</i>	
<i>jaargang*</i>	<i>Huurprijs</i>	<i>jaargang*</i>	<i>Huurprijs</i>
1989	≥ f 750,00 (€ 340,34)		
1990	> f 775,00 (€ 351,68)		
1991	> f 820,00 (€ 372,10)		
1992	> f 865,42 (€ 392,71)		
1993	> f 913,33 (€ 414,45)		
		1994	> f 963,75 (€ 437,33)
		1995	> f 1.007,50 (€ 457,18)
		1996	> f 1.047,92 (€ 475,53)
		1997	> f 1.085,00 (€ 492,35)
		1998	> f 1.085,00 (€ 492,35)
		1999	> f 1.107,00 (€ 502,33)
		2000	> f 1.149,00 (€ 521,39)
		2001	> f 1.193,00 (€ 541,36)
		2002	> € 565,44
		2003	> € 585,24
		2004	> € 597,54
		2005	> € 604,72
		2006	> € 615,01
		2007	> € 621,78
		2008	> € 631,73
		2009	> € 647,53
		2010	> € 647,53
		2011	> € 652,52
		2012	> € 664,66
		2013	> € 681,02
		2014	> € 699,48
		2015	> € 710,68
		2016	> € 710,68
		2017	> € 710,68
		2018	> € 710,68

Een jaargang loopt telkens van 1 juli tot 1 juli. Dus jaargang 1989 betekent van juli 1989 tot 1 juli 1990.

Met ingang van 1 januari 2011 loopt een jaargang steeds van 1 januari tot 1 januari.

Voor de vraag of een huurovereenkomst voor een zelfstandige woning geliberaliseerd is of niet, is alleen de aanvangshuurprijs bepalend, niet de huidige huurprijs. De aanvangshuurprijs is de kale huurprijs op de ingangsdatum van de huurovereenkomst (of de door de huurcommissie/rechter lager vastgestelde aanvangshuurprijs).

Deze liberalisatiegrenzen hebben voor de vraag of een huurovereenkomst geliberaliseerd is dus alleen betekenis voor de huurovereenkomsten die in de betreffende jaargang zijn ingegaan.

Als de aanvangshuurprijs hoger is dan de op de ingangsdatum van de huurovereenkomst geldende liberalisatiegrens, is de huurovereenkomst geliberaliseerd.

Als de aanvangshuurprijs lager dan of gelijk aan de liberalisatiegrens van dat moment was, is de huurovereenkomst gereguleerd (= niet geliberaliseerd).

Huurovereenkomsten die zijn ingegaan voordat de liberalisatieregeling gold zijn gereguleerd, ongeacht de hoogte van de aanvangshuurprijs.

Bijlage II Maximale energieprestatievergoedingen per 1 juli 2018

Maximale energieprestatievergoeding bij een woonruimte verwarmd met duurzame energie, opgewekt op de woning.		
Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh_{th}/m²] per jaar	Maximale vergoeding [€/m²/maand]***	
	Tot 1 juli 2018	Per 1 juli 2018
0 < Netto warmtevraag ≤ 30	1,40	1,42
30 < Netto warmtevraag ≤ 40	1,20	1,22
40 < Netto warmtevraag ≤ 50	1,00	1,02

Maximale energieprestatievergoeding bij een woning verwarmd met op de woning opgewekte duurzame warmte, aangesloten op een warmtenet.		
Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh_{th}/m²] per jaar	Maximale vergoeding [€/m²/maand]***	
	Tot 1 juli 2018	Per 1-juli 2018
0 < Netto warmtevraag ≤ 15	0,70	0,71
15 < Netto warmtevraag ≤ 30	0,60	0,61
30 < Netto warmtevraag ≤ 40	0,30	0,30
40 < Netto warmtevraag ≤ 50	0,05	0,05

Maximale energieprestatievergoeding bij een woonruimte met een aansluiting op het gasnet.		
Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh_{th}/m²] per jaar	Maximale vergoeding [€/m²/maand]***	
	Tot 1 juli 2018	Per 1-juli 2018
0 < Netto warmtevraag ≤ 15	1,15	1,17
15 < Netto warmtevraag ≤ 30	1,05	1,07
30 < Netto warmtevraag ≤ 40	0,85	0,86
40 < Netto warmtevraag ≤ 50	0,60	0,61

Bijlage III

Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten per 1 juli 2018

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	191,65	82	393,71	124	614,57	166	835,38	208	1056,22
41	196,44	83	398,97	125	619,82	167	840,63	209	1061,47
42	201,22	84	404,21	126	625,06	168	845,88	210	1066,75
43	206,01	85	409,50	127	630,32	169	851,18	211	1071,98
44	210,79	86	414,76	128	635,62	170	856,42	212	1077,24
45	215,57	87	420,00	129	640,82	171	861,67	213	1082,50
46	220,39	88	425,27	130	646,10	172	866,92	214	1087,75
47	225,16	89	430,51	131	651,36	173	872,20	215	1093,01
48	229,97	90	435,79	132	656,60	174	877,43	216	1098,27
49	234,76	91	441,03	133	661,88	175	882,70	217	1103,54
50	239,54	92	446,28	134	667,12	176	887,95	218	1108,78
51	244,30	93	451,56	135	672,41	177	893,21	219	1114,05
52	249,12	94	456,80	136	677,63	178	898,48	220	1119,33
53	253,89	95	462,06	137	682,91	179	903,73	221	1124,55
54	258,70	96	467,32	138	688,18	180	908,96	222	1129,82
55	263,48	97	472,60	139	693,41	181	914,26	223	1135,08
56	268,30	98	477,84	140	698,67	182	919,51	224	1140,34
57	273,03	99	483,11	141	703,95	183	924,76	225	1145,58
58	277,83	100	488,36	142	709,18	184	930,00	226	1150,85
59	282,65	101	493,61	143	714,43	185	935,29	227	1156,11
60	287,44	102	498,86	144	719,71	186	940,55	228	1161,37
61	292,20	103	504,13	145	724,98	187	945,79	229	1166,64
62	297,01	104	509,40	146	730,22	188	951,07	230	1171,88
63	301,78	105	514,63	147	735,49	189	956,31	231	1177,13
64	306,58	106	519,91	148	740,74	190	961,57	232	1182,41
65	311,36	107	525,16	149	746,00	191	966,84	233	1187,66
66	316,17	108	530,41	150	751,25	192	972,08	234	1192,90
67	320,96	109	535,68	151	756,51	193	977,35	235	1198,18
68	325,73	110	540,94	152	761,76	194	982,62	236	1203,43
69	330,51	111	546,21	153	767,02	195	987,87	237	1208,69
70	335,30	112	551,45	154	772,28	196	993,10	238	1213,93
71	340,09	113	556,70	155	777,54	197	998,37	239	1219,21
72	344,90	114	561,98	156	782,78	198	1003,64	240	1224,46
73	349,66	115	567,24	157	788,08	199	1008,88	241	1229,72
74	354,47	116	572,48	158	793,30	200	1014,16	242	1234,99
75	359,25	117	577,74	159	798,59	201	1019,40	243	1240,23
76	364,06	118	582,99	160	803,83	202	1024,66	244	1245,50
77	368,83	119	588,25	161	809,08	203	1029,91	245	1250,76
78	373,64	120	593,51	162	814,36	204	1035,18	246	1256,01
79	378,41	121	598,78	163	819,59	205	1040,44	247	1261,24
80	383,21	122	604,04	164	824,85	206	1045,69	248	1266,54
81	388,45	123	609,29	165	830,12	207	1050,97	249	1271,78
								250	1277,03

De maximale huurprijsgrens van zelfstandige woningen met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 191,65 per maand.

Bijlage IV

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2018

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
1	2,14	41	85,37	81	168,54	121	251,79	161	334,99
2	4,21	42	87,44	82	170,66	122	253,87	162	337,08
3	6,30	43	89,52	83	172,72	123	255,92	163	339,15
4	8,40	44	91,59	84	174,82	124	258,01	164	341,25
5	10,47	45	93,67	85	176,91	125	260,07	165	343,32
6	12,57	46	95,76	86	178,98	126	262,17	166	345,38
7	14,66	47	97,83	87	181,06	127	264,26	167	347,47
8	16,74	48	99,92	88	183,14	128	266,35	168	349,54
9	18,82	49	102,01	89	185,20	129	268,43	169	351,65
10	20,91	50	104,08	90	187,30	130	270,51	170	353,73
11	22,95	51	106,18	91	189,37	131	272,58	171	355,77
12	25,03	52	108,24	92	191,47	132	274,66	172	357,86
13	27,11	53	110,35	93	193,53	133	276,76	173	359,95
14	29,21	54	112,42	94	195,61	134	278,83	174	362,05
15	31,30	55	114,50	95	197,72	135	280,88	175	364,10
16	33,35	56	116,56	96	199,79	136	282,98	176	366,20
17	35,44	57	118,62	97	201,87	137	285,07	177	368,27
18	37,53	58	120,72	98	203,95	138	287,16	178	370,38
19	39,62	59	122,80	99	206,02	139	289,24	179	372,44
20	41,70	60	124,89	100	208,12	140	291,31	180	374,52
21	43,76	61	126,97	101	210,18	141	293,38	181	375,59
22	45,83	62	129,05	102	212,25	142	295,47	182	376,67
23	47,93	63	131,12	103	214,33	143	297,56	183	377,76
24	49,98	64	133,22	104	216,40	144	299,64	184	378,85
25	52,08	65	135,31	105	218,52	145	301,68	185	379,90
26	54,14	66	137,39	106	220,58	146	303,78	186	380,99
27	56,25	67	139,42	107	222,67	147	305,89	187	382,05
28	58,34	68	141,51	108	224,77	148	307,95	188	383,14
29	60,41	69	143,62	109	226,81	149	310,01	189	384,20
30	62,49	70	145,68	110	228,91	150	312,11	190	385,29
31	64,56	71	147,76	111	230,98	151	314,17	191	386,36
32	66,64	72	149,83	112	233,05	152	316,28	192	387,46
33	68,72	73	151,91	113	235,13	153	318,33	193	388,51
34	70,78	74	154,01	114	237,20	154	320,43	194	389,59
35	72,87	75	156,11	115	239,30	155	322,52	195	390,67
36	74,96	76	158,17	116	241,38	156	324,59	196	391,75
37	77,04	77	160,26	117	243,48	157	326,68	197	392,84
38	79,14	78	162,30	118	245,55	158	328,74	198	393,92
39	81,21	79	164,41	119	247,62	159	330,83	199	395,00
40	83,29	80	166,48	120	249,70	160	332,93	200	396,08

Bijlage IV (vervolg)

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2018

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
201	397,16	241	440,22	281	483,34	321	526,43	361	569,53
202	398,22	242	441,32	282	484,40	322	527,51	362	570,62
203	399,32	243	442,41	283	485,49	323	528,56	363	571,70
204	400,35	244	443,49	284	486,59	324	529,69	364	572,74
205	401,46	245	444,57	285	487,64	325	530,73	365	573,86
206	402,51	246	445,63	286	488,73	326	531,84	366	574,93
207	403,62	247	446,70	287	489,81	327	532,89	367	576,00
208	404,69	248	447,79	288	490,89	328	533,99	368	577,09
209	405,78	249	448,87	289	491,97	329	535,02	369	578,17
210	406,83	250	449,93	290	493,05	330	536,16	370	579,24
211	407,93	251	451,00	291	494,12	331	537,19	371	580,33
212	408,98	252	452,11	292	495,20	332	538,29	372	581,39
213	410,09	253	453,16	293	496,27	333	539,35	373	582,47
214	411,16	254	454,24	294	497,35	334	540,46	374	583,56
215	412,23	255	455,31	295	498,44	335	541,50	375	584,64
216	413,30	256	456,40	296	499,51	336	542,59	376	585,70
217	414,36	257	457,46	297	500,59	337	543,68	377	586,77
218	415,45	258	458,57	298	501,66	338	544,73	378	587,87
219	416,56	259	459,62	299	502,72	339	545,83	379	588,95
220	417,64	260	460,71	300	503,84	340	546,90	380	589,98
221	418,69	261	461,77	301	504,88	341	547,99	381	591,08
222	419,79	262	462,87	302	505,98	342	549,04	382	592,16
223	420,86	263	463,91	303	507,03	343	550,15	383	593,25
224	421,94	264	465,02	304	508,12	344	551,21	384	594,32
225	422,97	265	466,12	305	509,20	345	552,29	385	595,40
226	424,08	266	467,17	306	510,28	346	553,40	386	596,47
227	425,15	267	468,27	307	511,34	347	554,46	387	597,57
228	426,22	268	469,35	308	512,44	348	555,54	388	598,63
229	427,30	269	470,41	309	513,51	349	556,61	389	599,71
230	428,39	270	471,48	310	514,59	350	557,69	390	600,82
231	429,45	271	472,58	311	515,67	351	558,73	391	601,87
232	430,56	272	473,63	312	516,73	352	559,86	392	602,95
233	431,60	273	474,72	313	517,84	353	560,90	393	604,02
234	432,69	274	475,79	314	518,90	354	561,99	394	605,12
235	433,76	275	476,87	315	519,97	355	563,05	395	606,17
236	434,87	276	477,95	316	521,02	356	564,15	396	607,27
237	435,91	277	479,02	317	522,15	357	565,21	397	608,31
238	437,00	278	480,11	318	523,20	358	566,28	398	609,43
239	438,07	279	481,18	319	524,27	359	567,38	399	610,48
240	439,16	280	482,27	320	525,34	360	568,43	400	611,58

Bijlage IV (vervolg)

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2018

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
401	612,63	441	655,73	481	698,86	521	741,93	561	785,03
402	613,67	442	656,81	482	699,93	522	743,00	562	786,11
403	614,78	443	657,89	483	700,97	523	744,09	563	787,21
404	615,85	444	658,98	484	702,06	524	745,14	564	788,27
405	616,94	445	660,03	485	703,14	525	746,26	565	789,32
406	618,00	446	661,11	486	704,24	526	747,32	566	790,40
407	619,11	447	662,22	487	705,29	527	748,39	567	791,51
408	620,17	448	663,26	488	706,40	528	749,47	568	792,56
409	621,28	449	664,36	489	707,43	529	750,57	569	793,66
410	622,31	450	665,44	490	708,52	530	751,63	570	794,72
411	623,42	451	666,52	491	709,60	531	752,71	571	795,80
412	624,50	452	667,58	492	710,69	532	753,76	572	796,87
413	625,57	453	668,69	493	711,74	533	754,88	573	797,97
414	626,64	454	669,73	494	712,85	534	755,94	574	799,04
415	627,74	455	670,82	495	713,92	535	757,03	575	800,14
416	628,79	456	671,91	496	714,99	536	758,08	576	801,22
417	629,87	457	672,99	497	716,07	537	759,17	577	802,29
418	630,96	458	674,04	498	717,15	538	760,26	578	803,36
419	632,02	459	675,14	499	718,22	539	761,34	579	804,45
420	633,12	460	676,22	500	719,28	540	762,38	580	805,51
421	634,17	461	677,29	501	720,39	541	763,50	581	806,56
422	635,26	462	678,34	502	721,44	542	764,56	582	807,67
423	636,33	463	679,43	503	722,54	543	765,61	583	808,74
424	637,40	464	680,53	504	723,60	544	766,71	584	809,80
425	638,50	465	681,59	505	724,69	545	767,80	585	810,90
426	639,54	466	682,69	506	725,76	546	768,86	586	811,98
427	640,65	467	683,73	507	726,84	547	769,95	587	813,03
428	641,72	468	684,80	508	727,92	548	771,03	588	814,11
429	642,82	469	685,91	509	729,00	549	772,08	589	815,18
430	643,88	470	686,97	510	730,06	550	773,17	590	816,28
431	644,99	471	688,07	511	731,15	551	774,25	591	817,33
432	646,03	472	689,14	512	732,22	552	775,34	592	818,43
433	647,12	473	690,24	513	733,32	553	776,39	593	819,49
434	648,20	474	691,28	514	734,37	554	777,50	594	820,58
435	649,28	475	692,39	515	735,45	555	778,57	595	821,67
436	650,34	476	693,44	516	736,54	556	779,65	596	822,76
437	651,42	477	694,55	517	737,63	557	780,72	597	823,82
438	652,50	478	695,59	518	738,69	558	781,81	598	824,90
439	653,58	479	696,70	519	739,77	559	782,86	599	825,99
440	654,67	480	697,76	520	740,84	560	783,97	600	827,04

Bijlage IV (vervolg)

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2018

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
601	828,12	641	871,25	681	914,33	721	957,42
602	829,20	642	872,33	682	915,39	722	958,54
603	830,28	643	873,41	683	916,48	723	959,57
604	831,38	644	874,47	684	917,54	724	960,68
605	832,45	645	875,55	685	918,64	725	961,73
606	833,51	646	876,62	686	919,71	726	962,82
607	834,59	647	877,67	687	920,79	727	963,89
608	835,67	648	878,80	688	921,86	728	964,96
609	836,74	649	879,84	689	922,96	729	966,06
610	837,83	650	880,94	690	924,03	730	967,12
611	838,91	651	882,00	691	925,10	731	968,20
612	839,99	652	883,10	692	926,19	732	969,27
613	841,05	653	884,13	693	927,28	733	970,37
614	842,13	654	885,26	694	928,34	734	971,43
615	843,21	655	886,30	695	929,39	735	972,51
616	844,31	656	887,41	696	930,50	736	973,58
617	845,36	657	888,46	697	931,55	737	974,69
618	846,44	658	889,56	698	932,65	738	975,75
619	847,53	659	890,62	699	933,69	739	976,82
620	848,62	660	891,71	700	934,81	740	977,90
621	849,69	661	892,79	701	935,87	741	978,98
622	850,75	662	893,86	702	936,97	742	980,07
623	851,83	663	894,93	703	938,02	743	981,14
624	852,92	664	896,01	704	939,10	744	982,22
625	853,98	665	897,10	705	940,17	745	983,28
626	855,09	666	898,16	706	941,26	746	984,39
627	856,14	667	899,26	707	942,34	747	985,44
628	857,24	668	900,32	708	943,42	748	986,52
629	858,29	669	901,39	709	944,50	749	987,59
630	859,38	670	902,46	710	945,56	750	988,67
631	860,45	671	903,55	711	946,65	>750	*
632	861,53	672	904,63	712	947,73		
633	862,60	673	905,70	713	948,80		
634	863,68	674	906,78	714	949,89		
635	864,76	675	907,84	715	950,96		
636	865,84	676	908,93	716	952,05		
637	866,93	677	910,02	717	953,10		
638	867,99	678	911,09	718	954,21		
639	869,09	679	912,15	719	955,26		
640	870,14	680	913,27	720	956,35		

* De maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 750 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 1,08 (dat bedrag komt overeen met het verschil tussen de bedragen, genoemd bij 750 en 749 punten) te vermenigvuldigen met het aantal punten van de woonruimte, verminderd met 750, en bij de verkregen uitkomst € 988,67 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 750 punten) op te tellen.

Bijlage V

Maximale huurprijsgrenzen voor woonwagens per 1 juli 2018

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	212,13	82	435,75	124	678,88	166	921,96	208	1165,08
41	217,45	83	441,56	125	684,64	167	927,76	209	1170,86
42	222,73	84	447,32	126	690,44	168	933,55	210	1176,66
43	228,04	85	453,12	127	696,23	169	939,31	211	1182,45
44	233,31	86	458,90	128	702,02	170	945,13	212	1188,25
45	238,61	87	464,67	129	707,79	171	950,92	213	1194,05
46	243,89	88	470,47	130	713,58	172	956,70	214	1199,80
47	249,24	89	476,26	131	719,38	173	962,48	215	1205,60
48	254,53	90	482,05	132	725,17	174	968,26	216	1211,42
49	259,84	91	487,85	133	730,97	175	974,08	217	1217,18
50	265,13	92	493,63	134	736,75	176	979,85	218	1222,98
51	270,42	93	499,42	135	742,54	177	985,64	219	1228,75
52	275,73	94	505,22	136	748,32	178	991,43	220	1234,55
53	281,02	95	510,99	137	754,12	179	997,21	221	1240,34
54	286,34	96	516,78	138	759,90	180	1003,01	222	1246,14
55	291,63	97	522,59	139	765,70	181	1008,80	223	1251,93
56	296,92	98	528,34	140	771,48	182	1014,58	224	1257,69
57	302,26	99	534,14	141	777,27	183	1020,37	225	1263,49
58	307,54	100	539,93	142	783,06	184	1026,14	226	1269,28
59	312,84	101	545,70	143	788,85	185	1031,96	227	1275,07
60	318,15	102	551,52	144	794,60	186	1037,75	228	1280,87
61	323,43	103	557,30	145	800,43	187	1043,50	229	1286,63
62	328,74	104	563,08	146	806,18	188	1049,33	230	1292,42
63	334,05	105	568,88	147	812,01	189	1055,12	231	1298,24
64	339,32	106	574,66	148	817,80	190	1060,89	232	1304,02
65	344,67	107	580,46	149	823,56	191	1066,70	233	1309,82
66	349,96	108	586,23	150	829,35	192	1072,47	234	1315,58
67	355,26	109	592,04	151	835,15	193	1078,25	235	1321,38
68	360,55	110	597,82	152	840,94	194	1084,04	236	1327,17
69	365,85	111	603,59	153	846,73	195	1089,84	237	1332,96
70	371,15	112	609,42	154	852,52	196	1095,63	238	1338,73
71	376,44	113	615,19	155	858,30	197	1101,42	239	1344,53
72	381,75	114	620,96	156	864,08	198	1107,20	240	1350,32
73	387,08	115	626,77	157	869,86	199	1112,97	241	1356,11
74	392,35	116	632,55	158	875,67	200	1118,76	242	1361,90
75	397,66	117	638,34	159	881,43	201	1124,58	243	1367,69
76	402,94	118	644,12	160	887,23	202	1130,35	244	1373,47
77	408,26	119	649,91	161	893,04	203	1136,16	245	1379,26
78	413,56	120	655,70	162	898,83	204	1141,93	246	1385,06
79	418,88	121	661,52	163	904,60	205	1147,73	247	1390,85
80	424,18	122	667,29	164	910,41	206	1153,52	248	1396,63
81	429,51	123	673,08	165	916,20	207	1159,31	249	1402,40
								250	1408,22

De maximale huurprijsgrens van woonwagens met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 212,13 per maand.

Bijlage VI

Maximale huurprijsgrenzen voor standplaatsen per 1 juli 2018

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
1	5,03	41	204,19	81	403,79	121	622,42	161	841,04
2	10,02	42	209,16	82	409,25	122	627,90	162	846,52
3	15,00	43	214,15	83	414,74	123	633,35	163	851,97
4	19,98	44	219,11	84	420,18	124	638,83	164	857,42
5	24,97	45	224,08	85	425,66	125	644,29	165	862,90
6	29,93	46	229,09	86	431,14	126	649,74	166	868,38
7	34,92	47	234,06	87	436,58	127	655,22	167	873,84
8	39,89	48	239,05	88	442,06	128	660,72	168	879,29
9	44,88	49	244,01	89	447,51	129	666,14	169	884,79
10	49,87	50	248,99	90	453,00	130	671,63	170	890,24
11	54,85	51	253,94	91	458,45	131	677,07	171	895,70
12	59,80	52	258,96	92	463,90	132	682,55	172	901,16
13	64,80	53	263,92	93	469,39	133	688,01	173	906,64
14	69,77	54	268,91	94	474,84	134	693,47	174	912,08
15	74,74	55	273,89	95	480,31	135	698,95	175	917,55
16	79,72	56	278,86	96	485,78	136	704,39	176	923,04
17	84,69	57	283,81	97	491,25	137	709,89	177	928,48
18	89,68	58	288,81	98	496,71	138	715,35	178	933,97
19	94,64	59	293,81	99	502,20	139	720,80	179	939,43
20	99,65	60	298,80	100	507,64	140	726,27	180	944,86
21	104,60	61	303,74	101	513,10	141	731,76	181	950,37
22	109,60	62	308,73	102	518,55	142	737,18	182	955,81
23	114,58	63	313,71	103	524,05	143	742,65	183	961,29
24	119,56	64	318,67	104	529,51	144	748,13	184	966,73
25	124,51	65	323,66	105	534,95	145	753,61	185	972,23
26	129,52	66	328,64	106	540,45	146	759,05	186	977,70
27	134,49	67	333,63	107	545,91	147	764,54	187	983,15
28	139,48	68	338,60	108	551,36	148	770,00	188	988,62
29	144,44	69	343,57	109	556,84	149	775,47	189	994,09
30	149,42	70	348,55	110	562,30	150	780,92	190	999,55
31	154,42	71	353,52	111	567,76	151	786,38	191	1005,03
32	159,37	72	358,51	112	573,23	152	791,86	192	1010,47
33	164,34	73	363,48	113	578,68	153	797,32	193	1015,94
34	169,33	74	368,46	114	584,18	154	802,78	194	1021,43
35	174,32	75	373,45	115	589,62	155	808,24	195	1026,88
36	179,30	76	378,43	116	595,09	156	813,71	196	1032,33
37	184,27	77	383,38	117	600,57	157	819,20	197	1037,80
38	189,24	78	388,39	118	606,02	158	824,63	198	1043,28
39	194,23	79	393,35	119	611,49	159	830,13	199	1048,73
40	199,20	80	398,35	120	616,95	160	835,57	200	1054,21

Bijlage VI (vervolg)

Maximale huurprijsgrenzen voor standplaatsen per 1 juli 2018

punten	bedrag	punten	bedrag
201	1059,66	241	1278,28
202	1065,14	242	1283,75
203	1070,60	243	1289,21
204	1076,06	244	1294,69
205	1081,53	245	1300,16
206	1086,99	246	1305,62
207	1092,49	247	1311,06
208	1097,92	248	1316,56
209	1103,39	249	1322,02
210	1108,88	250	1327,47
211	1114,32	> 250	*
212	1119,78		
213	1125,25		
214	1130,72		
215	1136,19		
216	1141,66		
217	1147,12		
218	1152,57		
219	1158,05		
220	1163,54		
221	1168,96		
222	1174,44		
223	1179,90		
224	1185,38		
225	1190,84		
226	1196,31		
227	1201,78		
228	1207,24		
229	1212,72		
230	1218,17		
231	1223,61		
232	1229,11		
233	1234,57		
234	1240,02		
235	1245,50		
236	1250,97		
237	1256,43		
238	1261,89		
239	1267,37		
240	1272,83		

*) De maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 250 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 5,45 (dat bedrag komt overeen met het verschil tussen de bedragen, genoemd bij 250 en 249 punten) te vermenigvuldigen met het aantal punten van de woonruimte, verminderd met 250, en bij de verkregen uitkomst € 1.327,47 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 250 punten) op te tellen.

Bijlage VII : Stroomschema "Wanneer huishoudverklaringen vernietigen"

Stroomschema : "Wanneer huishoudverklaringen vernietigen? "

