

Aan: de colleges van burgemeester & wethouders en aan
de besturen van de vereniging van woningcorporaties,
T.a.v.: Aedes, Vastgoed Belang, de Vereniging van
Institutionele
Beleggers in Nederland (IVBN) en de Nederlandse
Woonbond

**Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen**
Directie Wonen

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

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

Datum
24 februari 2022

Kenmerk
2022-0000091034

circulaire

Onderwerp	Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2022 tot en met 30 juni 2023
Doelstelling	Informatie
Juridische grondslag	
Relaties met andere circulaire's	MG 2021-01
Ingangsdatum	1 januari 2022
Geldig tot	1 juli 2023

MG 2022-01

Geacht college, geacht bestuur,

1. INLEIDING

Met deze circulaire informeer ik u over het huurprijsbeleid voor 2022, deels met ingang van 1 januari 2022 en deels met ingang van 1 juli 2022, tot en met 30 juni 2023 en de daarbij van toepassing zijnde parameters.

Maximering huurverhoging vrije sector

Met ingang van 1 mei 2021 is de huurverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten (zie hoofdstuk 5) voor een periode van drie jaar (tot 1 mei 2024) gemaximeerd op inflatie + 1 procentpunt. Zie 2.1 voor de inhoud van de maximeringsregeling.

Uitloop in 2022 van eenmalige huurverlaging 2021

Na verzoeken van eind 2021 van huurders om huurverlaging zullen die huurverlagingen in de eerste maanden van 2022 ingaan. In dat geval mag de huur in 2022 niet verhoogd worden (zie 2.3.2). En woningcorporaties moeten ook de huurverlagingen van 2022 aan de Belastingdienst/Toeslagen doorgeven (zie 2.3.3).

Gewijzigde systematiek inkomensafhankelijke hogere huurverhoging

Met ingang van 1 januari 2022 is de regeling van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging gewijzigd (zie 3.1 en hoofdstuk 4). De inkomensgrens is verhoogd en er geldt een hogere inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens dan voor eenpersoonshuishoudens. Bovendien zijn er twee inkomenscategorieën met ieder een eigen maximale huurverhoging: middencategorie (hoge middeninkomens) en

hoge categorie (hoge inkomens).

De uitzondering voor huishoudens van vier of meer personen en voor huishoudens met een of meer AOW-gerechtigden is vervallen.

Maximale huurverhoging van € 25 voor huren onder € 300

Per 1 juli 2022 is voor zelfstandige woningen een huurverhoging van maximaal € 25 toegestaan voor huren onder € 300 (zie 3.1).

Leeswijzer/inhoudsopgave

Hoofdstuk 2. Het huurprijsbeleid per 1 januari 2022

2.1. De maximale huurverhoging vrije sector

2.2. De maximale huurprijsnorm (huursomstijging) voor woningcorporaties

2.3. Eenmalige huurverlaging voor huurders met een laag inkomen (woningcorporaties) 2021

2.3.1 Uitloop in 2022 van eenmalige huurverlaging 2021

2.3.2 Geen huurverhoging in 2022 als eenmalige huurverlaging in 2022 ingaat

2.3.3 Huurverlaging doorgeven aan Belastingdienst/Toeslagen

2.3.4 Huurcommissie

Hoofdstuk 3. Het huurprijsbeleid per 1 juli 2022

3.1 De maximale huurverhoging 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 hogere huurverhoging (proces)

4.1 Inkomensindicaties Belastingdienst

4.2 Procedure na bezwaarschrift van huurder

4.3 Huurverlaging na inkomensdaling

4.4 Vernietiging inkomensindicaties

Hoofdstuk 5. Huurprijsliberalisatie

Hoofdstuk 6. Samenvattend overzicht huurparameters 2022

Hoofdstuk 7. Overleg met huurdersorganisaties over het huurprijsbeleid

Hoofdstuk 8. Publicatie

In de bijlagen staan de liberalisatiegrenzen vanaf 1989 (Bijlage I), de maximale energieprestatievergoedingen per 1 juli 2022 (Bijlage II), de tabellen met maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2022 (Bijlagen III t/m VI) en een stroomschema "Wanneer inkomensindicaties vernietigen?" (Bijlage VII).

2. Het huurprijsbeleid per 1 januari 2022

2.1 De maximale huurverhoging vrije sector per 1 januari 2022

Maximale huurverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten

De jaarlijkse huurverhoging voor zelfstandige woningen die met een geliberaliseerde huurovereenkomst zijn verhuurd (zie hoofdstuk 5) is sinds 1 mei 2021 (tot 1 mei 2024) maximaal inflatie + 1 procentpunt. De daarbij gehanteerde

inflatie voor de maximale huurverhoging in 2022 is volgens de wet¹ de gemiddelde indexstijging van 1 december 2020 tot 1 december 2021, te weten 2,3%. Daarmee is de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector per 1 januari 2022 (tot en met 31 december 2022) maximaal **3,3%**.

Geschilbeslechting door de Huurcommissie

Als een verhuurder in 2022 een hogere jaarlijkse huurverhoging in rekening brengt dan 3,3%, dan kan de huurder binnen vier maanden na de ingangsdatum van de huurverhoging bij de Huurcommissie om een uitspraak vragen. De Huurcommissie zal de in rekening gebrachte jaarlijkse huurverhoging toetsen aan het maximum van 3,3%.

2.2 De maximale huurprijsnorm (huursomstijging) voor woningcorporaties² per 1 januari 2022

Maximale huurprijsnorm

De maximale huursomstijging voor woningcorporaties voor het kalenderjaar 2022 is conform het Sociaal Huurakkoord 2018 **2,3%** (= inflatie 1 december 2020 tot 1 december 2021³ (die inflatie wijkt af van de inflatie over kalenderjaar 2021, 2,7%; zie 3.5), exclusief huurharmonisatie en alle huurverhogingen wegens woningverbetering.

De maximale huursomstijging geldt alleen voor zelfstandige woningen; niet voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen.

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 2023 vergeleken met de gemiddelde huurprijs van die woningen op 1 januari 2022. Het gaat dus om de woningen die zowel op 1 januari 2022 als op 1 januari 2023 verhuurd waren (een huurprijs hadden).

Deze huursomstijging mag voor woningcorporaties niet hoger zijn **2,3%**.

Afwijking via prestatieafspraken

Woningcorporaties hebben de mogelijkheid om in de prestatieafspraken met betrokken gemeente(n) en huurdersorganisatie(s) een lokaal hogere huursomstijging dan 2,3% voor 2022 af te spreken, maar niet hoger dan **3,3%** (1 procentpunt hoger). Deze afspraak uit Sociaal Huurakkoord 2018 is per 2020 in de regelgeving vastgelegd.

¹ Zie het derde lid van artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Voor 2022 is dat: (het gemiddelde van de prijsindexcijfers van de maanden december 2020 tot en met november 2021) / (het gemiddelde van de prijsindexcijfers van de maanden december 2019 tot en met november 2020).

² Voor particuliere verhuurders en beleggers geldt de maximale huursomstijging (beperking van de gemiddelde huurverhoging) niet en is deze paragraaf niet relevant.

³ Staatscourant 2021, nr. 48100

Datum

24 februari 2022

Kenmerk

2022-0000091034

Buiten de berekening (conform Sociaal Huurakkoord 2018)

Voor de berekening van de huursomstijging (exclusief huurharmonisatie) van de zelfstandige woningen van een woningcorporatie van 1 januari 2023 ten opzichte van 1 januari 2022 blijven de volgende woningen (en dus de bijbehorende huurprijs) buiten beschouwing:

- de woningen die in de periode van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022 aan een opvolgend huurder zijn verhuurd (huurharmonisatie);
- de woningen die op 1 januari 2022 met een geliberaliseerd huurcontract verhuurd waren (zie hoofdstuk 5);
- de woningen die op 1 januari 2022 of 1 januari 2023 leegstonden (niet verhuurd waren);
- de woningen die in de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022 voor het eerst of voor het laatst door de corporatie zijn verhuurd;
- de woningen waarvan de huurprijs in de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022 is verhoogd als gevolg van woningverbetering/renovatie;
- de woningen waarvan de huurprijs met een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (meer dan 2,3% bij huren vanaf € 300 en meer dan € 25 bij huren onder € 300, zie 3.1) 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 woningen waarvan de huurprijs in de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022 op voorstel van de huurder is verlaagd wegens inkomensdaling na eerdere inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en) (zie 4.3);
- de woningen waarvan de huurprijs na verzoek in 2021 in de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022 is verlaagd tot de toepasselijke aftoppingsgrens vanwege een laag inkomen van de huurder (zie 2.3);
- woningen waarvan de huurprijs in de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022 op schriftelijk verzoek van de huurder is bevroren respectievelijk is verlaagd (tijdelijke huurkorting, dus niet zijnde huurverlaging op basis van WWS-punten of vanwege onderhoudsgebreken), alsmede woningen waarvan de huur in de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022 is verhoogd naar aanleiding van een (inhaal)huurverhogingsvoorstel van de woningcorporatie na beëindiging van de tijdelijke huurkorting (zie 3.1).

De hogere huurverhoging voor zeer lage huren (€ 25 bij huurprijzen onder € 300 per maand) en de huurverhoging in het kader van de huurgewenning (zie 3.1) vallen wel onder de maximale huursomstijging.

2.3 Eenmalige huurverlaging voor huurders met een laag inkomen (woningcorporaties) 2021

2.3.1 Uitloop in 2022 van eenmalige huurverlaging 2021

In 2021 hadden huurders van zelfstandige woningen van woningcorporaties (toegelaten instellingen volkshuisvesting in de zin van artikel 19 van de Woningwet) recht op huurverlaging als hun huishoudinkomen niet hoger is dan de

voor dat huishouden toepasselijke inkomensgrens voor passend toewijzen en de kale huurprijs die zij betalen hoger is dan de voor dat huishouden toepasselijke aftoppingsgrens.⁴ Dit geldt alleen voor huurders met een gereguleerd (= niet-geliberaliseerd) huurcontract.

Huurders konden tot eind 2021 een verzoek om huurverlaging wegens laag inkomen bij hun woningcorporatie indienen. Verzoeken die in november of december 2021 zijn ingediend, zullen pas in 2022 tot een huurverlaging leiden. De huurverlaging gaat immers in op de eerste dag van de tweede maand na de datum van het huurverlagingsvoorstel van de woningcorporatie.

2.3.2 Geen jaarlijkse huurverhoging in 2022 als huurverlaging in 2022 ingaat

Huurverlagingen wegens laag inkomen die in de eerste maanden van 2022 ingaan hebben tot gevolg dat voor de betreffende woning en betrokken huurder(s) in het kalenderjaar 2022 geen jaarlijkse huurverhoging kan worden toegepast. Als de woningcorporatie na een huurverlaging in 2022 toch een jaarlijkse huurverhoging voorstelt voor datzelfde kalenderjaar, kan de huurder daar met succes bezwaar tegen maken.

Na huurverlagingen tot de aftoppingsgrens vanwege laag inkomen van de huurder, zijn in datzelfde kalenderjaar wel huurverhogingen wegens woningverbetering toegestaan.

2.3.3 Huurverlaging doorgeven aan Belastingdienst/Toeslagen

Voor een deel van de huurtoeslagontvangers heeft de huurverlaging tot gevolg dat het huurtoeslagbedrag lager wordt. Maar per saldo gaat de huurder die huurverlaging krijgt, erop vooruit. Voorkomen moet worden dat huurtoeslagontvangers door de huurverlaging met terugvorderingen van huurtoeslag te maken krijgen. Daarom bepaalt de wet dat woningcorporaties *verplicht* zijn de huurverlaging binnen drie weken na de ingangsdatum door te geven aan de Belastingdienst/Toeslagen.

Natuurlijk houden huurtoeslagontvangers de verantwoordelijkheid om wijziging door te geven aan de Belastingdienst/Toeslagen. Het verdient dan ook aanbeveling dat de huurtoeslagontvangers ook hun huurverlaging snel doorgeven aan de Belastingdienst/Toeslagen.

2.3.4 Huurcommissie

Huurder stemt niet in met huurverlagingsvoorstel woningcorporatie

Als de woningcorporatie binnen drie weken een huurverlagingsvoorstel heeft gedaan, maar de huurder niet met het huurverlagingsvoorstel instemt, kan de huurder binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum een verzoek om uitspraak indienen bij de Huurcommissie.

⁴ Staatsblad 2020, nr. 547

(Ontbreken van) huurverlagingsvoorstel na verzoek van huurder

Als de woningcorporatie niet binnen drie weken na ontvangst van het huurverlagingsverzoek en de inkomens- en huishoudensgegevens van de huurder een huurverlagingsvoorstel heeft gedaan, kan de huurder binnen negen weken na het indienen van zijn huurverlagingsverzoek en de (eventueel gecompleteerde) inkomens- en huishoudensgegevens een uitspraak van de Huurcommissie vragen.

3. Het huurprijsbeleid per 1 juli 2022

3.1 Maximale huurverhoging voor zelfstandige woningen per 1 juli 2022

Op 15 februari 2022⁵ heb ik de Tweede Kamer geïnformeerd over de toegestane jaarlijkse huurverhoging vanaf 1 juli 2022.

Maximale 'reguliere' huurverhoging

Voor huishoudens met een gezamenlijk inkomen dat niet hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens voor de hogere huurverhoging (€ 47.948 in 2020 voor eenpersoonshuishoudens en € 56.486 in 2020 voor huishoudens van twee of meer personen) is de maximale huurverhoging per 1 juli 2022 gelijk aan **2,3%**, als de huidige kale huurprijs **€ 300 of meer per maand** bedraagt. 2,3% is gelijk aan de inflatie van 1 december 2020 tot 1 december 2021 (zie ook 2.1 en 2.2). 2,3% is ook de maximale huurverhoging als de verhuurder geen informatie over het huishoudinkomen van de huurder heeft en de huidige kale huurprijs € 300 of meer per maand bedraagt.

Maximale huurverhoging voor zeer lage huren

Als de kale huurprijs vóór de jaarlijkse huurverhoging **lager is dan € 300** per maand, mag de verhuurder een huurverhoging van meer dan 2,3% voorstellen, namelijk maximaal **€ 25** (op het bedrag van de kale maandhuur). Dit is toegestaan ongeacht het huishoudinkomen van de huurder.

Met deze hogere maximale huurverhoging voor zeer lage huren – en een maximum in de vorm van een bedrag in plaats van een percentage – kunnen verhuurders zeer lage huurprijzen versneld meer in overeenstemming brengen met de kwaliteit van de woning.

Wanneer de kale maandhuur door de jaarlijkse huurverhoging op € 300 of hoger is gekomen, kan de huur daarna alleen met de 'reguliere' huurverhoging worden verhoogd (of, als het gezamenlijk huishoudinkomen van de huurder boven de toepasselijke inkomensgrens ligt, met de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging; zie hieronder).

Maximale inkomensafhankelijke hogere huurverhoging

Vanaf 2022 is de systematiek van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging gewijzigd.

⁵ Kamerstukken II 2021/22, 27 926, nr. 363

- De inkomensgrens is verhoogd, zodat huishoudens met een inkomen net boven de maximale inkomensgrens voor toewijzing van sociale huurwoningen van woningcorporaties⁶ niet geconfronteerd worden met een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging.
- Er is een inkomenscategorie toegevoegd. Daarmee zijn er twee inkomenscategorieën waarbij een hogere huurverhoging is toegestaan: de midden-categorie en de hoge categorie, met ieder een eigen maximale huurverhoging.
- De inkomensgrenzen voor meerpersoonshuishoudens (twee of meer personen) zijn hoger dan de inkomensgrenzen voor eenpersoonshuishoudens. Meerpersoonshuishoudens hebben namelijk hogere kosten voor het dagelijks levensonderhoud dan eenpersoonshuishoudens met eenzelfde inkomen.
- De Belastingdienst geeft bij de inkomensindicatie van het huishoudinkomen geen informatie over het aantal bewoners of verdienenden in het huishouden, om de noodzakelijke schending van de privacy van huurders zoveel mogelijk te beperken. Verhuurders weten daardoor niet welke inkomensgrens voor het huishouden van toepassing is, alleen in welke inkomenscategorie (laag, midden of hoog) het huishoudinkomen valt.
- De toegestane huurverhoging is vastgesteld als een bedrag, in plaats van een percentage. Met een toegestaan huurverhogings*bedrag* kunnen lage huren relatief meer worden verhoogd dan hogere huren, dan met een percentuele huurverhoging het geval zou zijn.
- De uitzondering voor huishoudens van vier of meer personen (waarvoor nu de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens geldt) en voor huishoudens met een of meer AOW-gerechtigden is vervallen. De inkomensgrenzen zijn zo gekozen dat huishoudens met een hoger (midden)inkomen dan de toepasselijke inkomensgrens, ook AOW-gerechtigden, de toegestane huurverhoging kunnen betalen.
- Tenslotte is de huurverlagingsregeling na inkomensdaling verruimd: bij inkomensdaling na eerdere inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en) kan de huurder de laatste drie huurverhogingen (was twee) voor de toekomst 'corrigeren' (zie ook 4.3).

Voor huishoudens met een gezamenlijk inkomen dat hoger is dan € 47.948 maar niet hoger dan € 56.527 voor eenpersoonshuishoudens en of dat hoger is dan € 55.486 maar niet hoger dan € 75.369 voor huishoudens van twee of meer personen, is de maximale huurverhoging per 1 juli 2022 gelijk aan **€ 50** op het bedrag van de (kale) maandhuur.

Voor huishoudens met een gezamenlijk inkomen dat hoger is dan € 56.527 voor eenpersoonshuishoudens of dat hoger is dan € 75.369 voor huishoudens van twee of meer personen), is de maximale huurverhoging per 1 juli 2022 gelijk aan **€ 100** op het bedrag van de (kale) maandhuur.

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

⁶ In 2022: € 40.765 (inkomen 2022) voor eenpersoonshuishoudens en € 45.014 (inkomen 2022) voor huishoudens van twee of meer personen

Tabel toegestane inkomensafhankelijke hogere huurverhoging 2022

	Inkomenscategorie (inkomen 2020)		
	Lage (midden)inkomens	Hoge middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoons-huishoudens	Niet hoger dan € 47.948	Tussen € 47.948 en € 56.527	Hoger dan € 56.527
Huishoudens van 2 of meer personen	Niet hoger dan € 55.486	Tussen € 55.486 en € 75.369	Hoger dan € 75.369
Inkomensindicatie die Belastingdienst verstrekt (zie 4.1)	"Laag (midden)inkomen" (code "N")	"Hoog middeninkomen" (code "M")	"Hoog inkomen" (code "J")
Toegestane huurverhoging	- Max. 2,3%* bij huur vanaf € 300 - Max. € 25* bij huur onder € 300	Max. € 50*	Max. € 100*

*) mits de maximale huurprijsgrens van de woning niet wordt overschreden

Huurverhoging na tijdelijke huurkorting

Sinds 1 april 2021 mogen verhuurders en huurders bij woningmutatie een huurgewenning overeenkomen bij het aangaan van gereguleerde huurovereenkomsten.

Ook mogen verhuurders voor zittende huurders na een op schriftelijk verzoek van de huurder toegepaste tijdelijke huurkorting van maximaal 3 jaar, voorstellen de huur te verhogen naar het niveau van vóór de tijdelijke huurkorting, vermeerderd met de in die periode van tijdelijke huurkorting toegestane huurverhogingen.

Huurgewenning

Verhuurders en huurders mogen bij het aangaan van gereguleerde huurovereenkomsten voor zelfstandige woningen (huurovereenkomsten met een aanvangshuurprijs die niet hoger is dan de liberalisatiegrens; voor huurovereenkomsten die in 2022 ingaan: niet hoger dan € 763,47) een zogenoemde huurgewenning van maximaal drie jaar met de huurder afspreken. Dan spreken verhuurder en huurder af dat de huurder niet vanaf het begin de overeengekomen aanvangshuurprijs hoeft te betalen, maar dat de huurder begint met een lagere huurprijs te betalen en dat de huurprijs die de huurder gaat betalen in stappen van maximaal drie jaar wordt verhoogd naar de overeengekomen aanvangshuurprijs (ook wel huurgewenning genoemd). Voor de mate van huurgewenning (hoogte van de tijdelijke huurkorting) en de huurverhogingsstappen naar de overeengekomen aanvangshuurprijs zijn geen maximumgrenzen vastgesteld; die zijn vrij overeen te komen tussen verhuurder en huurder.

Zo'n tijdelijke korting op de overeengekomen huurprijs bij verhuizing (huurgewenning) kan bijvoorbeeld bijdragen aan de doorstroming van huurders met een seniorenleeftijd. Woningcorporaties hebben hier positieve ervaringen mee in de praktijk waarin bijvoorbeeld via wooncoaches ouderen worden begeleid naar een geschikte woning.

Datum

24 februari 2022

Kenmerk

2022-0000091034

Omdat zo'n huurgewenning wettelijk is toegestaan, is het toepassen van huurgewenning geen verstrekking van financiële middelen aan de huurder als bedoeld in artikel 47 lid 1 onder i van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en dus ook toegestaan voor woningcorporaties.

(Inhaal)huurverhoging na tijdelijke huurkorting

Tot 1 april 2021 bood de wetgeving alleen ruimte voor het eenmalig uitstellen van een huurverhoging voor zittende huurders met maximaal bijna een jaar⁷ of anders afzien van een of meer huurverhogingen (permanente huurbevrozing) en voor permanente huurverlaging. Daardoor waren verhuurders vaak niet genegen om een tijdelijke huurkorting te geven. Sinds 1 april 2021 staat de wetgeving het verhuurders toe om op schriftelijk verzoek van de zittende huurder een tijdelijke huurkorting voor een periode tussen één maand en drie jaar te geven. Dat geldt voor zowel gereguleerde huurcontracten als voor geliberaliseerde huurcontracten (vrije sector).

Het wetsvoorstel bepaalt niet voor welke doeleinden deze tijdelijke huurkorting ingezet mag worden omwille van de eenvoud, de uitvoerbaarheid en beslissingsruimte voor verhuurders. Ook is een dergelijke huurkorting geen afdwingbaar recht voor de huurder. (Let op: de eenmalige huurverlaging van 2021 voor huurders met een laag inkomen in een dure woningcorporatiewoning is wel afdwingbaar, zie 2.3).

De huurder moet dus schriftelijk om een tijdelijke huurkorting vragen aan de verhuurder. Die tijdelijke huurkorting kan bestaan uit een huurbevrozing of een huurverlaging. Na die periode van maximaal drie jaar mag de verhuurder voorstellen de huur (weer) te verhogen naar het niveau van vóór de tijdelijke huurkorting plus de in de periode van de tijdelijke huurkorting opgeschorte toegestane huurverhogingen. Deze (inhaal)huurverhoging kan voorafgaand aan of gelijktijdig met de huurverhoging op de gebruikelijke datum (meestal 1 juli) worden toegepast. Als de huur niet binnen drie jaar wordt verhoogd naar het niveau van vóór de huurverlaging vermeerderd met de in de periode van tijdelijke huurkorting opgeschorte toegestane huurverhogingen, is de huurkorting permanent.

Zoals gezegd is de voorwaarde voor deze (inhaal)huurverhoging dat de huurder schriftelijk om een tijdelijke huurkorting moet hebben gevraagd. De wet biedt dus geen ruimte om op die manier 'vergeten huurverhogingen' alsnog door te voeren⁸.

Er geldt echter wel een beperking voor die (inhaal)huurverhoging: als de kale huur vóór de tijdelijke huurkorting boven de (toenmalige) huurtoeslaggrens lag (2021: € 752,33; 2022: € 763,47), mag de huur door de inhaalhuurverhoging

⁷ Als er een keer meer dan twaalf maanden tussen twee huurverhogingen hebben gezeten, mag de volgende huurverhoging na een tijdvak dat evenveel maanden korter is dan twaalf maanden als het voorgaande tijdvak langer dan twaalf maanden heeft geduurd (maximaal 2 huurverhogingen binnen 24 maanden) (art. 7:250 lid 3 BW).

⁸ Voor deze «vergeten» of uitgestelde huurverhogingen geldt al de mogelijkheid voor verhuurders om de huurverhoging eenmalig later in het huurrondejaar door te voeren om vervolgens de volgende huurverhoging weer tegen de voor hen gebruikelijke datum (meestal 1 juli) voor te stellen; hierdoor kan bij uitstel van een huurverhoging de huur tweemaal binnen 24 maanden verhoogd worden (artikel 7:250 lid 3 BW). Zie ook vorige voetnoot.

Datum

24 februari 2022

Kenmerk

2022-0000091034

niet boven de op de voorgestelde ingangsdatum van de inhaalhuurverhoging geldende huurtoeslaggrens uitkomen; de inhaalhuurverhoging moet dan dus worden 'afgetopt' op de dan actuele huurtoeslaggrens.

Deze beperking van huurverhoging tot maximaal de actuele huurtoeslaggrens (in het geval dat de huurprijs vóór de tijdelijke huurverlaging boven de toenmalige huurtoeslaggrens lag) dient ertoe om de blijvende betaalbaarheid niet eenzijdig ten laste van de huurtoeslag te laten komen, maar gedeeltelijk ook ten laste van de verhuurder. Hiermee wordt de misbruikgevoeligheid van de tijdelijke huurkorting beperkt. Ná de inhaalhuurverhoging mag de huur door jaarlijkse huurverhogingen wel tot boven de huurtoeslaggrens stijgen (bij gereguleerde huurovereenkomsten: mits daarbij niet de maximale huurprijsgrens van de woning op basis van het woningwaarderingssysteem wordt overschreden).

3.2 Maximale huurverhoging onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen per 1 juli 2022

Voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen is de maximale huurverhoging per 1 juli 2022 gelijk aan inflatie. Voor deze typen woonruimte geldt geen maximale huursomstijging voor woningcorporaties (zie 2.1), geen hogere huurverhoging voor zeer lage huren en ook geen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging.

Het maximale huurverhogingspercentage voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en standplaatsen is daardoor per 1 juli 2022 **2,3%** (inflatie⁹).

Dit maximale huurverhogingspercentage voor kamers, woonwagens en standplaatsen, alsmede de in 3.1 genoemde maximale huurverhogingen voor zelfstandige woningen zullen bij ministeriële regeling formeel worden vastgesteld.

3.3 Indexering bedrag WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem

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 woningwaarderingssysteem voor zelfstandige woningen.

Het gaat daarbij om een indexering met afronding naar boven op hele euro's vanwege de gemiddelde verandering van de WOZ-waarden van woningen. Deze gemiddelde verandering tussen de waardepeildata 1 januari 2020 en 1 januari 2021 bedraagt landelijk gemiddeld **9,5%**.

Dit betekent dat onderdeel 9 van het woningwaarderingssysteem voor zelfstandige woonruimte met ingang van 1 juli 2022 als volgt dient te worden gelezen:

⁹ Inflatie 1 december 2020 tot 1 december 2021; zie ook 2.1, 2.2 en 3.1.

9. Punten voor de WOZ-waarde	
Voor elke € 12.090 van WOZ-waarde	1 punt
Voor de WOZ-waarde gedeeld door de oppervlakte van de onderdelen 1 en 2:	
• Voor kleine woningen (<40 m ²) 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 € 80	1 punt
• Voor overige woningen: per € 189	1 punt

Bij deze waardering dient voorts te worden uitgegaan van de voor de woning laatstelijk vastgestelde WOZ-waarde met een minimum van € 61.198.

3.4 Indexering maximale energiestatistievergoeding

Een verhuurder kan zijn huurder een zogenaamde energiestatistievergoeding (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 van het voorafgaande kalenderjaar. Het CBS heeft op 11 januari 2022 op zijn website gepubliceerd dat het inflatiepercentage (CPI) over het kalenderjaar 2021 2,7% bedraagt.

Dit leidt tot een indexering per 1 juli 2022 met **2,7%** 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 11 januari 2022 op zijn website gepubliceerd dat het inflatiepercentage (CPI) over het kalenderjaar 2021 2,7%¹⁰ bedraagt.

¹⁰ Het inflatiepercentage over het kalenderjaar 2021 is hoger dan de inflatie van 1 december 2020 tot 1 december 2021, dat gebruikt is voor de maximale huurverhoging en voor de maximale huursomstijging (zie 2.1, 2.2 en 3.1)

De maximale huurprijsgrenzen worden daarom per 1 juli 2022 geïndexeerd met **2,7%** en naar boven afgerond op hele centen.

De tabellen met maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2022 staan in bijlagen III tot en met VI.

4. Inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (proces)

4.1 Inkomensindicaties¹¹ Belastingdienst

Alleen verhuurders die gebruik willen maken van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (2022: meer dan 2,3% voor huren van € 300 of meer per maand en meer dan € 25 voor huren onder € 300 per maand) voor zelfstandige woningen uit het gereguleerd segment, mogen bij de Belastingdienst inkomenscategorieën van huishoudinkomens aanvragen om te kunnen zien aan welke huishoudens zij die hogere huurverhoging mogen voorstellen (zie hieronder bij "Sancties bij onrechtmatige inbreuk op de privacy van de huurders").

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 accounts¹² moeten aanvragen bij de Belastingdienst voor het aanvragen van inkomensindicaties. Ook de verhuurders die in de afgelopen jaren al één of meer accounts hebben verkregen, moeten deze opnieuw aanvragen voor 2022.

Met dit jaarlijks aanvragen van accounts voor het aanvragen van inkomensindicaties voor de huurverhoging kan de Belastingdienst verifiëren of de aanvrager eigenaar is van de woningen op de aangevraagde adressen.

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 2022 tot uiterlijk 5 december 2022 accounts aanvragen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2022.

Verhuurders die een account voor 2022 hebben aangevraagd en dat account hebben verkregen¹³ kunnen direct daarna inkomensindicaties aanvragen bij de Belastingdienst.

¹¹ De term 'inkomensindicaties' vervangt de term 'huishoudverklaringen', omdat de Belastingdienst vanaf 2022 geen gegevens meer verstrekt over het type huishouden. De uitzondering voor huishoudens van vier of meer personen en voor huishoudens met een of meer AOW-gerechtigden is immers vervallen. De inkomensindicatie vermeldt enkel de inkomenscategorie.

¹² Per RSIN/BSN maximaal één account.

¹³ 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 IAH 2022 van het webportaal).

Datum

24 februari 2022

Kenmerk

2022-0000091034

Aanvragen accounts/inlogcodes

Het webportaal www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl is op dinsdag 1 februari 2022 (08.00 uur) open gegaan voor het aanvragen van accounts/inlogcodes¹⁴. 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 apart(e) 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.

Na het succesvol aanvragen van een account ontvangt de verhuurder van de Belastingdienst een brief per post met daarin gebruikersnaam en wachtwoord. De Belastingdienst streeft ernaar deze brief binnen twee weken na aanmelding te laten bezorgen. Met deze inloggegevens kunnen verhuurders inkomenscategorieën van huishoudinkomens opvragen voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging

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

De Belastingdienst selecteert op basis van de door de verhuurder aangevraagde woonadressen 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. Van woningen van verhuurders waarvoor in de door de gemeenten aangeleverde WOZ-bestanden geen RSIN of BSN is opgenomen, wordt geen inkomensindicatie verstrekt. Zonder het RSIN of BSN kan de Belastingdienst immers niet controleren of de aanvragende verhuurder wel eigenaar is van de woning waarvoor hij een inkomensindicatie vraagt. De Belastingdienst en de Waarderingskamer benaderen de gemeenten gericht (en zo nodig herhaaldelijk) om te wijzen op het belang voor verhuurders, vanwege de inkomensafhankelijke huurverhoging, van het vermelden van het RSIN of BSN bij alle woningen in het WOZ-bestand. 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.

Aanvragen inkomensindicaties

Direct na het verkrijgen van het account kunnen verhuurders inkomenscategorieën van huishoudinkomens aanvragen voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging.

De Belastingdienst geeft geen gespecificeerde inkomensgegevens. De eigenaar-verhuurder levert digitaal een bestand met de woonadressen van zijn woningen

¹⁴ De Handleiding IAH 2022 van het webportaal staat sinds 21 december 2021 op het webportaal.

waarvoor hij een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging wil voorstellen en daartoe een inkomensindicatie (inkomenscategorie) wil ontvangen. Sinds 2020 dienen de woonadressen te bestaan uit het BAG-identificatienummer van het betreffende verblijfsobject.

Inkomenstoetsjaar

Er wordt bij de hogere huurverhoging (2022: meer dan 2,3% bij huren vanaf € 300 en meer dan € 25 bij huren onder € 300, maar maximaal € 50 / € 100) voor hogere (midden)inkomens uitgegaan van het huishoudinkomen van het tweede kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar waarin de inkomensindicatie wordt verstrekt (t-2). Hiervoor is gekozen omdat dan inkomens gebruikt worden die veelal definitief zijn vastgesteld. Voor inkomensindicaties die in 2022 worden verstrekt is dus het huishoudinkomen over 2020 bepalend.

Inhoud inkomensindicaties

De Belastingdienst levert vervolgens per woonadres digitaal een code. Die code geeft aan in welke inkomenscategorie het huishoudinkomen in het jaar t-2 (2020) valt:

- “N”: het huishoudinkomen is niet hoger dan € 47.948 (eenpersoonshuishoudens) dan wel € 55.486 (meerpersoonshuishoudens),
- “M”: het huishoudinkomen is hoger dan € 47.948 maar niet hoger dan € 56.527 (eenpersoonshuishoudens) dan wel is hoger dan € 55.486 maar niet hoger dan € 75.369 (meerpersoonshuishoudens);
- “J”: het huishoudinkomen is hoger dan € 56.527 (eenpersoonshuishoudens) dan wel hoger dan € 75.369 (meerpersoonshuishoudens),
- “O”: geen inkomensgegevens bekend voor dat adres. Deze indicatie is van toepassing als:
 - o er geen bewoners staan ingeschreven op het betreffende adres;
 - o de geboortedatum van een of meerdere bewoners onbekend is;
 - o niet van alle bewoners het inkomen bekend is en het vastgestelde huishoudinkomen onder de inkomensgrens ligt;
 - o van geen van de bewoners een inkomen bekend is.

Indien het WOZ-bestand van de gemeente bij een woonadres geen of een ander RSIN/BSN van de eigenaar-verhuurder vermeldt, kan de Belastingdienst niet verifiëren dat de aanvrager eigenaar is van het betreffende woonadres. Voor dat woonadres ontvangt de aanvrager dan de code “X”. Dat is ook het geval als het woonadres niet in het WOZ-bestand is opgenomen.

Indien het door de verhuurder opgegeven BAG-id niet bekend is als woning, als de woning een recreatiewoning is of de BAG-id als een bedrijfspand staat geregistreerd, ontvangt de aanvrager de indicatie “A”.

Als de indicatie “J” (categorie ‘hoog inkomen’) of “M” (categorie ‘hoog middeninkomen’) is, krijgt de eigenaar-verhuurder voor dat woonadres een printbare inkomensindicatie met de betreffende inkomenscategorie die hij bij zijn huurverhogingsvoorstel kan voegen. De Belastingdienst verstrekt geen persoonsgegevens van de leden van het huishouden. De Belastingdienst verstrekt ook geen gegevens over het aantal bewoners waaruit het huishouden bestaat.

Verhuurders ontvangen de printbare inkomensindicaties in één of meerdere PDF-bestanden bij het antwoordbestand. De inkomensindicaties zijn daarbij gesorteerd op woonadres.

Verhuurders kunnen ervoor kiezen om verschillende vraagbestanden aan te leveren, bijvoorbeeld voor verschillende gemeenten of buurten. Wel is het zo dat 'gaten' vallen in een adressenreeks waarin ook sprake is van indicaties "N", "O", "A" of "X".

Inkomensindicatie bij huurverhogingsvoorstel voegen

Als een verhuurder een huurverhoging van meer dan 2,3% bij huren vanaf € 300 en meer dan € 25 bij huren onder € 300 (maar maximaal € 50 dan wel € 100 toegestaan) voorstelt, moet hij de verklaring van de Belastingdienst dat het huishoudinkomen in de categorie hoger middeninkomen (inkomensindicatie met code "M") respectievelijk in de categorie hoog inkomen (inkomensindicatie met code "J") bij het voorstel voegen.

Tijdslijn:

Woensdag 21 december 2021:	Handleiding Inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) 2022 is te downloaden van webportaal www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl
Dinsdag 1 februari 2022:	Webportaal www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl ging om 08:00 uur open voor het aanvragen van accounts/inlogcodes. Verhuurders kunnen vanaf 1 februari 2022 het hele jaar door (tot 5 december) accounts/inlogcodes aanvragen.
Dinsdag 1 februari 2022 (in de praktijk vanaf ongeveer medio februari):	Verhuurders die een account voor 2022 hebben aangevraagd en de inloggegevens (per post) hebben ontvangen, kunnen via webportaal www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl inkomensindicaties aanvragen.
Maandag 5 december 2022:	Het webportaal sluit voor het aanvragen van accounts/inlogcodes
Zaterdag 31 december 2022:	Het webportaal sluit om 23:59 uur voor het aanvragen van inkomensindicaties. (Hierna wordt het systeem aangepast voor de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2023.)

Sinds 2020: alleen BAG-id's van woonadressen

De Belastingdienst is in 2020 overgegaan op het gebruik van het BAG-identificatie-nummer van het verblijfsobject als adresgegevens voor het aanvragen van inkomensindicaties voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Het is niet meer mogelijk de postcode, het huisnummer en indien van toepassing de huisnummertoevoeging van de woning te gebruiken voor het aanvragen van inkomensindicaties.

De Belastingdienst heeft de verhuurders hierover eind 2019 per brief geïnformeerd.

Sanctie bij misbruik webportaal

De Belastingdienst zal net als in de afgelopen jaren in 2022 streng optreden bij geconstateerd structureel oneigenlijk gebruik van het webportaal door verhuurders, dus als verhuurders woonadressen opgeven waarvoor zij geen inkomensafhankelijke huurverhoging mogen voorstellen doordat die geliberaliseerd worden verhuurd of doordat de huurder de maximale huurprijs al (bijna) betaalt¹⁵. 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 inkomensindicaties bij de Belastingdienst op te vragen **alleen** voor het voorstellen van inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen (2022: **meer dan 2,3% bij huren vanaf € 300 en meer dan € 25 bij huren onder € 300**) ter verbetering van de prijs-kwaliteitverhouding voor huurwoningen van en ter stimulering van de doorstroming van huishoudens met een hoger inkomen. Dat betekent dat verhuurders die geen voornemen hebben om inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen (2022: meer dan 2,3% respectievelijk € 25) voor te stellen aan huishoudens met een hoger inkomen, geen inkomensindicaties voor die woningen mogen aanvragen. Want huurverhogingsvoorstellen tot en met 2,3% bij huren van € 300 en hoger, en tot en met € 25 bij huren onder € 300, zijn immers ongeacht het inkomen toegestaan en hoeven niet vergezeld te gaan van een inkomensindicatie. Het is dus *niet toegestaan* om inkomensindicaties aan te vragen teneinde *binnen* de 2,3% (bij huren van € 300 en hoger) dan wel *binnen* de € 25 (bij huren onder € 300) te differentiëren op inkomenscategorie.

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

Verhuurders riskeren sancties als zij inkomensindicaties 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 inkomensindicaties voor een ander doel gebruiken dan voor het doen van een voorstel tot verhoging van de huurprijs (*onrechtmatig gebruik van de verkregen inkomensindicaties*). Voorts moeten verhuurders de verkregen inkomensindicaties vernietigen zodra zij voor de huurverhoging niet meer nodig zijn. Zie "4.4 Vernietiging inkomensindicaties".

¹⁵ Met 'de huurder betaalt al (bijna) de maximale huurprijs' wordt bedoeld dat de verhuurder geen huurverhoging van meer dan 2,3% bij huren vanaf € 300 en van meer dan € 25 bij huren onder € 300 kan voorstellen, zonder de maximale huurprijsgrens van de woning per 1 juli 2022 (zie Bijlage III) te overschrijden.

Let op: nieuwe privacywetgeving per 25 mei 2018

Op 25 mei 2018 heeft de Europese Algemene verordening persoonsgegevens (AVG) de Wet bescherming persoonsgegevens vervangen. De privacybescherming is hiermee strenger geworden. Zo is de maximale bestuurlijke boete die de Autoriteit 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 mededelingsbrief dat hun verhuurder voor hun woning een inkomensindicatie heeft aangevraagd en ontvangen (ongeacht de inhoud van de inkomensindicatie).

Huishoudinkomen

Het huishoudinkomen bestaat uit het totaal van de gezamenlijke geregistreerde inkomens van de huurder en de overige huidige bewoners van de woning. In een belastingaanslag is het geregistreerde inkomen het verzamelinkomen: het belastbaar inkomen uit werk en woning (box 1), uit aanmerkelijk belang (box 2) en uit sparen en beleggen (box 3). Indien een persoon geen aangifte heeft gedaan bestaat het geregistreerde inkomen uit het belastbaar jaarloon.

Van inwonende jongeren die op 1 januari 2022 nog niet de leeftijd van 23 jaar hebben bereikt, wordt alleen het inkomen dat het minimumloonniveau 2020 (€ 21.422) overstijgt meegeteld.

Huishoudensituatie

Voor de samenstelling van het huishouden is *juridisch* bepalend wie er op de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging (meestal: 1 juli) in de woning wonen.

Maar omdat de verhuurder het huurverhogingsvoorstel ten minste twee maanden voor de voorgestelde ingangsdatum bij de huurder moet indienen en de inkomenscategorieën daaraan voorafgaand bij de Belastingdienst worden opgevraagd, zijn de inkomensindicaties niet gebaseerd op de bewoningssituatie op de ingangsdatum van de huurverhoging (meestal 1 juli).

De Belastingdienst baseert zijn inkomensindicatie op de bewoningssituatie 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 in de Basisregistratie personen (BRP) staan ingeschreven. Als de huishoudensituatie tussen het moment van het verstrekken van de inkomensindicatie en de ingangsdatum van de voorgestelde huurverhoging wijzigt, kan de huurder op grond daarvan een bezwaarschrift indienen tegen het huurverhogingsvoorstel (zie ook 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 weggezakt. Daarom gaat deze circulaire sinds 2014 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 bezwaarmakende 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 bezwaarmakende 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.

Datum

24 februari 2022

Kenmerk

2022-0000091034

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 aangevoerde 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 vervolgverklaring bij de Belastingdienst

Als de huurder bezwaar maakt tegen de voorgestelde huurverhoging van meer dan 2,3% (bij huren vanaf € 300) dan wel € 25 (bij huren onder € 300) met als bezwaargrond dat het huishoudinkomen in het inkomenstoetsjaar (jaar t-2; in 2022: 2020) 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 (a) het huishouden (inmiddels) uit twee of meer personen bestaat en voor dat huishouden dus een hogere inkomensgrens van toepassing is of dat (b) een verdienend lid van het huishouden is vertrokken waardoor het huishoudinkomen is gedaald, hoeft de huurder daar geen bewijsstukken van over te leggen.

De eigenaar-verhuurder vraagt na dergelijke bezwaren opnieuw een inkomensindicatie (vervolgverklaring) op bij de Belastingdienst. Die vervolgverklaring 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 vervolgverklaring blijkt dat het huishoudinkomen in het inkomensstoetsjaar (in 2022: 2020) in een lagere inkomenscategorie valt dan in de eerdere inkomensindicatie is vermeld, kan de verhuurder de huurverhoging aanpassen tot het toegestane niveau.

Als uit de vervolgverklaring (opnieuw) blijkt dat het huishoudinkomen in het inkomenstoetsjaar (in 2022: 2020) in de bij het huurverhogingsvoorstel

gehanteerde inkomenscategorie valt en de huurder in zijn bezwaar persisteert, kan de verhuurder zijn huurverhogingsvoorstel, met de inkomensindicatie en de vervolgverklaring, aan de Huurcommissie voorleggen.

Bewijslast huurder voor huishoudinkomen jaar na inkomenstoetsjaar

Als de huurder bezwaar maakt tegen de voorgestelde huurverhoging van meer dan 2,3% (bij huren vanaf € 300) dan wel € 25 (bij huren onder € 300) met als bezwaargrond dat het huishoudinkomen in het kalenderjaar na het inkomensstoetsjaar (jaar t-1; in 2022: 2021) onder de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomenscategorie lag, dan moet de huurder dat aantonen. De Belastingdienst kan geen inkomensindicatie (inkomenscategorie van het huishoudinkomen) voor het jaar t-1 afgeven aan de verhuurder, want de Belastingdienst heeft alleen de bevoegdheid om een inkomensindicatie 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 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) (*let op: dit is geen standaarduittreksel uit de BRP; vraag als huurder aan uw gemeente hoe u een uittreksel aanvraagt waarop het aantal bewoners staat*); en
- inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren)¹⁶ over 2021 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 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 Belastingdienst weet niet welke huishoudens tot de aangewezen groep gehandicapten en chronisch zieken behoren, daarover heeft de Belastingdienst geen gegevens. Ook verhuurders hebben hierover vaak geen gegevens. Daarom ligt het initiatief bij de huurder: hij moet dan een bezwaarschrift bij de verhuurder indienen en aantonen tot de aangewezen groep te behoren.

De door de minister aangewezen groep gehandicapten en chronisch zieken die bezwaar kunnen maken tegen een inkomensafhankelijk huurverhogingsvoorstel

¹⁶ Sinds september 2015 hebben de inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren) de volgende kenmerken: OB/ONB (inkomen onbekend; 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 bij minderjarige kinderen.

(2022: van meer dan 2,3% bij huren vanaf € 300 dan wel € 25 bij huren onder € 300), 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 is er geen sprake van instemming van de huurder met 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 een of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en) met een inkomensdaling tot onder toepasselijke inkomensgrens voor de in de recentste huurverhoging(en) gehanteerde inkomenscategorie voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (2022: € 47.948 voor eenpersoonshuishoudens en € 55.486 voor meerpersoonshuishoudens voor de middencategorie met maximale huurverhoging van € 50; en € 56.527 voor eenpersoonshuishoudens en € 75.369 voor meerpersoonshuishoudens voor de hoge categorie met maximale huurverhoging van € 100) worden geconfronteerd, hebben recht op huurverlaging tot het niveau dat de huurprijs zou hebben bedragen als het huishoudinkomen bij de recentste huurverhoging op het niveau na de inkomensdaling zou hebben gelegen. Wanneer het inkomen nog verder is gedaald, namelijk tot onder een of meer van de inkomensgrenzen die in de voorgaande jaren golden (zie hieronder), dan kan de huurder een huurverlaging voorstellen naar de huurprijs die zou hebben gegolden als het huishoudinkomen bij de jaarlijkse huurverhogingen in de periode van drie jaar voorafgaand aan de datum van het huurverlagingsvoorstel op het niveau van na de inkomensdaling zou hebben gelegen.

Toegestane huurverhogingen in afgelopen drie jaren

Jaar	Inkomensgrens	Maximale huurverhoging bij gezamenlijk inkomen tot aan inkomensgrens	Maximale huurverhoging bij gezamenlijk inkomen hoger dan inkomensgrens
2021	€ 44.655	0,0%	0,0%
2020	€ 43.754	5,1%	6,6%
2019	€ 42.436	4,1%	5,6%

Indien de geldende huurprijs door één of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen tot boven de huurtoeslaghuurprijsgrens (2022: € 763,47) is gestegen en het huishoudinkomen daarna tot onder het norminkomen voor de huurtoeslag (= inkomensgrens voor passend toewijzen¹⁷) 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

¹⁷ In 2022 € 24.075 voor eenpersoonshuishoudens, € 23.975 voor eenpersoonsonderenhuishoudens, € 32.675 voor meerpersoonshuishoudens en € 32.550 voor meerpersoonsonderenhuishoudens

Datum

24 februari 2022

Kenmerk

2022-0000091034

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 gezamenlijk inkomen van de overgebleven leden van het huishouden een huurverlaging voorstellen. De huurder voegt daartoe inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren)¹⁸ 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 (*let op: dit is geen standaarduittreksel uit de BRP; vraag als huurder aan uw gemeente hoe u een uittreksel aanvraagt waarop het aantal bewoners staat*).

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 inkomen 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 maandinkomen van alle bewoners. 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 (*let op: dit is geen standaarduittreksel uit de BRP; vraag als huurder aan uw gemeente hoe u een uittreksel aanvraagt waarop het aantal bewoners staat*).

Als de verhuurder van oordeel is dat het aannemelijk is dat de inkomensdaling leidt tot een jaarinkomen van het huishouden onder de inkomensgrens die gehanteerd is bij de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en), kan de

¹⁸ 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 12.

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 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 gezamenlijke inkomen van alle leden van het huishouden over een kalenderjaar. Aan de hand van een maandinkomen kan de Huurcommissie niet het (toekomstige) verzamelinkomen van het lopende jaar herleiden. Wil een huishouden een huurverlaging na inkomensdaling bij gelijkblijvend huishouden kunnen afdwingen via de Huurcommissie, dan zal het dus (eventueel opnieuw) een huurverlagingsvoorstel moeten doen op basis van het door de Belastingdienst vastgestelde inkomen van alle leden van het huishouden over het verstreken kalenderjaar waarin de inkomensdaling plaatsvond.

4.4 Vernietiging inkomensindicaties

Inkomensindicatie uitsluitend voor huurverhoging

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

Vernietigingsplicht

In de wetgeving inzake de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging is bepaald dat verhuurders de door de Belastingdienst verstrekte inkomensindicaties 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 inkomensindicatie 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 blz. 22 en “Huurder dient geen bezwaarschrift in, maar betaalt de voorgestelde huurprijs niet” op blz. 25). 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 huurcommissie-uitspraak en is pas onherroepelijk over de huurverhoging beslist na de uitspraak van de rechter.

In bijlage VII zijn 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 2022: € 763,47

De liberalisatiegrens is per 1 januari 2022 geïndexeerd naar € 763,47 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 vanaf 1989

In bijlage I is voor de volledigheid het overzicht van de liberalisatiegrenzen vanaf 1989 opgenomen. Deze liberalisatiegrenzen hebben voor de vraag of de huurovereenkomst geliberaliseerd is (of niet) dus alleen betekenis voor de huurovereenkomsten die zijn ingegaan in de betreffende jaargang.

6. Samenvattend huurprijsparameters 2022

Parameters per 1 januari 2022	
Gereguleerd segment (sociale huurwoningen)	
Maximale <u>huursomstijging</u> (gemiddelde huurstijging voor zittende huurders van over het woningbezit van zelfstandige woningen) per <u>woningcorporatie</u> voor 2022 (zie 2.2)	2,3% (= inflatie 1-12-2020 tot 1-12-2021) (lokaal hoger, maar maximaal 3,3% , in gemeenten waarin de corporatie in de prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie een hoger percentage heeft afgesproken)
Geliberaliseerde huurovereenkomsten (vrije sector)	
Maximale huurstijging per geliberaliseerd verhuurde zelfstandige woning (vrije sector) (zie 2.1)	3,3% (= inflatie 1-12-2020 tot 1-12-2021 + 1 procentpunt)
Parameters per 1 juli 2022	
Gereguleerd segment (sociale huurwoningen)	
Maximale huurstijging <u>per zelfstandige woning</u> (eengezinswoning, appartement) (zie 3.1)	Inkomensonafhankelijk:
	• 2,3%* voor huren van € 300 en hoger • € 25* voor huren onder € 300
	Inkomensafhankelijk:
	• € 50* voor huishoudens met een inkomen in de middencategorie • € 100* voor huishoudens met een inkomen in de hoge categorie
	Na tijdelijke huurkorting: Huurverhoging tot oude huurprijs, plus de maximaal toegestane huurverhogingen tijdens periode van de tijdelijke huurbevriezing/ huurverlaging (maximaal 3 jaar)* <u>Uitzondering:</u> tot maximaal € 763,47 (in 2022)* als de huurprijs vóór de tijdelijke huurverlaging boven de toenmalige huurtoeslaggrens lag
Geen maximale huurstijging <u>per zelfstandige woning</u> (eengezinswoning, appartement) (zie 3.1)	Huurgewenning (tijdelijke huurkorting van maximaal 3 jaar op de afgesproken aanvangshuurprijs)
Maximale huurstijging <u>per onzelfstandige woning (kamer), woonwagen of standplaats</u> (zie 3.2)	2,3%*
Stijging <u>maximale huurprijsgrenzen</u> (zie tabellen in bijlagen III t/m VI)	2,7% (= inflatie kalenderjaar 2021, zie 3.5)

*) 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.

Datum

24 februari 2022

Kenmerk

2022-0000091034

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

Deze circulaire wordt uitsluitend digitaal gepubliceerd, op www.rijksoverheid.nl en www.woningmarktbeleid.nl.

U kunt zich aanmelden om een bericht te ontvangen zodra er een nieuwe MG-circulaire over het huurprijsbeleid verschijnt. Dat doet u via <https://www.woningmarktbeleid.nl/abonneren>. Na aanmelding ontvangt u telkens als er een MG-circulaire op de site wordt geplaatst een e-mail met een hyperlink naar de pagina waar een pdf-bestand van de betreffende MG-circulaire te downloaden is.

Datum

24 februari 2022

Kenmerk

2022-0000091034

9. Tot slot

De circulaire MG 2021-01 over het huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2021 tot en met 30 juni 2022 vervalt met ingang van 1 juli 2022. De informatie van de hoofdstukken 2, 4 en 5 van voorliggende circulaire (MG 2022-01) geldt al per 1 januari 2022.

Voor nadere informatie over het huurprijsbeleid kunt u zich richten tot <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord>.

Voor nadere informatie over deze circulaire over het huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2021 tot en met 30 juni 2022 kunt u zich richten tot de Directie Wonen (contactpersoon vermeld op het voorblad).

Hoogachtend,

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge

Bijlage I: tabel huurliberalisatiegrenzen tot 1 januari 2023

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
		2019	> € 720,42
		2020	> € 737,14
		2021	> € 752,33
		2022	> € 763,47

*) Een jaargang loopt telkens van 1 juli tot 1 juli. Dus jaargang 1989 betekent van 1 juli 1989 tot 1 juli 1990. Met ingang van 1 januari 2011 loopt een jaargang steeds van 1 januari tot 1 januari.

**) In 2016 t/m 2018 was de liberalisatiegrens voor drie jaar bevroren.

Voor de vraag of een huurovereenkomst voor een zelfstandige woning (qua huurprijs) 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.

Wanneer de aanvangshuurprijs hoger is dan de op de ingangsdatum van de huurovereenkomst geldende liberalisatiegrens, is de huurovereenkomst qua huurprijs geliberaliseerd. Dan geldt van 1 mei 2021 tot 1 mei 2024 de bescherming van de maximering van de jaarlijkse huurstijging en van de huurverhoging na woningverbetering. Wanneer de aanvangshuurprijs lager dan of gelijk aan de liberalisatiegrens van dat moment was, is de huurovereenkomst gereguleerd (= niet geliberaliseerd) en geldt de volle huurprijsbescherming.

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

Bijlage II

Maximale energieprestatievergoedingen per 1 juli 2022

Algemene opmerking bij de tabellen inzake de maximale energieprestatievergoedingen

Per 1 januari 2022 dient de warmtevraag bepaald te worden met de NTA 8800. Deze bepalingsmethode vervangt de methode die gold op grond van de NEN 7120. Er zijn woningen waarvoor al een energieprestatievergoeding was vastgesteld vóórafgaand aan 1 januari 2022. In die gevallen wordt bij het opnieuw vaststellen van een energieprestatievergoeding, bijvoorbeeld in geval van een nieuwe huurder, gebruikgemaakt van de reeds uitgevoerde berekening van de warmtevraag op grond van de NEN 7120.

Maximale energieprestatievergoeding bij een woonruimte verwarmd met duurzame energie, opgewekt op de woning.

Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh _{th} /m ²] per jaar:		Maximale vergoeding [€/m ² /maand]***	
Bepaald met NEN 7120	Bepaald met NTA 8800	Per 1 juli 2021	Per 1 juli 2022
0 < Netto warmtevraag ≤ 30	0 < Netto warmtevraag ≤ 27	1,51	1,55
30 < Netto warmtevraag ≤ 40	27 < Netto warmtevraag ≤ 33	1,28	1,31
40 < Netto warmtevraag ≤ 50	33 < Netto warmtevraag ≤ 41	1,08	1,11

Maximale energieprestatievergoeding bij een woonruimte verwarmd met op de woning opgewekte duurzame warmte, aangesloten op een warmtenet.

Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh _{th} /m ²] per jaar:		Maximale vergoeding [€/m ² /maand]***	
Bepaald met NEN 7120	Bepaald met NTA 8800	Per 1 juli 2021	Per 1 juli 2022
0 < Netto warmtevraag ≤ 15	0 < Netto warmtevraag ≤ 15	0,75	0,77
0 < Netto warmtevraag ≤ 30	15 < Netto warmtevraag ≤ 27	0,65	0,67
30 < Netto warmtevraag ≤ 40	27 < Netto warmtevraag ≤ 33	0,32	0,33
40 < Netto warmtevraag ≤ 50	33 < Netto warmtevraag ≤ 41	0,05	0,05

Maximale energieprestatievergoeding bij een woonruimte met een aansluiting op het gasnet.

Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh _{th} /m ²] per jaar:		Maximale vergoeding [€/m ² /maand]***	
Bepaald met NEN 7120	Bepaald met NTA 8800	Per 1 juli 2021	Per 1 juli 2022
0 < Netto warmtevraag ≤ 15	0 < Netto warmtevraag ≤ 15	1,25	1,28
0 < Netto warmtevraag ≤ 30	15 < Netto warmtevraag ≤ 27	1,15	1,18
30 < Netto warmtevraag ≤ 40	27 < Netto warmtevraag ≤ 33	0,92	0,94
40 < Netto warmtevraag ≤ 50	33 < Netto warmtevraag ≤ 41	0,66	0,68

Bijlage III

Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten per 1 juli 2022

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	208,05	82	427,40	124	667,15	166	906,87	208	1146,59
41	213,26	83	433,12	125	672,85	167	912,56	209	1152,29
42	218,44	84	438,81	126	678,54	168	918,25	210	1158,02
43	223,65	85	444,55	127	684,25	169	924,01	211	1163,71
44	228,84	86	450,25	128	690,01	170	929,70	212	1169,42
45	234,03	87	455,94	129	695,66	171	935,40	213	1175,13
46	239,25	88	461,66	130	701,39	172	941,10	214	1180,83
47	244,44	89	467,35	131	707,10	173	946,84	215	1186,54
48	249,65	90	473,09	132	712,79	174	952,52	216	1192,23
49	254,85	91	478,78	133	718,52	175	958,23	217	1197,95
50	260,05	92	484,47	134	724,20	176	963,93	218	1203,64
51	265,22	93	490,20	135	729,94	177	969,64	219	1209,37
52	270,44	94	495,89	136	735,61	178	975,36	220	1215,10
53	275,63	95	501,60	137	741,34	179	981,06	221	1220,77
54	280,84	96	507,31	138	747,06	180	986,74	222	1226,49
55	286,03	97	513,04	139	752,74	181	992,50	223	1232,20
56	291,27	98	518,74	140	758,45	182	998,20	224	1237,91
57	296,41	99	524,46	141	764,18	183	1003,89	225	1243,60
58	301,61	100	530,16	142	769,86	184	1009,58	226	1249,32
59	306,85	101	535,86	143	775,57	185	1015,31	227	1255,03
60	312,04	102	541,54	144	781,29	186	1021,02	228	1260,74
61	317,21	103	547,26	145	787,01	187	1026,71	229	1266,46
62	322,43	104	552,98	146	792,70	188	1032,45	230	1272,15
63	327,61	105	558,66	147	798,42	189	1038,14	231	1277,85
64	332,82	106	564,40	148	804,12	190	1043,85	232	1283,57
65	338,02	107	570,10	149	809,83	191	1049,57	233	1289,27
66	343,23	108	575,80	150	815,53	192	1055,26	234	1294,97
67	348,43	109	581,52	151	821,24	193	1060,98	235	1300,70
68	353,61	110	587,23	152	826,94	194	1066,70	236	1306,40
69	358,80	111	592,95	153	832,65	195	1072,40	237	1312,10
70	363,99	112	598,64	154	838,35	196	1078,08	238	1317,79
71	369,21	113	604,34	155	844,06	197	1083,80	239	1323,52
72	374,42	114	610,07	156	849,75	198	1089,52	240	1329,22
73	379,59	115	615,78	157	855,51	199	1095,20	241	1334,93
74	384,81	116	621,47	158	861,18	200	1100,93	242	1340,66
75	390,00	117	627,18	159	866,93	201	1106,62	243	1346,35
76	395,21	118	632,87	160	872,62	202	1112,33	244	1352,07
77	400,40	119	638,58	161	878,31	203	1118,03	245	1357,78
78	405,62	120	644,29	162	884,05	204	1123,76	246	1363,48
79	410,80	121	650,02	163	889,72	205	1129,47	247	1369,15
80	416,01	122	655,73	164	895,42	206	1135,16	248	1374,90
81	421,70	123	661,42	165	901,15	207	1140,89	249	1380,59
								250	1386,29

De maximale huurprijsgrens van zelfstandige woningen met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 208,05 per maand.

Bijlage IV

Maximale huurprijsgrenzen onzelfstandige woningen per 1 juli 2022

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
1	2,34	41	92,69	81	182,97	121	273,34	161	363,66
2	4,59	42	94,94	82	185,29	122	275,61	162	365,93
3	6,85	43	97,20	83	187,51	123	277,83	163	368,17
4	9,14	44	99,45	84	189,80	124	280,10	164	370,46
5	11,38	45	101,70	85	192,05	125	282,34	165	372,70
6	13,66	46	103,97	86	194,31	126	284,62	166	374,95
7	15,92	47	106,22	87	196,56	127	286,89	167	377,21
8	18,19	48	108,49	88	198,83	128	289,16	168	379,47
9	20,44	49	110,76	89	201,06	129	291,42	169	381,74
10	22,72	50	113,00	90	203,34	130	293,66	170	384,01
11	24,93	51	115,27	91	205,58	131	295,91	171	386,22
12	27,19	52	117,51	92	207,87	132	298,17	172	388,50
13	29,44	53	119,80	93	210,10	133	300,45	173	390,76
14	31,73	54	122,06	94	212,37	134	302,70	174	393,05
15	34,00	55	124,31	95	214,66	135	304,92	175	395,26
16	36,23	56	126,56	96	216,90	136	307,20	176	397,55
17	38,49	57	128,78	97	219,16	137	309,47	177	399,78
18	40,76	58	131,07	98	221,41	138	311,75	178	402,08
19	43,03	59	133,32	99	223,66	139	314,00	179	404,32
20	45,28	60	135,60	100	225,94	140	316,26	180	406,57
21	47,52	61	137,85	101	228,18	141	318,49	181	407,74
22	49,77	62	140,11	102	230,42	142	320,77	182	408,90
23	52,04	63	142,35	103	232,68	143	323,03	183	410,10
24	54,27	64	144,64	104	234,93	144	325,30	184	411,27
25	56,55	65	146,90	105	237,23	145	327,50	185	412,42
26	58,79	66	149,17	106	239,47	146	329,78	186	413,60
27	61,08	67	151,36	107	241,73	147	332,06	187	414,76
28	63,36	68	153,63	108	244,02	148	334,31	188	415,94
29	65,59	69	155,92	109	246,23	149	336,54	189	417,09
30	67,86	70	158,16	110	248,52	150	338,83	190	418,26
31	70,10	71	160,42	111	250,76	151	341,06	191	419,42
32	72,37	72	162,67	112	253,02	152	343,35	192	420,62
33	74,62	73	164,92	113	255,25	153	345,58	193	421,76
34	76,85	74	167,20	114	257,51	154	347,86	194	422,94
35	79,11	75	169,48	115	259,78	155	350,13	195	424,10
36	81,39	76	171,72	116	262,05	156	352,38	196	425,27
37	83,64	77	173,99	117	264,32	157	354,65	197	426,46
38	85,93	78	176,21	118	266,57	158	356,88	198	427,64
39	88,17	79	178,49	119	268,81	159	359,15	199	428,81
40	90,43	80	180,74	120	271,08	160	361,43	200	429,99

Bijlage IV (vervolg)

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woningen per 1 juli 2022

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
201	431,16	241	477,90	281	524,70	321	571,47	361	618,27
202	432,30	242	479,09	282	525,85	322	572,65	362	619,44
203	433,49	243	480,27	283	527,04	323	573,79	363	620,62
204	434,61	244	481,44	284	528,23	324	575,02	364	621,75
205	435,82	245	482,61	285	529,37	325	576,15	365	622,97
206	436,96	246	483,77	286	530,55	326	577,36	366	624,13
207	438,17	247	484,93	287	531,73	327	578,48	367	625,29
208	439,31	248	486,11	288	532,89	328	579,68	368	626,46
209	440,50	249	487,27	289	534,07	329	580,80	369	627,64
210	441,64	250	488,43	290	535,25	330	582,05	370	628,81
211	442,85	251	489,60	291	536,41	331	583,17	371	630,00
212	443,99	252	490,81	292	537,58	332	584,36	372	631,15
213	445,20	253	491,95	293	538,75	333	585,51	373	632,33
214	446,35	254	493,13	294	539,92	334	586,71	374	633,49
215	447,51	255	494,27	295	541,10	335	587,84	375	634,66
216	448,67	256	495,45	296	542,26	336	589,02	376	635,82
217	449,82	257	496,61	297	543,42	337	590,21	377	636,98
218	451,01	258	497,81	298	544,59	338	591,34	378	638,18
219	452,21	259	498,96	299	545,74	339	592,54	379	639,35
220	453,38	260	500,14	300	546,96	340	593,70	380	640,46
221	454,52	261	501,28	301	548,08	341	594,88	381	641,65
222	455,71	262	502,47	302	549,28	342	596,02	382	642,83
223	456,88	263	503,61	303	550,41	343	597,24	383	644,02
224	458,06	264	504,82	304	551,61	344	598,38	384	645,19
225	459,17	265	506,02	305	552,78	345	599,56	385	646,36
226	460,38	266	507,16	306	553,96	346	600,76	386	647,52
227	461,54	267	508,35	307	555,11	347	601,92	387	648,70
228	462,70	268	509,51	308	556,30	348	603,08	388	649,85
229	463,87	269	510,67	309	557,45	349	604,24	389	651,03
230	465,06	270	511,83	310	558,62	350	605,41	390	652,23
231	466,20	271	513,02	311	559,80	351	606,54	391	653,38
232	467,40	272	514,17	312	560,95	352	607,77	392	654,54
233	468,54	273	515,34	313	562,16	353	608,90	393	655,71
234	469,72	274	516,50	314	563,30	354	610,08	394	656,89
235	470,88	275	517,67	315	564,46	355	611,23	395	658,04
236	472,09	276	518,85	316	565,60	356	612,42	396	659,24
237	473,21	277	520,02	317	566,84	357	613,57	397	660,38
238	474,40	278	521,21	318	567,98	358	614,75	398	661,58
239	475,57	279	522,36	319	569,15	359	615,94	399	662,73
240	476,75	280	523,55	320	570,30	360	617,07	400	663,92

Bijlage IV (vervolg)

Maximale huurprijsgrenzen onzelfstandige woningen per 1 juli 2022

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
401	665,05	441	711,84	481	758,65	521	805,42	561	852,20
402	666,19	442	713,01	482	759,82	522	806,58	562	853,38
403	667,39	443	714,19	483	760,95	523	807,76	563	854,57
404	668,55	444	715,37	484	762,14	524	808,90	564	855,72
405	669,73	445	716,51	485	763,31	525	810,12	565	856,86
406	670,89	446	717,68	486	764,51	526	811,26	566	858,03
407	672,08	447	718,88	487	765,63	527	812,43	567	859,23
408	673,24	448	720,01	488	766,84	528	813,59	568	860,38
409	674,45	449	721,21	489	767,96	529	814,79	569	861,57
410	675,56	450	722,39	490	769,16	530	815,95	570	862,71
411	676,77	451	723,56	491	770,33	531	817,12	571	863,90
412	677,95	452	724,71	492	771,51	532	818,27	572	865,05
413	679,11	453	725,91	493	772,64	533	819,47	573	866,25
414	680,26	454	727,04	494	773,84	534	820,62	574	867,41
415	681,46	455	728,22	495	775,01	535	821,80	575	868,61
416	682,59	456	729,41	496	776,17	536	822,95	576	869,77
417	683,77	457	730,57	497	777,35	537	824,13	577	870,94
418	684,95	458	731,72	498	778,52	538	825,32	578	872,10
419	686,11	459	732,91	499	779,68	539	826,49	579	873,29
420	687,30	460	734,08	500	780,82	540	827,61	580	874,43
421	688,43	461	735,24	501	782,03	541	828,82	581	875,57
422	689,61	462	736,39	502	783,17	542	829,98	582	876,77
423	690,78	463	737,56	503	784,38	543	831,12	583	877,93
424	691,95	464	738,77	504	785,53	544	832,32	584	879,10
425	693,15	465	739,92	505	786,70	545	833,51	585	880,29
426	694,27	466	741,11	506	787,86	546	834,64	586	881,46
427	695,47	467	742,24	507	789,03	547	835,83	587	882,60
428	696,63	468	743,40	508	790,21	548	837,00	588	883,77
429	697,82	469	744,60	509	791,38	549	838,15	589	884,93
430	698,98	470	745,75	510	792,54	550	839,33	590	886,13
431	700,18	471	746,95	511	793,71	551	840,51	591	887,27
432	701,32	472	748,11	512	794,88	552	841,68	592	888,47
433	702,50	473	749,31	513	796,06	553	842,82	593	889,61
434	703,66	474	750,43	514	797,21	554	844,02	594	890,78
435	704,83	475	751,63	515	798,38	555	845,19	595	891,97
436	705,99	476	752,77	516	799,57	556	846,36	596	893,16
437	707,17	477	753,99	517	800,75	557	847,53	597	894,32
438	708,35	478	755,12	518	801,90	558	848,71	598	895,49
439	709,51	479	756,32	519	803,08	559	849,84	599	896,68
440	710,68	480	757,47	520	804,23	560	851,05	600	897,80

Bijlage IV (vervolg)

Maximale huurprijsgrenzen onzelfstandige woningen per 1 juli 2022

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
601	898,98	641	945,80	681	992,57	721	1039,34
602	900,15	642	946,97	682	993,72	722	1040,56
603	901,33	643	948,14	683	994,90	723	1041,68
604	902,52	644	949,30	684	996,05	724	1042,89
605	903,69	645	950,47	685	997,24	725	1044,01
606	904,82	646	951,63	686	998,40	726	1045,19
607	906,00	647	952,76	687	999,57	727	1046,36
608	907,17	648	953,98	688	1000,74	728	1047,52
609	908,33	649	955,12	689	1001,92	729	1048,73
610	909,53	650	956,32	690	1003,10	730	1049,88
611	910,70	651	957,48	691	1004,26	731	1051,05
612	911,87	652	958,67	692	1005,44	732	1052,20
613	913,01	653	959,78	693	1006,62	733	1053,40
614	914,19	654	961,00	694	1007,78	734	1054,55
615	915,36	655	962,14	695	1008,91	735	1055,73
616	916,56	656	963,34	696	1010,12	736	1056,88
617	917,70	657	964,49	697	1011,26	737	1058,09
618	918,87	658	965,68	698	1012,46	738	1059,23
619	920,04	659	966,82	699	1013,58	739	1060,39
620	921,23	660	968,00	700	1014,79	740	1061,57
621	922,39	661	969,17	701	1015,94	741	1062,74
622	923,54	662	970,34	702	1017,13	742	1063,93
623	924,73	663	971,50	703	1018,28	743	1065,09
624	925,90	664	972,69	704	1019,46	744	1066,27
625	927,06	665	973,86	705	1020,62	745	1067,41
626	928,25	666	975,01	706	1021,80	746	1068,62
627	929,40	667	976,20	707	1022,97	747	1069,76
628	930,59	668	977,36	708	1024,14	748	1070,93
629	931,73	669	978,52	709	1025,32	749	1072,09
630	932,91	670	979,69	710	1026,47	750	1073,27
631	934,08	671	980,86	711	1027,66	>750	*
632	935,24	672	982,03	712	1028,82		
633	936,41	673	983,19	713	1029,97		
634	937,58	674	984,36	714	1031,16		
635	938,74	675	985,52	715	1032,32		
636	939,92	676	986,70	716	1033,52		
637	941,11	677	987,89	717	1034,66		
638	942,27	678	989,05	718	1035,87		
639	943,45	679	990,20	719	1036,99		
640	944,60	680	991,41	720	1038,18		

* De maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 750 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 1,18 (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 € 1.073,27 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 750 punten) op te tellen.

Bijlage V

Maximale huurprijsgrenzen woonwagens per 1 juli 2022

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	230,29	82	473,04	124	736,96	166	1000,85	208	1264,76
41	236,06	83	479,35	125	743,22	167	1007,15	209	1271,04
42	241,80	84	485,60	126	749,52	168	1013,43	210	1277,35
43	247,56	85	491,91	127	755,80	169	1019,68	211	1283,62
44	253,28	86	498,18	128	762,10	170	1026,00	212	1289,91
45	259,03	87	504,44	129	768,36	171	1032,28	213	1296,21
46	264,76	88	510,73	130	774,63	172	1038,56	214	1302,46
47	270,57	89	517,02	131	780,93	173	1044,83	215	1308,75
48	276,32	90	523,30	132	787,22	174	1051,11	216	1315,08
49	282,08	91	529,60	133	793,52	175	1057,42	217	1321,32
50	287,82	92	535,88	134	799,80	176	1063,69	218	1327,61
51	293,56	93	542,16	135	806,09	177	1069,97	219	1333,87
52	299,32	94	548,45	136	812,35	178	1076,26	220	1340,18
53	305,07	95	554,73	137	818,64	179	1082,53	221	1346,46
54	310,86	96	561,00	138	824,92	180	1088,84	222	1352,76
55	316,60	97	567,31	139	831,22	181	1095,11	223	1359,05
56	322,34	98	573,55	140	837,49	182	1101,39	224	1365,29
57	328,13	99	579,85	141	843,79	183	1107,67	225	1371,58
58	333,87	100	586,13	142	850,07	184	1113,94	226	1377,88
59	339,62	101	592,40	143	856,34	185	1120,26	227	1384,16
60	345,38	102	598,72	144	862,58	186	1126,54	228	1390,46
61	351,11	103	604,99	145	868,92	187	1132,79	229	1396,72
62	356,88	104	611,26	146	875,16	188	1139,11	230	1403,01
63	362,65	105	617,56	147	881,50	189	1145,40	231	1409,30
64	368,37	106	623,83	148	887,78	190	1151,66	232	1415,58
65	374,17	107	630,13	149	894,03	191	1157,97	233	1421,89
66	379,91	108	636,41	150	900,30	192	1164,23	234	1428,14
67	385,66	109	642,71	151	906,61	193	1170,51	235	1434,44
68	391,40	110	648,98	152	912,89	194	1176,79	236	1440,73
69	397,17	111	655,24	153	919,18	195	1183,09	237	1447,01
70	402,92	112	661,57	154	925,47	196	1189,37	238	1453,26
71	408,66	113	667,83	155	931,75	197	1195,66	239	1459,57
72	414,42	114	674,10	156	938,01	198	1201,93	240	1465,85
73	420,20	115	680,41	157	944,28	199	1208,19	241	1472,14
74	425,93	116	686,68	158	950,60	200	1214,48	242	1478,43
75	431,69	117	692,96	159	956,85	201	1220,80	243	1484,71
76	437,42	118	699,24	160	963,15	202	1227,06	244	1490,97
77	443,20	119	705,52	161	969,46	203	1233,38	245	1497,26
78	448,95	120	711,81	162	975,74	204	1239,63	246	1503,56
79	454,73	121	718,13	163	981,99	205	1245,93	247	1509,85
80	460,49	122	724,40	164	988,31	206	1252,21	248	1516,12
81	466,27	123	730,67	165	994,59	207	1258,50	249	1522,39
								250	1528,70

De maximale huurprijsgrens van woonwagens met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 230,29 per maand.

Bijlage VI

Maximale huurprijsgrenzen standplaatsen per 1 juli 2022

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
1	5,48	41	221,67	81	438,35	121	675,69	161	913,00
2	10,89	42	227,06	82	444,28	122	681,63	162	918,95
3	16,30	43	232,49	83	450,23	123	687,55	163	924,87
4	21,70	44	237,88	84	456,14	124	693,50	164	930,78
5	27,12	45	243,26	85	462,09	125	699,42	165	936,73
6	32,51	46	248,70	86	468,03	126	705,34	166	942,69
7	37,93	47	254,09	87	473,95	127	711,28	167	948,61
8	43,32	48	259,53	88	479,89	128	717,26	168	954,52
9	48,74	49	264,90	89	485,81	129	723,15	169	960,51
10	54,15	50	270,31	90	491,77	130	729,09	170	966,41
11	59,56	51	275,68	91	497,69	131	735,01	171	972,34
12	64,94	52	281,13	92	503,60	132	740,95	172	978,26
13	70,36	53	286,51	93	509,56	133	746,89	173	984,22
14	75,76	54	291,93	94	515,49	134	752,81	174	990,12
15	81,15	55	297,34	95	521,41	135	758,77	175	996,06
16	86,56	56	302,73	96	527,35	136	764,67	176	1002,02
17	91,94	57	308,10	97	533,29	137	770,62	177	1007,93
18	97,37	58	313,53	98	539,22	138	776,56	178	1013,88
19	102,76	59	318,96	99	545,18	139	782,48	179	1019,80
20	108,20	60	324,37	100	551,08	140	788,42	180	1025,71
21	113,56	61	329,74	101	557,01	141	794,37	181	1031,69
22	118,99	62	335,16	102	562,93	142	800,26	182	1037,59
23	124,39	63	340,57	103	568,89	143	806,20	183	1043,54
24	129,82	64	345,95	104	574,84	144	812,15	184	1049,45
25	135,18	65	351,36	105	580,73	145	818,10	185	1055,41
26	140,62	66	356,76	106	586,70	146	824,00	186	1061,36
27	146,01	67	362,20	107	592,62	147	829,95	187	1067,27
28	151,44	68	367,59	108	598,54	148	835,88	188	1073,21
29	156,81	69	372,97	109	604,50	149	841,83	189	1079,14
30	162,21	70	378,38	110	610,41	150	847,74	190	1085,07
31	167,65	71	383,77	111	616,36	151	853,67	191	1091,03
32	173,02	72	389,20	112	622,28	152	859,62	192	1096,92
33	178,41	73	394,59	113	628,20	153	865,55	193	1102,87
34	183,83	74	400,00	114	634,18	154	871,46	194	1108,83
35	189,25	75	405,41	115	640,07	155	877,40	195	1114,74
36	194,66	76	410,82	116	646,02	156	883,34	196	1120,66
37	200,05	77	416,19	117	651,95	157	889,30	197	1126,60
38	205,45	78	421,63	118	657,88	158	895,19	198	1132,55
39	210,87	79	427,02	119	663,82	159	901,16	199	1138,45
40	216,26	80	432,45	120	669,74	160	907,07	200	1144,41

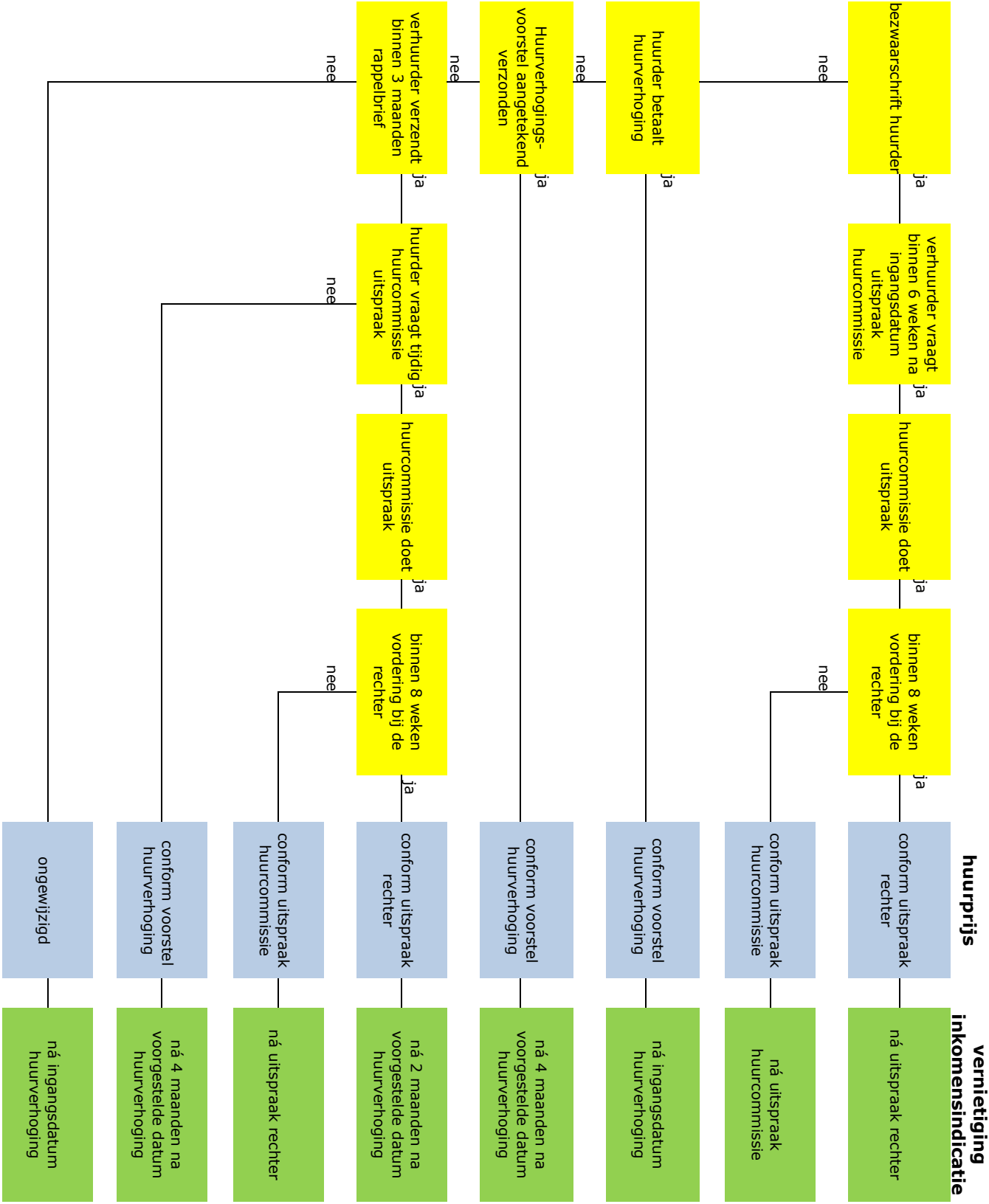
Bijlage VI (vervolg)

Maximale huurprijsgrenzen standplaatsen per 1 juli 2022

punten	bedrag	punten	bedrag
201	1150,33	231	1328,31
202	1156,27	232	1334,27
203	1162,20	233	1340,20
204	1168,13	234	1346,10
205	1174,06	235	1352,07
206	1180,00	236	1358,00
207	1185,96	237	1363,93
208	1191,87	238	1369,86
209	1197,79	239	1375,81
210	1203,75	240	1381,73
211	1209,67	241	1387,64
212	1215,58	242	1393,59
213	1221,53	243	1399,51
214	1227,46	244	1405,46
215	1233,41	245	1411,40
216	1239,34	246	1417,33
217	1245,27	247	1423,23
218	1251,19	248	1429,21
219	1257,13	249	1435,13
220	1263,09	250	1441,05
221	1268,98	> 250	*
222	1274,93		
223	1280,85		
224	1286,80		
225	1292,73		
226	1298,67		
227	1304,60		
228	1310,54		
229	1316,47		
230	1322,39		

*) De maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 250 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 5,92 (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 € 1.441,05 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 250 punten) op te tellen.

Stroomschema: "Wanneer inkomensindicaties vernietigen?"



Bijlage VII: Stroomschema "Wanneer inkomensindicaties vernietigen"