

Aan:
De Vereniging van Nederlandse Gemeenten
de colleges van burgemeester & wethouders,
de besturen van de toegelaten instellingen,
Aedes, Vastgoed Belang en de Vereniging van
Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland

**Directoraat-Generaal
Wonen en Bouwen**

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland

Contact

www.rijksoverheid.nl/contact
Tel. 1400

circulaire

Datum

14 juli 2015

Kenmerk

MG 2015-04
2014-0000685462

Onderwerp	Aanpassingen woningwaarderingstelsel
Doelstelling	Informatie
Juridische grondslag	
Relaties met andere circulaire's	MG 2015-01, MG 2015-03
Ingangsdatum	1 oktober 2015
Geldig tot	

Geacht college, geacht bestuur,

1. Inleiding

Met deze circulaire informeer ik u over de volgende voorgenomen aanpassingen in het woningwaarderingstelsel (WWS) per 1 oktober 2015:

- de puntentoekenning voor de WOZ-waarde in combinatie met een aanpassing van de maximale huurprijzen;
- de nieuwe definitie van de serviceflatwoning.

Deze aanpassingen gelden uitsluitend voor zelfstandige woningen. Het WWS voor onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen blijft ongewijzigd.

2. De puntentoekenning voor de WOZ-waarde

2.1. De waardering van de WOZ

Het WWS wordt vereenvoudigd door gebruik te maken van een combinatie van WOZ en WWS.

Dit leidt ertoe dat de WWS-onderdelen woonomgeving, hinderlijke situaties en woonvorm worden vervangen door de WOZ-waarde. Hierdoor vervalt ook de voor kleine woningen geldende aftoppingsregeling inzake de punten woonomgeving. Daarnaast komen de schaarstepunten te vervallen.

2.2. De puntentoekenning op basis van de WOZ-waarde

De aanpassing van het WWS leidt ertoe dat de WOZ-waarde per m² en de absolute WOZ-waarde ieder voor 50% wordt meegewogen. Dit leidt tot de volgende puntentoekenning:

- Voor elke € 7.900 van de WOZ-waarde : 1 punt
- Voor de WOZ-waarde gedeeld door de oppervlakte per € 120 : 1 punt

Datum
14 juli 2015

Kenmerk
MG 2015-04

Voorbeeld:

- WOZ-waarde € 150.000 euro en woningoppervlakte 70 m²

$150.000/7.900$	=	18,99 punten
$150.000/70/120$	=	17,86 punten
<hr/> <i>Totaal</i>	=	<hr/> 36,85 punten
		↓
<i>Na afronding</i>	=	37

De hiervoor aangegeven kengetallen (€ 7.900 en € 120) zullen jaarlijks per 1 juli (opnieuw) worden vastgesteld op basis van de algemene wijziging van de WOZ-waarde. Een dergelijke wijziging leidt daardoor niet tot een algemene daling of stijging van de maximale huurprijzen.

Over de vanaf 1 juli 2016 geldende kengetallen ter berekening van de punten voor de WOZ-waarde zult u worden geïnformeerd met de gebruikelijke circulaire over het huurbeleid.

2.3. De puntentoekenning in specifieke situaties

In een aantal situaties is er sprake van een specifieke puntentoekenning:

- In alle gevallen wordt bij de puntentoekenning gerekend met een WOZ-waarde die minimaal € 40.000 bedraagt.
- Bij nieuwbouwwoningen wordt uitgegaan van de WOZ-waarde zoals die na oplevering kan worden vastgesteld op grond van het taxatieverslag van de gemeente. De Waarderingskamer heeft voor deze woningen een model taxatieverslag:
<http://www.waarderingskamer.nl/kiosk/document.aspx?iddoc=101>
- Bij specifieke nieuwbouwwoningen zal voor de WOZ-waarde in alle gevallen minimaal 40 punten worden toegekend. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen opgeleverd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 waarbij de woning minimaal 110 punten heeft voor de onderdelen 1 tot met 8 van het WWS (zie bijlage I).

2.4 De aanpassing van de maximale huurprijzen.

De aanpassing van het WWS is erop gericht om de WOZ-waarde gemiddeld ca. 25% van de maximale huurprijs te laten bepalen. Hiervoor wordt de maximale huurprijs eenmalig aangepast met -3,8%. Deze aanpassing geschiedt per 1 oktober 2015. Bijlage II bij deze circulaire bevat de daaruit voortvloeiende tabel met maximale huurprijzen voor zelfstandige woningen per 1 oktober 2015.

Datum
14 juli 2015

Kenmerk
MG 2015-04

2.5 Huurprijsgevolgen van de puntentoekenning op basis van de WOZ-waarde.

De wijziging van het WWS leidt op zichzelf niet tot wijziging van de geldende huurprijs.

Het is echter mogelijk dat de maximale huurprijs van een individuele woning onder de gevraagde huurprijs komt te liggen; in dat geval heeft de huurder de mogelijkheid om aan de verhuurder een huurprijsverlaging voor te stellen tot het niveau van de lagere maximale huurprijs, eventueel gevolgd door een procedure bij de huurcommissie.

Ook is het mogelijk dat het nieuwe WWS effect heeft op huurprijsliberalisatie van woningen.

Voor lopende huurcontracten zal dit niet het geval zijn; de status bij aanvang van het huurcontract geldt gedurende de gehele looptijd van het contract. Bepalend bij die contracten is of de aanvangshuurprijs boven de liberalisatiegrens lag. Bij nieuwe verhuringen kan het nieuwe WWS wel effect hebben op de status van de huurprijs. De maximale huurprijs die op dat moment geldt, bepaalt dan of de woning geliberaliseerd kan worden verhuurd. Bijlage VI bevat een overzicht van de liberalisatiegrenzen.

3. Uitvoeringsaspecten

3.1. De uitvoering door verhuurders

Op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder voeren verhuurders overleg met hun huurdersverenigingen en bewonerscommissies. Verhuurders zullen de wijziging van het WWS onderdeel moeten maken van dit overleg. Dit betreft het beleid dat verhuurders hanteren inzake de huurprijzen gerelateerd aan het WWS en niet om de toepassing van dat beleid inzake individuele woningen op het moment dat de concrete WOZ-waarde daarvan bekend is.

Bij de wijziging van het WWS is rekening gehouden met het vermijden van algemene schokeffecten. Bij de meeste huurwoningen zal de wijziging hierdoor niet kunnen leiden tot huurverlagingen of tot andere huurverhogingen. Verhuurders doen er goed aan dit te delen met hun huurders. Zo kunnen verhuurders bij de jaarlijkse huurverhoging al aangeven in welke mate de WOZ bijdraagt aan de maximale huurprijs, en of hij een eventueel mogelijke

huurverlaging zelf zal toepassen. Een dergelijke handelwijze zal bijdragen aan het voorkomen van nodeloze bezwaren van huurders op grond van de WOZ-waarde en tegen de huurverhoging omdat zij menen dat de WOZ-waarde een directe relatie heeft met de huurprijs. Dit beperkt ook onzekerheid over de huurprijs door lopende huurcommissieprocedures.

Datum
14 juli 2015

Kenmerk
MG 2015-04

3.2. De uitvoering door de gemeente

3.2.1. De WOZ-uitvoeringspraktijk

De wijziging van het WWS heeft geen effect op de WOZ-taxatiemethodiek voor gemeenten. Van belang hierbij is dat de puntentoekenning in een aantal situaties op een specifieke manier wordt bepaald. Hiervoor verwijs ik naar paragraaf 2.3 hiervoor.

De wijziging kan wel effect hebben inzake het verzenden van WOZ-beschikkingen. Huurders hadden – na het afschaffen van het gebruikersdeel van de onroerend zaakbelasting in 2006 – meestal geen inhoudelijk belang meer bij een WOZ-beschikking. Veel gemeenten zonden daarna geen WOZ-beschikking meer naar de huurder. Dat gebeurde slechts bij een gemeentelijke heffing waarbij de gebruiker een tarief betaalt gebaseerd op de WOZ-waarde. De wijziging van het WWS leidt ertoe dat huurders weer een eigen belang kunnen hebben. De Waarderingskamer heeft dan ook aangegeven dat gemeenten bij het verzenden van WOZ-beschikkingen in de eerste 8 weken van het kalenderjaar ook een beschikking zullen moeten toezenden aan de huurders.

Gemeenten dienen tevens al vanaf juli 2015 rekening te houden met een reëel belang bij de huurder. In juli 2015 zullen huurders namelijk een voorstel tot huurverlaging moeten doen indien zij menen dat het gebruik van de WOZ-waarde moet leiden tot een huurverlaging per 1 oktober 2015. Een huurder die niet eerder een WOZ-beschikking heeft ontvangen, kan zich hierdoor al in juli 2015 tot de gemeente wenden voor een WOZ-beschikking waarbij hij aangeeft dat hij een belang heeft vanwege een mogelijke huurverlaging.

Ook kan de wijziging effect hebben op het afhandelen van bezwaren tegen de WOZ.

Wanneer twee belanghebbenden bij dezelfde onroerende zaak afzonderlijk bezwaar en beroep indienen en daarbij tegenstrijdige overwegingen aandragen, zal de gemeente bij het beoordelen van de juistheid van de WOZ-taxatie standpunten van beide zijden moeten meewegen.

Indien een bezwaar leidt tot een verhoging of verlaging van de bij de beschikking vastgestelde WOZ-waarde zullen belanghebbenden die eerder een beschikking hebben ontvangen en afnemers daarvan op de hoogte worden gebracht (bijvoorbeeld wanneer een vermeerdering van de WOZ-waarde heeft plaatsgevonden naar aanleiding van een bezwaar van de verhuurder).

3.2.2. Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid

De wijziging van het WWS kan de huurruimte van een verhuurder verruimen. Een gemeente kan wensen dat verhuurders daarvan slechts beperkt gebruik maken, bijvoorbeeld om bepaalde doelgroepen te huisvesten in bepaalde delen van de stad. Gemeenten kunnen hieraan aandacht besteden in de afspraken die zij maken met de verhuurders die in hun gemeente werkzaam zijn. De per 1 juli 2015 gewijzigde Woningwet geeft gemeenten meer mogelijkheden om dit op te nemen in prestatieafspraken met toegelaten instellingen. Meer informatie hierover vindt u ondermeer in de circulaire [MG 2015-03](#) die te verkrijgen is via www.rijksoverheid.nl en op www.woningwet2015.nl/kennisbank/lokale-driehoek.

Datum
14 juli 2015

Kenmerk
MG 2015-04

Tenslotte kan de wijziging van het WWS voor gemeenten van belang zijn waar afspraken of gemeentelijke regelingen zoals een lokale huisvestingsverordening verwijzen naar het WWS. Gemeenten zullen voor zichzelf moeten afwegen of de wijziging van het WWS moet leiden tot wijziging van dergelijke afspraken of gemeentelijke regelingen.

4. Het actualiseren van het begrip serviceflat.

Bij zogenaamde serviceflats dient een toeslag van 35% op de punten te worden toegepast. Om als serviceflat te worden aangemerkt moet een wooncomplex aan een aantal voorwaarden voldoen. Deze voorwaarden zijn aangepast om aan te sluiten bij de huidige praktijk. Om dezelfde reden wordt verder gesproken over zorgwoningen in plaats van serviceflatwoningen. Dit betekent dat de 35% toeslag mogelijk is voor een in een woongebouw gelegen woonruimte die een zelfstandige woning vormt, waarbij woongebouw en woning geschikt en bestemd zijn voor mensen met een fysieke beperking. Dit laatste moet in ieder geval blijken uit een drempelloze toegankelijkheid en doorgankelijkheid.

De drempelloze toegankelijkheid en doorgankelijkheid moet in ieder geval blijken uit een minimale breedte van 1,2 meter van alle gangen waar de bewoners doorheen moeten om de eigen woning en andere relevante ruimten in het complex te kunnen bereiken. Ook moeten er voorzieningen zijn (liften of hellingbanen) bij drempels van 0,02 meter of hoger.

Tevens moet de op deze woonruimte betrekking hebbende overeenkomst van huur en verhuur ten minste mede omvatten:

- de aanwezigheid in de woning van een noodoproepinstallatie;
- het gebruik van de tot het woongebouw of zijn onroerende aanhorigheden ten minste behorende gemeenschappelijke ruimten voor maaltijden of recreatie, en die voor dit gebruik zijn ingericht.

5. Publicatie MG-digitaal

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

Datum
14 juli 2015

Kenmerk
MG 2015-04

6. Tot slot

Bijlage I geeft een overzicht weer van het WWS als gevolg van de hiervoor aangegeven aanpassingen in het WWS.

De tabel met maximale huurprijsgrenzen per 1 oktober 2015 voor zelfstandige woonruimten is opgenomen in bijlage II.

In bijlage III, IV en V zijn de tabellen opgenomen met de maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten, woonwagens en standplaatsen. Bijlage VI bevat de tabel met liberalisatiegrenzen. Deze tabellen zijn gelijk aan de tabellen in MG 2015-01 en zijn volledigheidshalve opgenomen.

Voor nadere informatie over deze circulaire kunt u zich richten tot de Directie Woningmarkt.

Hoogachtend,

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

Bijlage I: overzicht woningwaarderingstelsel zelfstandige woning per 1 oktober 2015

Onderdeel				Datum
1	Oppervlakte van vertrekken (kamers, keuken, badkamer en doucheruimte)	1 punt per m2		14 juli 2015
2	Oppervlakte overige ruimten (bijkeuken, berging, zolder, garage)	0,75 punt per m2		Kenmerk MG 2015-04
3	Verwarming per verwarmd vertrek per overige ruimte * maximaal 4 punten	2 punten 1 punt *		
4	Energieprestatie overeenkomend met: Energie-index ¹ of energielabel ²):	Eengezinswoning	Meergezinswoning *	
	EI<0,6 label A++	44	40	
	0,6<EI≤ 0,8 label A+	40	36	
	0,8<EI≤ 1,2 label A	36	32	
	1,2<EI≤ 1,4 label B	32	28	
	1,4<EI≤ 1,8 label C	22	15	
	1,8<EI≤ 2,1 label D	14	11	
	2,1<EI≤ 2,4 label E	8	5	
	2,4<EI≤ 2,7 label F	4	1	
	EI>2,7 label G	0	0	
	1) een EI vastgesteld op basis van het per 1-1-2015 geldend Nader Voorschrift			*) voor de energieprestatie wordt de duplexwoning ge- waardeerd als meergezinswoning
	2) een geldig energielabel van voor 2015			
	Als er geen Energie-index ¹ is vastgesteld of geen energielabel ² , wordt uitgegaan van het bouwjaar van de woning:	Eengezinswoning	Meergezinswoning *	
	Bouwjaar			
	2002 en later	36	32	
	2000 t/m 2001	32	28	
	1998 t/m 1999	22	15	
	1992 t/m 1997	22	11	
	1984 t/m 1991	14	11	
	1979 t/m 1983	8	5	
	1977 t/m 1978	4	1	
	1976 en ouder	0	0	
	3) een EI vastgesteld op basis van het per 1-1-2015 geldend Nader Voorschrift			*) voor de energieprestatie wordt de duplexwoning ge- waardeerd als meergezinswoning
	4) een geldig energielabel van voor 2015			

Onderdeel		
5	Keuken lengte aanrecht tot 1 m 1 tot 2 m 2 m en meer * afhankelijk van de extra kwaliteit van de keuken(afwerking) kunnen deze punten maximaal verdubbeld worden	0 punten 4 punten 7 punten *
6	Sanitair toilet wastafel douche bad bad/douche * afhankelijk van de extra kwaliteit van het sanitair of de afwerking kunnen deze punten maximaal verdubbeld worden, € 226,89 investering = 1 punt	3 punten 1 punt 4 punten * 6 punten * 7 punten *
7	Woonvoorzieningen voor gehandicapten per € 226,89 van de kosten die de verhuurder aan de voorziening heeft besteed	1 punt
8	Privé-buitenruimten (bijv. tuin, balkon) tot 25 m2 25 tot 50 m2 50 tot 75 m2 75 tot 100 m2 100 m2 en meer geen privé-buitenruimte carport	2 punten 4 punten 6 punten 8 punten 10 - 15 punten af: 5 punten 2 punten
9	Punten voor de WOZ-waarde a. Voor elke € 7.900 van WOZ-waarde: b. Voor de WOZ-waarde gedeeld door de oppervlakte van de onderdelen 1 en 2, per € 120:	1 punt 1 punt
10	Bijzondere voorzieningen (uitsluitend bij zorgwoningen)	bij: 35% van het puntentotaal van 1 t/m 8

Datum
14 juli 2015

Kenmerk
MG 2015-04

Bijlage II**Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten per 1 oktober 2015**

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	187,30	82	384,79	124	600,65	166	816,47	208	1032,31
41	191,98	83	389,94	125	605,79	167	821,61	209	1037,44
42	196,66	84	395,06	126	610,91	168	826,74	210	1042,61
43	201,34	85	400,22	127	616,05	169	831,91	211	1047,72
44	206,01	86	405,36	128	621,23	170	837,03	212	1052,86
45	210,68	87	410,49	129	626,32	171	842,16	213	1058,00
46	215,39	88	415,63	130	631,48	172	847,30	214	1063,14
47	220,06	89	420,76	131	636,61	173	852,45	215	1068,28
48	224,76	90	425,92	132	641,74	174	857,57	216	1073,42
49	229,43	91	431,05	133	646,89	175	862,72	217	1078,56
50	234,11	92	436,17	134	652,02	176	867,86	218	1083,69
51	238,76	93	441,33	135	657,18	177	872,99	219	1088,83
52	243,48	94	446,46	136	662,29	178	878,15	220	1093,99
53	248,14	95	451,60	137	667,45	179	883,28	221	1099,10
54	252,83	96	456,74	138	672,60	180	888,39	222	1104,25
55	257,51	97	461,89	139	677,71	181	893,56	223	1109,39
56	262,21	98	467,02	140	682,86	182	898,69	224	1114,53
57	266,84	99	472,17	141	688,02	183	903,83	225	1119,66
58	271,54	100	477,30	142	693,12	184	908,95	226	1124,81
59	276,24	101	482,43	143	698,26	185	914,12	227	1129,95
60	280,93	102	487,56	144	703,42	186	919,26	228	1135,09
61	285,57	103	492,72	145	708,57	187	924,39	229	1140,23
62	290,28	104	497,86	146	713,68	188	929,54	230	1145,36
63	294,95	105	502,98	147	718,84	189	934,67	231	1150,48
64	299,63	106	508,14	148	723,97	190	939,81	232	1155,65
65	304,31	107	513,28	149	729,12	191	944,96	233	1160,78
66	309,00	108	518,40	150	734,24	192	950,08	234	1165,91
67	313,68	109	523,55	151	739,38	193	955,22	235	1171,06
68	318,36	110	528,69	152	744,52	194	960,38	236	1176,20
69	323,02	111	533,83	153	749,66	195	965,51	237	1181,34
70	327,71	112	538,96	154	754,80	196	970,62	238	1186,47
71	332,38	113	544,09	155	759,94	197	975,77	239	1191,62
72	337,08	114	549,26	156	765,07	198	980,93	240	1196,75
73	341,74	115	554,39	157	770,24	199	986,05	241	1201,89
74	346,44	116	559,52	158	775,34	200	991,20	242	1207,03
75	351,12	117	564,66	159	780,51	201	996,33	243	1212,16
76	355,81	118	569,80	160	785,63	202	1001,47	244	1217,31
77	360,47	119	574,93	161	790,77	203	1006,61	245	1222,46
78	365,17	120	580,08	162	795,92	204	1011,75	246	1227,58
79	369,84	121	585,22	163	801,04	205	1016,89	247	1232,70
80	374,54	122	590,36	164	806,18	206	1022,02	248	1237,88
81	379,65	123	595,49	165	811,33	207	1027,19	249	1243,00
						250		250	1248,13

Datum
14 juli 2015

Kenmerk
MG 2015-04

De maximale huurprijsgrens van zelfstandige woningen met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 187,30 per maand.

Bijlage III**Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 oktober 2015**

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
1	2,08	41	83,43	81	164,72	121	246,08	161	327,40
2	4,10	42	85,45	82	166,79	122	248,12	162	329,44
3	6,15	43	87,48	83	168,80	123	250,12	163	331,47
4	8,20	44	89,51	84	170,85	124	252,15	164	333,51
5	10,22	45	91,54	85	172,89	125	254,18	165	335,54
6	12,27	46	93,57	86	174,92	126	256,23	166	337,56
7	14,31	47	95,61	87	176,95	127	258,28	167	339,60
8	16,35	48	97,65	88	178,99	128	260,31	168	341,62
9	18,39	49	99,70	89	181,00	129	262,34	169	343,68
10	20,42	50	101,72	90	183,05	130	264,38	170	345,71
11	22,42	51	103,76	91	185,08	131	266,40	171	347,71
12	24,45	52	105,78	92	187,12	132	268,44	172	349,76
13	26,49	53	107,84	93	189,14	133	270,48	173	351,80
14	28,53	54	109,86	94	191,18	134	272,51	174	353,85
15	30,57	55	111,90	95	193,24	135	274,52	175	355,85
16	32,59	56	113,91	96	195,26	136	276,57	176	357,91
17	34,63	57	115,93	97	197,29	137	278,61	177	359,93
18	36,68	58	117,98	98	199,32	138	280,65	178	361,98
19	38,71	59	120,01	99	201,35	139	282,68	179	364,00
20	40,74	60	122,05	100	203,40	140	284,71	180	366,04
21	42,76	61	124,08	101	205,41	141	286,74	181	367,08
22	44,78	62	126,12	102	207,44	142	288,77	182	368,14
23	46,83	63	128,15	103	209,47	143	290,82	183	369,20
24	48,84	64	130,19	104	211,50	144	292,85	184	370,27
25	50,89	65	132,24	105	213,56	145	294,85	185	371,30
26	52,91	66	134,27	106	215,58	146	296,89	186	372,36
27	54,97	67	136,25	107	217,62	147	298,95	187	373,40
28	57,00	68	138,30	108	219,67	148	300,97	188	374,47
29	59,03	69	140,35	109	221,67	149	302,99	189	375,49
30	61,06	70	142,37	110	223,72	150	305,05	190	376,57
31	63,09	71	144,41	111	225,74	151	307,05	191	377,61
32	65,13	72	146,43	112	227,77	152	309,11	192	378,68
33	67,15	73	148,47	113	229,80	153	311,12	193	379,71
34	69,17	74	150,51	114	231,83	154	313,17	194	380,77
35	71,21	75	152,57	115	233,87	155	315,20	195	381,82
36	73,25	76	154,58	116	235,90	156	317,23	196	382,88
37	75,28	77	156,62	117	237,96	157	319,28	197	383,94
38	77,33	78	158,62	118	239,99	158	321,30	198	385,00
39	79,36	79	160,68	119	242,01	159	323,34	199	386,05
40	81,40	80	162,70	120	244,04	160	325,38	200	387,11

Datum

14 juli 2015

Kenmerk

MG 2015-04

Bijlage III**Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 oktober 2015**

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
201	388,16	241	430,25	281	472,39	321	514,51	361	556,64
202	389,20	242	431,32	282	473,44	322	515,56	362	557,70
203	390,27	243	432,39	283	474,49	323	516,60	363	558,75
204	391,29	244	433,45	284	475,57	324	517,69	364	559,78
205	392,36	245	434,50	285	476,60	325	518,71	365	560,86
206	393,40	246	435,53	286	477,66	326	519,80	366	561,91
207	394,48	247	436,59	287	478,71	327	520,82	367	562,96
208	395,52	248	437,65	288	479,78	328	521,89	368	564,02
209	396,59	249	438,70	289	480,82	329	522,91	369	565,08
210	397,62	250	439,74	290	481,88	330	524,01	370	566,13
211	398,68	251	440,79	291	482,93	331	525,03	371	567,18
212	399,72	252	441,86	292	483,99	332	526,10	372	568,23
213	400,80	253	442,90	293	485,03	333	527,14	373	569,28
214	401,84	254	443,95	294	486,09	334	528,22	374	570,34
215	402,89	255	445,00	295	487,15	335	529,24	375	571,40
216	403,94	256	446,06	296	488,20	336	530,30	376	572,44
217	404,98	257	447,10	297	489,25	337	531,37	377	573,49
218	406,04	258	448,18	298	490,30	338	532,40	378	574,56
219	407,12	259	449,21	299	491,34	339	533,48	379	575,61
220	408,18	260	450,28	300	492,43	340	534,52	380	576,63
221	409,21	261	451,31	301	493,46	341	535,58	381	577,70
222	410,28	262	452,39	302	494,52	342	536,62	382	578,75
223	411,33	263	453,41	303	495,55	343	537,69	383	579,83
224	412,38	264	454,49	304	496,62	344	538,73	384	580,86
225	413,40	265	455,56	305	497,67	345	539,79	385	581,92
226	414,48	266	456,60	306	498,72	346	540,87	386	582,97
227	415,52	267	457,66	307	499,77	347	541,90	387	584,04
228	416,57	268	458,72	308	500,83	348	542,97	388	585,08
229	417,63	269	459,76	309	501,88	349	544,00	389	586,14
230	418,68	270	460,81	310	502,94	350	545,07	390	587,21
231	419,73	271	461,87	311	503,99	351	546,08	391	588,25
232	420,81	272	462,91	312	505,03	352	547,18	392	589,30
233	421,83	273	463,97	313	506,12	353	548,20	393	590,34
234	422,89	274	465,02	314	507,15	354	549,27	394	591,42
235	423,94	275	466,07	315	508,20	355	550,30	395	592,45
236	425,02	276	467,13	316	509,22	356	551,38	396	593,51
237	426,04	277	468,17	317	510,33	357	552,41	397	594,54
238	427,10	278	469,24	318	511,35	358	553,47	398	595,63
239	428,15	279	470,28	319	512,40	359	554,53	399	596,67
240	429,21	280	471,35	320	513,45	360	555,56	400	597,73

Datum

14 juli 2015

Kenmerk

MG 2015-04

Bijlage III**Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 oktober 2015**

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
401	598,76	441	640,88	481	683,04	521	725,14	561	767,26
402	599,78	442	641,94	482	684,08	522	726,18	562	768,32
403	600,86	443	643,00	483	685,11	523	727,24	563	769,39
404	601,90	444	644,06	484	686,17	524	728,28	564	770,42
405	602,98	445	645,09	485	687,22	525	729,36	565	771,46
406	604,00	446	646,15	486	688,30	526	730,40	566	772,50
407	605,10	447	647,22	487	689,33	527	731,45	567	773,59
408	606,13	448	648,25	488	690,40	528	732,51	568	774,62
409	607,21	449	649,32	489	691,42	529	733,57	569	775,69
410	608,22	450	650,37	490	692,48	530	734,62	570	776,73
411	609,31	451	651,43	491	693,53	531	735,67	571	777,79
412	610,35	452	652,47	492	694,60	532	736,70	572	778,83
413	611,41	453	653,54	493	695,63	533	737,79	573	779,91
414	612,45	454	654,57	494	696,71	534	738,83	574	780,95
415	613,52	455	655,63	495	697,76	535	739,89	575	782,03
416	614,55	456	656,70	496	698,80	536	740,92	576	783,08
417	615,61	457	657,75	497	699,86	537	741,98	577	784,13
418	616,67	458	658,78	498	700,91	538	743,05	578	785,17
419	617,71	459	659,85	499	701,96	539	744,10	579	786,24
420	618,78	460	660,91	500	703,00	540	745,13	580	787,27
421	619,82	461	661,95	501	704,08	541	746,21	581	788,31
422	620,88	462	662,99	502	705,12	542	747,25	582	789,38
423	621,92	463	664,05	503	706,18	543	748,29	583	790,43
424	622,98	464	665,13	504	707,22	544	749,35	584	791,48
425	624,04	465	666,17	505	708,29	545	750,42	585	792,54
426	625,07	466	667,23	506	709,34	546	751,46	586	793,60
427	626,15	467	668,26	507	710,38	547	752,52	587	794,63
428	627,19	468	669,30	508	711,45	548	753,57	588	795,68
429	628,27	469	670,38	509	712,50	549	754,61	589	796,73
430	629,31	470	671,42	510	713,53	550	755,67	590	797,81
431	630,38	471	672,50	511	714,60	551	756,73	591	798,83
432	631,41	472	673,53	512	715,65	552	757,79	592	799,91
433	632,47	473	674,62	513	716,72	553	758,82	593	800,94
434	633,52	474	675,63	514	717,75	554	759,90	594	802,01
435	634,58	475	676,72	515	718,80	555	760,95	595	803,07
436	635,62	476	677,74	516	719,87	556	762,00	596	804,14
437	636,67	477	678,83	517	720,93	557	763,05	597	805,17
438	637,73	478	679,84	518	721,97	558	764,11	598	806,23
439	638,78	479	680,93	519	723,02	559	765,15	599	807,29
440	639,85	480	681,96	520	724,07	560	766,22	600	808,33

Datum

14 juli 2015

Kenmerk

MG 2015-04

Bijlage III**Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 oktober 2015**

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
601	809,37	641	851,54	681	893,63	721	935,75
602	810,43	642	852,58	682	894,68	722	936,84
603	811,49	643	853,64	683	895,73	723	937,86
604	812,56	644	854,68	684	896,78	724	938,93
605	813,60	645	855,73	685	897,85	725	939,97
606	814,65	646	856,78	686	898,89	726	941,03
607	815,69	647	857,81	687	899,95	727	942,07
608	816,76	648	858,90	688	901,00	728	943,12
609	817,80	649	859,93	689	902,06	729	944,20
610	818,86	650	861,00	690	903,12	730	945,22
611	819,92	651	862,03	691	904,16	731	946,29
612	820,98	652	863,11	692	905,22	732	947,33
613	822,01	653	864,12	693	906,29	733	948,41
614	823,07	654	865,21	694	907,33	734	949,44
615	824,12	655	866,24	695	908,35	735	950,50
616	825,20	656	867,32	696	909,44	736	951,54
617	826,22	657	868,36	697	910,46	737	952,63
618	827,28	658	869,42	698	911,54	738	953,66
619	828,35	659	870,46	699	912,55	739	954,71
620	829,41	660	871,53	700	913,65	740	955,76
621	830,45	661	872,58	701	914,69	741	956,83
622	831,50	662	873,62	702	915,76	742	957,89
623	832,55	663	874,68	703	916,80	743	958,93
624	833,61	664	875,73	704	917,85	744	959,99
625	834,66	665	876,80	705	918,89	745	961,03
626	835,73	666	877,84	706	919,96	746	962,10
627	836,77	667	878,90	707	921,02	747	963,14
628	837,84	668	879,95	708	922,06	748	964,20
629	838,86	669	880,99	709	923,13	749	965,23
630	839,93	670	882,03	710	924,16	750	966,30
631	840,98	671	883,10	711	925,22	>750	*
632	842,02	672	884,16	712	926,28		
633	843,08	673	885,19	713	927,33		
634	844,13	674	886,26	714	928,39		
635	845,19	675	887,29	715	929,44		
636	846,24	676	888,36	716	930,50		
637	847,31	677	889,42	717	931,53		
638	848,35	678	890,47	718	932,61		
639	849,42	679	891,51	719	933,64		
640	850,44	680	892,60	720	934,71		

Datum

14 juli 2015

Kenmerk

MG 2015-04

* De maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 750 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 1,07 (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 € 966,30 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 750 punten) op te tellen.

Bijlage IV**Maximale huurprijsgrenzen voor woonwagens per 1 oktober 2015**

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	207,32	82	425,88	124	663,50	166	901,10	208	1138,71
41	212,51	83	431,56	125	669,14	167	906,77	209	1144,36
42	217,68	84	437,19	126	674,81	168	912,42	210	1150,04
43	222,87	85	442,86	127	680,46	169	918,06	211	1155,69
44	228,02	86	448,50	128	686,13	170	923,74	212	1161,36
45	233,20	87	454,15	129	691,77	171	929,40	213	1167,02
46	238,37	88	459,82	130	697,42	172	935,05	214	1172,65
47	243,58	89	465,47	131	703,09	173	940,70	215	1178,32
48	248,76	90	471,13	132	708,75	174	946,35	216	1184,00
49	253,95	91	476,81	133	714,42	175	952,03	217	1189,64
50	259,12	92	482,45	134	720,07	176	957,68	218	1195,30
51	264,29	93	488,11	135	725,73	177	963,34	219	1200,94
52	269,48	94	493,78	136	731,38	178	968,99	220	1206,61
53	274,66	95	499,42	137	737,04	179	974,64	221	1212,27
54	279,85	96	505,08	138	742,69	180	980,31	222	1217,94
55	285,03	97	510,75	139	748,37	181	985,97	223	1223,59
56	290,19	98	516,38	140	754,01	182	991,62	224	1229,23
57	295,40	99	522,04	141	759,67	183	997,28	225	1234,90
58	300,57	100	527,70	142	765,33	184	1002,92	226	1240,55
59	305,75	101	533,35	143	770,99	185	1008,60	227	1246,21
60	310,94	102	539,03	144	776,62	186	1014,26	228	1251,88
61	316,10	103	544,68	145	782,30	187	1019,89	229	1257,51
62	321,30	104	550,33	146	787,94	188	1025,58	230	1263,17
63	326,48	105	556,00	147	793,62	189	1031,24	231	1268,86
64	331,64	106	561,65	148	799,28	190	1036,88	232	1274,51
65	336,86	107	567,31	149	804,93	191	1042,56	233	1280,17
66	342,02	108	572,96	150	810,58	192	1048,20	234	1285,81
67	347,21	109	578,63	151	816,25	193	1053,85	235	1291,48
68	352,38	110	584,28	152	821,91	194	1059,51	236	1297,13
69	357,56	111	589,93	153	827,57	195	1065,17	237	1302,79
70	362,74	112	595,62	154	833,23	196	1070,83	238	1308,44
71	367,92	113	601,26	155	838,87	197	1076,50	239	1314,10
72	373,11	114	606,89	156	844,53	198	1082,14	240	1319,76
73	378,31	115	612,58	157	850,17	199	1087,78	241	1325,42
74	383,47	116	618,23	158	855,85	200	1093,45	242	1331,08
75	388,65	117	623,88	159	861,49	201	1099,13	243	1336,74
76	393,81	118	629,54	160	867,15	202	1104,77	244	1342,38
77	399,01	119	635,19	161	872,83	203	1110,44	245	1348,05
78	404,20	120	640,85	162	878,49	204	1116,09	246	1353,71
79	409,39	121	646,54	163	884,13	205	1121,76	247	1359,37
80	414,57	122	652,18	164	889,81	206	1127,41	248	1365,03
81	419,79	123	657,84	165	895,46	207	1133,08	249	1370,66
						250		250	1376,35

Datum
14 juli 2015

Kenmerk
MG 2015-04

De maximale huurprijsgrens van woonwagens met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 207,32 per maand.

Bijlage V**Maximale huurprijsgrenzen voor standplaatsen per 1 oktober 2015**

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	Datum
1	4,91	41	199,56	81	394,64	121	608,33	161	822,00	14 juli 2015
2	9,79	42	204,42	82	399,99	122	613,68	162	827,36	Kenmerk MG 2015-04
3	14,65	43	209,29	83	405,34	123	619,01	163	832,68	
4	19,52	44	214,14	84	410,66	124	624,37	164	838,02	
5	24,39	45	219,00	85	416,02	125	629,71	165	843,37	
6	29,24	46	223,89	86	421,37	126	635,04	166	848,72	
7	34,11	47	228,75	87	426,70	127	640,38	167	854,06	
8	38,98	48	233,63	88	432,04	128	645,76	168	859,39	
9	43,85	49	238,49	89	437,38	129	651,06	169	864,77	
10	48,73	50	243,35	90	442,74	130	656,42	170	870,09	
11	53,59	51	248,19	91	448,07	131	661,75	171	875,42	
12	58,44	52	253,09	92	453,40	132	667,09	172	880,76	
13	63,32	53	257,94	93	458,76	133	672,44	173	886,12	
14	68,18	54	262,81	94	464,09	134	677,77	174	891,44	
15	73,04	55	267,68	95	469,43	135	683,13	175	896,79	
16	77,91	56	272,54	96	474,78	136	688,45	176	902,14	
17	82,77	57	277,38	97	480,13	137	693,81	177	907,47	
18	87,64	58	282,26	98	485,46	138	699,16	178	912,83	
19	92,49	59	287,15	99	490,82	139	704,48	179	918,17	
20	97,38	60	292,02	100	496,15	140	709,83	180	923,48	
21	102,22	61	296,85	101	501,48	141	715,19	181	928,85	
22	107,10	62	301,74	102	506,82	142	720,49	182	934,18	
23	111,97	63	306,60	103	512,18	143	725,84	183	939,53	
24	116,84	64	311,46	104	517,52	144	731,20	184	944,85	
25	121,69	65	316,33	105	522,84	145	736,55	185	950,22	
26	126,58	66	321,20	106	528,21	146	741,87	186	955,57	
27	131,44	67	326,07	107	533,55	147	747,23	187	960,90	
28	136,31	68	330,93	108	538,87	148	752,56	188	966,25	
29	141,16	69	335,78	109	544,23	149	757,92	189	971,59	
30	146,03	70	340,65	110	549,57	150	763,24	190	976,93	
31	150,91	71	345,51	111	554,91	151	768,58	191	982,28	
32	155,76	72	350,39	112	560,25	152	773,93	192	987,60	
33	160,61	73	355,24	113	565,58	153	779,27	193	992,95	
34	165,49	74	360,12	114	570,95	154	784,61	194	998,31	
35	170,36	75	364,99	115	576,28	155	789,95	195	1003,64	
36	175,23	76	369,86	116	581,62	156	795,29	196	1008,96	
37	180,09	77	374,70	117	586,96	157	800,66	197	1014,31	
38	184,95	78	379,59	118	592,30	158	805,96	198	1019,67	
39	189,82	79	384,45	119	597,64	159	811,34	199	1025,00	
40	194,69	80	389,33	120	602,99	160	816,66	200	1030,35	

Bijlage V

Maximale huurprijsgrenzen voor standplaatsen per 1 oktober 2015

punten	bedrag	punten	bedrag
201	1035,68	241	1249,36
202	1041,03	242	1254,70
203	1046,37	243	1260,04
204	1051,71	244	1265,39
205	1057,05	245	1270,74
206	1062,39	246	1276,07
207	1067,76	247	1281,39
208	1073,08	248	1286,77
209	1078,42	249	1292,10
210	1083,79	250	1297,43
211	1089,10	> 250	*
212	1094,44		
213	1099,79		
214	1105,13		
215	1110,47		
216	1115,82		
217	1121,16		
218	1126,49		
219	1131,84		
220	1137,20		
221	1142,51		
222	1147,86		
223	1153,21		
224	1158,55		
225	1163,88		
226	1169,24		
227	1174,58		
228	1179,92		
229	1185,27		
230	1190,60		
231	1195,92		
232	1201,30		
233	1206,63		
234	1211,96		
235	1217,31		
236	1222,66		
237	1228,00		
238	1233,33		
239	1238,69		
240	1244,02		

Datum

14 juli 2015

Kenmerk

MG 2015-04

*) De maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 250 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 5,33 (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 € 1297,43 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 250 punten) op te tellen.

Bijlage VI: tabel huurliberalisatiegrenzen tot 1 januari 2016

Huurliberalisatiegrens		Nieuwe maatregel		Datum
Interim-maatregel		Nieuwe maatregel		
jaargang*	Huurprijs	jaargang*	Huurprijs	
1989	$\geq f$ 750,00 (€ 340,34)			14 juli 2015
1990	$> f$ 775,00 (€ 351,68)			Kenmerk
1991	$> f$ 820,00 (€ 372,10)			MG 2015-04
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	

*) 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 de jaargang steeds van 1 januari tot 1 januari.

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

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

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

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

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