

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

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

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG
Nederland
<http://www.rijksoverheid.nl>

Contactpersoon

T 06-21869832

Datum

26 januari 2015

Kenmerk

2015-0000039217
MG2015-01

circulaire

Onderwerp	Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2015 tot en met 30 juni 2016
Doelstelling	Informatie
Juridische grondslag	
Relaties met andere circulaire's	MG2014-01
Ingangsdatum	1 juli 2015
Geldig tot	1 juli 2016

Geacht college, geacht bestuur,

1. Inleiding

Met deze circulaire informeer ik u over het huurprijsbeleid met ingang van 1 juli 2015 tot en met 30 juni 2016 en de daarbij van toepassing zijnde parameters.

Onderstaand ga ik in op het huurprijsbeleid per 1 juli 2015, inclusief de hogere huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven € 34.229, de huurprijsnorm (maximale huursomstijging) voor woningcorporaties en de huurprijsliberalisatie. Tevens is opgenomen een samenvattend overzicht van de huurparameters. In de bijlagen zijn de liberalisatiegrenzen vanaf 1989 en de tabellen met maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2015 opgenomen.

2. Het huurprijsbeleid per 1 juli 2015

2.1 De maximale huurverhoging per 1 juli 2015

Het inflatiecijfer als basis voor de huurverhoging

Het inflatiecijfer over het voorafgaande kalenderjaar, i.c. 2014, zoals het CBS dat op 15 januari 2015 heeft gepubliceerd in zijn Statistisch Bulletin is 1,0%.

Onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen

Voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen is de maximale huurverhoging per 1 juli 2015 gelijk aan het inflatiepercentage over 2014 vermeerderd met 1,5 procentpunt, te weten 2,5%.

Datum

26 januari 2015

Kenmerk

2015-0000039217

MG2015-01

Zelfstandige woningen

Voor zelfstandige woningen is de maximale huurverhoging afhankelijk van het huishoudinkomen van de huurder. Er geldt een maximaal basishuurverhogingspercentage voor alle zelfstandige woningen van inflatie+1,5%, dus 2,5%. Daarnaast is om de doorstroming te bevorderen voor huishoudens met een inkomen boven € 34.229¹ een hogere huurverhoging toegestaan.

Voor huishoudens met een inkomen tot en met € 34.229

Voor huishoudens met een inkomen tot en met € 34.229 is de maximale huurverhoging per 1 juli 2015 gelijk aan het inflatiepercentage over 2014 vermeerderd met 1,5 procentpunt, te weten 2,5% (basishuurverhogingspercentage).

Voor huishoudens met een inkomen boven € 34.229 maar niet boven € 43.786

Voor huishoudens met een inkomen tussen € 34.229 en € 43.786 wordt per 1 juli 2015 een maximale huurstijging van inflatie + 2 procentpunt toegestaan, te weten 3,0%.

Voor huishoudens met een inkomen boven € 43.786

Voor huishoudens met een inkomen boven € 43.786 wordt per 1 juli 2015 een maximale huurstijging van inflatie + 4 procentpunt toegestaan, te weten 5,0%.

Geen maximale huurverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten

Deze maximale huurverhogingen gelden niet voor geliberaliseerde huurovereenkomsten. Dat zijn huurovereenkomsten voor zelfstandige woningen waarvan de overeengekomen huurprijs op de ingangsdatum van de huurovereenkomst boven de op dat moment geldende huurliberalisatiegrens lag. Zie verder paragraaf '3. Huurliberalisatie'.

De maximale huurprijsnorm (huursomstijging) voor woningcorporaties

Aansluitend op het basishuurverhogingspercentage van inflatie + 1,5 procentpunt, dat is per 1 juli 2015 2,5%, wordt ook de maximale stijging van de gemiddelde huurprijs van zelfstandige woningen van woningcorporaties per 1 juli 2015 gesteld op het niveau van inflatie + 1,5 procentpunt (2,5%).

Dat betekent dat de gemiddelde huurprijs van de zelfstandige woningen van een woningcorporatie op 1 juli 2015 niet hoger mag zijn dan de gemiddelde huurprijs van de zelfstandige woningen per 30 juni 2015, vermeerderd met 2,5%. Dit wordt ook wel de maximale huursomstijging genoemd.

Om woningcorporaties de ruimte te geven gebruik te maken van de hogere huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven € 34.229, worden deze huurverhogingen buiten beschouwing gelaten bij de berekening van de stijging van de gemiddelde huurprijs van zelfstandige woningen per 1 juli.

¹ De voorgenomen tijdelijke verhoging van de toewijzingsgrens voor betaalbare huurwoningen van woningcorporaties naar € 38.000 per 1 juli 2015 speelt hier geen rol.

Voor de berekening van de gemiddelde huurstijging (huursomstijging) van de zelfstandige woningen van een corporatie per 1 juli 2015 blijven de volgende huurverhogingen buiten beschouwing:

- de huurverhogingen voor huishoudens met een inkomen boven € 34.229;
- de huurverhogingen van geliberaliseerde huurovereenkomsten;
- de huurprijzen van nieuwe verhuringen (eerste verhuring van een woning of opvolgende verhuring bij verhuizing van de huurder);
- de huurverhogingen als gevolg van woningverbetering/renovatie.

Datum

26 januari 2015

Kenmerk

2015-0000039217
MG2015-01

2.2 Inkomensafhankelijke huurverhoging

Inkomenspeiljaar

Er wordt bij de extra huurverhoging voor midden- en hogere inkomens (meer dan 2,5%, maar maximaal 3,0% respectievelijk 5,0%) uitgegaan van het inkomen van het tweede kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar van de voorgestelde huurverhoging (t-2). Hiervoor is gekozen omdat dan inkomens gebruikt worden die veelal definitief zijn vastgesteld.

Bij een huurverhoging per 1 juli 2015 is dus het inkomen over 2013 bepalend.

Inkomensindicaties Belastingdienst

Alle verhuurders die gebruik willen maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging vanaf 1 juli 2015 zullen een of meerdere accounts moeten aanvragen voor het aanvragen van inkomensindicaties. Ook de verhuurders die in 2013 en/of 2014 al een of meer accounts hebben verkregen moeten deze opnieuw aanvragen voor 2015.

De aanvraagprocedure van inkomensindicaties voor de huurverhoging van 2015 verloopt conform die voor 2014.

In 2013 was gebleken dat veel verhuurders (met name die met maar een of enkele huurwoningen) geen gebruik hadden gemaakt van de mogelijkheid om inkomensindicaties op te vragen voor de huurverhoging. In 2014 was de regelgeving al in werking getreden, waardoor meer tijd beschikbaar was om een meer gericht woningenbestand te genereren. Daarnaast had het College bescherming persoonsgegevens (Cbp) naar aanleiding van een handhavingsverzoek van de Woonbond in zijn voorlopige bevindingen geoordeeld dat het bestand dat de Belastingdienst in 2013 hanteerde voor het verstrekken van inkomensindicaties aan verhuurders "bovenmatig" was. Om verhuurders maximaal van de aangevraagde inkomensindicaties te kunnen voorzien, hanteerde de Belastingdienst in 2013 een bestand waarin alle niet door de eigenaar bewoonde woningen en daarmee aangemerkt werden als huurwoningen, opgenomen waren. In dat bestand waren dus ook de woningen van verhuurders die geen gebruik wensten te maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging opgenomen. En ook de woningen die geliberaliseerd worden verhuurd en de gereguleerd verhuurde woningen waarvan de huurprijs al (dicht) op de maximale huurprijs ligt en waarvoor de verhuurder dus de hogere huurverhoging niet mag toepassen, waren in het bestand opgenomen. De Belastingdienst en het kabinet

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

waren van mening dat dit bestand van 2013 niet bovenmatig is omdat over woningen waarover geen inkomensindicaties worden aangevraagd geen inkomensindicaties worden verstrekt. De Belastingdienst kan niet controleren of een woning geliberaliseerd wordt verhuurd of dat de huurder al (bijna) de maximale huurprijs betaalt; er bestaat immers geen register van huurovereenkomsten, feitelijke huurprijzen en puntentellingen. Daardoor weten alleen de verhuurder en huurder of de huurovereenkomst geliberaliseerd is of niet en of in geval van een niet-geliberaliseerde huurovereenkomst de huurder al (bijna) de maximale huurprijs van de woning betaalt of niet.

Omdat er meer tijd was om een gerichter woningenbestand te genereren en om toch tegemoet te komen aan de voorlopige bevindingen van het Cbp (teneinde het webportaal tijdig gereed te hebben voor de huurverhoging per 1 juli 2014 ontbrak de tijd om de definitieve bevindingen af te wachten) is de systematiek en werkwijze voor 2014 gewijzigd. Het Cbp heeft vervolgens op 27 mei 2014 geoordeeld dat het in 2014 gegeneerde woningenbestand (ca. 2,2 miljoen woningen) niet "bovenmatig" was. Daardoor wordt de in 2014 gehanteerde werkwijze gehandhaafd in 2015.

In deze systematiek en werkwijze van 2015 wordt het webportaal eerst een maand opengesteld voor verhuurders voor het aanvragen van nieuwe accounts voor de huurverhoging van 2015 en wordt daarna een woningenbestand opgebouwd van de verhuurders die in die maand een account hebben aangevraagd en dat account hebben verkregen².

Het webportaal www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl gaat op maandag 2 februari 2015 open voor het aanvragen van accounts/inlogcodes³. Het is van belang dat verhuurders die gebruik willen maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging voor *al hun RSIN's* (Rechtspersonen Samenwerkingsverband Informatie Nummer) en/of hun BSN (Burger Service Nummer) een aparte account/inlogcode aanvragen, dus voor alle identificatienummers waarmee woningen voor de WOZ-beschikkingen als hun eigendom geregistreerd staan. Denk ook aan de RSIN's van woningen die recentelijk zijn verkregen via bijvoorbeeld aankoop of fusie.

Het webportaal sluit op 1 maart 2015 voor het aanmelden voor een account/inlogcode (verhuurders die zich in februari 2015 hebben aangemeld kunnen nog wel inloggen en hun wachtwoord wijzigen en/of hun opvraagbestand valideren). De Belastingdienst gaat dan een bestand opbouwen van de woningen van de verhuurders die in de periode van 2 februari tot en met 28 februari 2015 accounts/inlogcodes hebben aangevraagd en die hebben verkregen. De Belastingdienst doet dat aan de hand van de door de verhuurders aangeleverde BSN's en RSIN's en de door gemeenten aangeleverde WOZ-bestanden (WOZ 2014). De Belastingdienst selecteert uit de door de gemeenten aangeleverde WOZ-bestanden (WOZ 2014) de woningen met de door de verhuurders

Datum

26 januari 2015

Kenmerk

2015-0000039217
MG2015-01

² 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 2015 van het webportaal).

³ De Handleiding 2015 van het webportaal is nu al op het webportaal te downloaden.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

aangeleverde RSIN's en BSN's en zoekt bij die woningen de inkomens van de bewoners om het gezamenlijk huishoudinkomen te bepalen. Op die manier maakt de Belastingdienst een beperkter bestand aan dan in 2013. De woningen van verhuurders die geen account hebben aangevraagd en verkregen, worden niet in het bestand opgenomen. Maar ook de woningen waarvoor in de door de gemeenten aangeleverde WOZ-bestanden geen RSIN of BSN is opgenomen, komen niet in het bestand terecht. Zonder het RSIN of BSN kan de Belastingdienst immers niet controleren of de aanvragende verhuurder wel eigenaar is van de woning waarvoor hij een inkomensindicatie vraagt. De Belastingdienst en de Waarderingskamer benaderen de gemeenten gericht (en zo nodig herhaaldelijk) om te wijzen op de verplichting om het RSIN of BSN bij alle woningen in het WOZ-bestand te vermelden en het belang daarvan voor verhuurders vanwege de inkomensafhankelijke huurverhoging. Ook verhuurders kunnen de gemeenten waarin hun woningen liggen benaderen om te bewerkstelligen dat die gemeenten bij alle woningen het RSIN of BSN van de eigenaar vermelden in het WOZ-bestand dat zij aan de Belastingdienst aanleveren. Van de website van Aedes (www.aedes.nl) is een informatieblad "Inkomensafhankelijke huurverhoging: zorgen dat RSIN goed staat" te downloaden. Dit informatieblad is niet alleen nuttig voor woningcorporaties, maar ook voor institutionele beleggers en particuliere verhuurders.

Op maandag 16 maart 2015 gaat het webportaal dan weer open en kunnen de verhuurders die in februari 2015 een account/inlogcode hebben aangevraagd en die hebben verkregen voor hun woningen inkomensindicaties opvragen.

De gegevensuitwisseling tussen eigenaar-verhuurder en Belastingdienst verloopt digitaal. De Belastingdienst geeft geen gespecificeerde inkomensgegevens. De eigenaar-verhuurder levert digitaal een bestand met de woonadressen van zijn woningen waarvoor hij een inkomensindicatie wil ontvangen. De Belastingdienst levert vervolgens per woonadres digitaal een code.

Die code geeft aan in welke inkomenscategorie het huishoudinkomen in het jaar t-2 (2013) valt:

- "N": niet hoger dan € 34.229,
- "M": hoger dan € 34.229 maar niet hoger dan € 43.786
- "J": hoger dan € 43.786,
- of "O": geen inkomensgegevens bekend voor dat adres (feitelijk: inkomen nihil).

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

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

Datum

26 januari 2015

Kenmerk

2015-0000039217

MG2015-01

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

persoonsgegevens van de leden van het huishouden.

De printbaarheid van inkomensindicaties is (op verzoek van verhuurders) gewijzigd. Voor de inkomensindicaties 2015 kunnen verhuurders kiezen voor ofwel één inkomensindicatie per PDF-bestand (dus voor meerdere inkomensindicaties ontvangt de verhuurder dan meerdere PDF-bestanden), ofwel een PDF-bestand met verzamelde indicaties met een maximum van 1.000 indicaties 'J' of 'M' in de volgorde van adressen die de verhuurder heeft toegepast in het vraagbestand. Dus als de verhuurder heeft gekozen voor een PDF-bestand met verzamelde inkomensindicaties en er minder dan 1.000 inkomensindicaties "J" of "M" zijn opgenomen, ontvangt de verhuurder één PDF-bestand bij het antwoordbestand.

Verhuurders kunnen ervoor kiezen om verschillende vraagbestanden aan te leveren, bijvoorbeeld voor verschillende gemeenten of buurten. Wel is het zo dat er indien gekozen is voor een PDF-bestand met verzamelde inkomensindicaties 'gaten' in de adressenreeks vallen waar er sprake is van een indicatie "N", "O" of "X".

Net als in 2014 stuurt de Belastingdienst dit jaar aan de huurders een mededeling dat hun verhuurder voor hun woning een inkomensindicatie heeft aangevraagd en ontvangen.

Datum

26 januari 2015

Kenmerk

2015-0000039217
MG2015-01

Tijdlijn:

Januari 2015:	Handleiding 2015 is al te downloaden van webportaal www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl
Maandag 2 februari 2015:	webportaal www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl gaat open voor het aanvragen van accounts/inlogcodes
Zondag 1 maart 2015:	webportaal sluit op 0:00 uur voor het aanmeldproces (verhuurders die in februari 2015 een account hebben aangevraagd en verkregen kunnen nog wel inloggen om hun wachtwoord te wijzigen en/of hun opvraagbestand te valideren)
Maandag 2 maart 2015:	Belastingdienst bouwt het woningenbestand op van waaruit de inkomensindicaties verstrekt worden: de woningen uit de WOZ-bestanden van de gemeenten met de RSIN's en/of BSN's van de verhuurders die in de periode 2 februari tot en met 28 februari 2015 accounts/inlogcodes hebben aangevraagd en verkregen, en berekent voor die woningen het huishoudinkomen
Maandag 16 maart 2015:	webportaal www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl gaat open voor het aanvragen van inkomensindicaties
Vanaf 3 april 2015:	Huurders ontvangen van de Belastingdienst een brief dat hun verhuurder een inkomensindicatie voor hun woning heeft aangevraagd en ontvangen

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Als een verhuurder een huurverhoging van meer dan het basishuurverhogingspercentage van 2,5% voorstelt, moet hij bij het voorstel voegen:

- de verklaring van de Belastingdienst dat het huishoudinkomen hoger is dan € 34.229, als hij een huurverhoging van maximaal 3,0% voorstelt;
- of de verklaring van de Belastingdienst dat het huishoudinkomen hoger is dan € 43.786, als hij een huurverhoging van maximaal 5,0% voorstelt .

Datum

26 januari 2015

Kenmerk

2015-0000039217
MG2015-01

De Belastingdienst zal net als in 2014 in 2015 streng optreden bij geconstateerd structureel oneigenlijk gebruik van het webportaal door verhuurders, dus als verhuurders (ook) inkomensindicaties opvragen voor woningen waarvoor zij geen inkomensafhankelijke huurverhoging mogen voorstellen doordat die geliberaliseerd worden verhuurd of doordat de huurder de maximale huurprijs al (bijna) betaalt. Bij geconstateerd structureel oneigenlijk gebruik (niet bij een enkele vergissing), zal de Belastingdienst de verhuurder uitsluiten van verder gebruik van het webportaal (conform artikel 19a* Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) en zal de Belastingdienst een melding van dat oneigenlijk gebruik doen aan het College bescherming persoonsgegevens.

Huishoudinkomen

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

Voor de samenstelling van het huishouden is bepalend wie er op de datum van de voorgestelde ingang van de huurverhoging in de woning wonen. Bij een huurverhoging per 1 juli 2015 is dus bepalend wie er op 1 juli 2015 in de woning wonen. Van hen wordt dan het gezamenlijk inkomen over 2013 meegeteld.

Van inwonende jongeren die op 1 januari 2015 nog niet de leeftijd van 23 jaar hebben bereikt, wordt alleen het inkomen dat het minimumloonniveau 2013 (€ 19.043) overstijgt meegeteld.

Dit bedrag is lager dan het minimumloonniveau 2012 (€ 20.079) door de Wet Uniformering Loonbegrip (WUL) van 2013. Deze wet heeft één loonbegrip gebracht voor de loonbelasting, de premies volksverzekeringen, de premies werknemersverzekeringen en de inkomensafhankelijke bijdrage Zorgverzekeringswet. Die uniformering brengt vereenvoudiging in het loonstrookje van alle werknemers in ons land (zie www.rijksoverheid.nl/nieuws/2012/02/14/uniform-loonbegrip-in-2013-ingevoerd.html).

Omdat de verhuurder het huurverhogingsvoorstel ten minste twee maanden voor de voorgestelde ingangsdatum bij de huurder moet indienen en de inkomensindicaties daaraan voorafgaand bij de Belastingdienst worden opgevraagd, vermelden de inkomensindicaties niet de bewoningssituatie per 1 juli.

Als de huurder bezwaar maakt tegen de voorgestelde huurverhoging van meer dan 2,5% met als bezwaargrond dat het huishoudinkomen in het jaar t-2 onder de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens lag, dan hoeft hij bij het bezwaar geen inkomensgegevens te voegen. De eigenaar-verhuurder vraagt na een dergelijk bezwaar opnieuw een inkomensindicatie op bij de Belastingdienst. Die nieuwe inkomensindicatie 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 nieuwe inkomensindicatie blijkt dat het huishoudinkomen in het jaar t-2 onder de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens lag, kan de verhuurder de huurverhoging aanpassen tot het toegestane niveau.

Als uit de nieuwe inkomensindicatie blijkt dat het huishoudinkomen in het jaar t-2 de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens overschrijdt en de huurder in zijn bezwaar persisteert, kan de verhuurder zijn huurverhogingsvoorstel, met beide inkomensindicaties, aan de Huurcommissie voorleggen.

Als de huurder bezwaar maakt tegen de voorgestelde huurverhoging van meer dan 2,5% met als bezwaargrond dat het huishoudinkomen in het kalenderjaar na het inkomenstoetsjaar (jaar t-1) onder de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens lag, dan moet de huurder dat aantonen. De Belastingdienst kan geen inkomensindicatie over het jaar t-1 afgeven, want de Belastingdienst heeft alleen de bevoegdheid om inkomensindicaties over het inkomenstoetsjaar (t-2) af te geven.

Omdat het huishoudinkomen is gedefinieerd als het gezamenlijk belastbaar inkomen van alle bewoners, moet de huurder dus aan de verhuurder aantonen hoeveel bewoners op het woonadres staan ingeschreven en wat het inkomen van die bewoners in het afgelopen kalenderjaar was. De huurder kan dat aantonen met een uittreksel uit de BRP (voorheen GBA) van een van de bewoners waaruit blijkt hoeveel bewoners op het woonadres staan ingeschreven (verkrijgbaar bij de gemeente) en inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren)⁴ van alle 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.

⁴ Sinds september 2014 hebben de inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren) de volgende kenmerken: IBRI-O (inkomen onbekend / geen inkomen), IBRI-V (voorlopig vastgesteld inkomen) en IBRI-D (definitief vastgesteld inkomen) (http://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/werk_en_inkomen/geregistreerde_inkomen_en_de_inkomensverklaring/inkomensverklaring_aanvragen/meer_informatie_over_de_inkomensverklaring#Wat).

Inkomensverklaringen met kenmerk IBRI-V of IBRI-D zijn een rechtsgeldige onderbouwing van een bezwaarschrift. Een inkomensverklaring met kenmerk IBRI-O kan in sommige gevallen ook een rechtsgeldige onderbouwing zijn, bijvoorbeeld als het om een inkomensverklaring van een minderjarig kind gaat.

Datum

26 januari 2015

Kenmerk

2015-0000039217

MG2015-01

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

De door de minister aangewezen groep gehandicapten en chronisch zieken die bezwaar kunnen maken tegen een inkomensafhankelijk huurverhogingsvoorstel (dus een huurverhogingsvoorstel van meer dan 2,5%) bestaat uit huishoudens waarbij:

- a. in geval van een eenpersoonshuishouden de huurder 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. in geval van een meerpersoonshuishouden 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, of
- e. de huurder of een ander lid van dat huishouden met een verklaring van de huisarts kan aantonen dat hij blind is.

Datum

26 januari 2015

Kenmerk

2015-0000039217

MG2015-01

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

Huurverlaging na inkomensdaling

Huishoudens die na een of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en) met een inkomensdaling tot onder een van de inkomensgrenzen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging (nu € 34.229 en € 43.786) worden geconfronteerd, krijgen recht op huurverlaging tot het niveau dat de huurprijs zou hebben bedragen als het huishoudinkomen steeds in die lagere categorie zou hebben gevallen. Er worden maximaal twee inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen teruggebracht tot het bij het lagere huishoudinkomen toegestane niveau.

In het geval dat de geldende huurprijs door een of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen tot boven de huurtoeslaghuurprijsgrens is gestegen en het huishoudinkomen daarna tot onder de huurtoeslaginkomensgrens is gezakt, heeft het huishouden recht op huurverlaging tot onder de huurtoeslaghuurprijsgrens, zodat het huishouden in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Huurders die huurverlaging wegens inkomensdaling na eerdere inkomensafhankelijke huurverhoging(en) wensen, doen daartoe volgens de gebruikelijke

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

procedure een huurverlagingsvoorstel aan de verhuurder, met inachtneming van de indieningstermijn (ten minste twee maanden voor de voorgestelde ingangsdatum). De huurverlaging werkt dus niet terug, maar gaat gelden vanaf de voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging.

Datum

26 januari 2015

Kenmerk

2015-0000039217
MG2015-01

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

Indien het huishouden een inkomensdaling tot onder de eerder gehanteerde inkomensgrens heeft doordat een verdienend lid van het huishouden is vertrokken (wijziging van het huishouden), kan de huurder op basis van het verzamelde inkomen van de overgebleven leden van het huishouden een huurverlaging voorstellen. De huurder kan daarbij gebruik maken van het verzamelinkomen van de overgebleven leden van het huishouden in het laatst verstreken kalenderjaar. De huurder voegt daartoe inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren)⁵ 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 een van de bewoners bij waaruit blijkt hoeveel bewoners op dat moment op het woonadres staan ingeschreven.

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

Indien het huishouden een inkomensdaling heeft doordat het inkomen van een 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. Een huurder kan direct na de inkomensdaling een huurverlaging voorstellen op basis van het actuele inkomen. Daarbij voegt de huurder ook een uittreksel uit de BRP (voorheen GBA) van een van de bewoners bij waaruit blijkt hoeveel bewoners op dat moment op het woonadres staan ingeschreven.

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

⁵ Bij huurverlagingsvoorstellen geldt voor de kenmerken IBRI-O, IBRI-V en IBRI-D op de inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren) mutatis mutandis hetzelfde als bij bezwaarschriften op grond van huishoudinkomen tegen huurverhogingsvoorstellen; zie voetnoot 3.

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 een of meer maandinkomen(s) beoordelen of het huishoudinkomen van het lopende kalenderjaar tot onder de inkomensgrens daalt of niet; het huishoudinkomen is immers het totale verzamelinkomen van alle leden van het huishouden. Aan de hand van een maandsalaris of maanduitkering kan de Huurcommissie dus niet het (toekomstige) verzamelinkomen van het lopende jaar herleiden. Wil een huishouden in dit geval een huurverlaging kunnen afdwingen via de Huurcommissie, dan zal het dus (eventueel opnieuw) een huurverlagingsvoorstel moeten doen op basis van het door de Belastingdienst vastgestelde gezamenlijke verzamelinkomen van het verstreken kalenderjaar waarin de inkomensdaling plaatsvond.

Datum

26 januari 2015

Kenmerk

2015-0000039217
MG2015-01

2.3 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 huurders is weggezaakt. Daarom gaat deze circulaire, net als circulaire MG2014-01, in op die procedure.

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.

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.

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 huurders die een bezwaarschrift hebben ingediend of de deurwaarder inschakelen. 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.

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 verzoeken 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

26 januari 2015

Kenmerk

2015-0000039217
MG2015-01

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

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

2.4 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, met afronding naar boven op hele centen. De maximale huurprijsgrenzen worden daarom per 1 juli geïndexeerd met 1,0% en naar boven afgerond op hele centen. De tabellen met maximale huurprijsgrenzen staan in bijlagen II tot en met V.

3. Huurprijsliberalisatie

De liberalisatiegrens in de huurprijsregelgeving verwijst naar de maximale huurprijsgrens genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. In circulaire MG 2014-02 "Parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens 2015" van 18 november 2014 is de liberalisatiegrens per 1 januari 2015 bekend gemaakt: € 710,68 per maand.

De huurprijsliberalisatie geldt voor huurovereenkomsten voor zelfstandige woningen waarvoor bij de aanvang van de bewoning een huurprijs was overeengekomen, die uitsteeg boven de op de ingangsdatum van de huurovereenkomst geldende maximale huurprijs waarbij individuele huursubsidie werd toegekend.

Datum

26 januari 2015

Kenmerk

2015-0000039217
MG2015-01

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.

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.

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

4. Samenvattend overzicht huurparameters per 1 juli 2015

Parameters:	
Maximale huurstijging per zelfstandige woning	<ul style="list-style-type: none">• 2,5% voor huishoudens met een inkomen onder of gelijk aan € 34.229 (basishuurverhogingspercentage)• 3,0% voor huishoudens met een inkomen boven € 34.229 maar onder of gelijk aan € 43.786• 5,0% voor huishoudens met een inkomen boven € 43.786
Maximale huurstijging per onzelfstandige woning, woonwagen of woonwagenstandplaats	2,5%
Maximale huurprijsnorm (huursomstijging) voor woningcorporaties	2,5%
Stijging maximale huurprijsgrenzen zelfstandige woningen, onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen	1,0%

5. Overleg met huurdersorganisaties over het huurprijsbeleid

Datum
26 januari 2015

Kenmerk
2015-0000039217
MG2015-01

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.

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.

6. Wijziging woningwaarderingstelsel per 1 oktober 2015

In het Woonakkoord dat het kabinet in 2013 heeft gesloten met de Tweede Kamerfracties van VVD, PvdA, D66, CU en SGP is afgesproken om het woningwaarderingstelsel (WWS) te moderniseren door de WOZ-waarde daarin op te nemen. Een daartoe strekkende aanpassing van het Besluit huurprijzen woonruimte is in december 2014 besproken met de Tweede Kamer en ligt thans voor advies bij de Raad van State.

Naar aanleiding van een door de Tweede Kamer aangenomen motie heeft het kabinet de beoogde invoering van het gemoderniseerde WWS verschoven van 1 juli 2015 naar 1 oktober 2015. Dat betekent dat de modernisering van het WWS geen gevolgen heeft voor de huurverhoging per 1 juli 2015. De WOZ-waarde van woningen leidt dus per 1 juli 2015 nog niet tot andere maximale huurprijzen. Om die reden gaat deze circulaire niet in op de inhoudelijke wijzigingen van het WWS - hierover wordt u rond de zomer, maar ruim voor 1 oktober 2015, geïnformeerd. Mogelijk realiseren huurders zich niet (altijd) dat het nieuwe WWS pas per 1 oktober 2015 ingaat en vragen zij om die reden in voorjaar 2015 om een WOZ-beschikking om daar bezwaar tegen te kunnen maken. Het verdient aanbeveling

dat gemeenten huurders dan op de daadwerkelijke invoeringsdatum wijzen. Er is dan ook geen reden voor gemeenten om in 2015 een andere werkwijze te hantieren voor het verzenden van WOZ-beschikkingen aan huurders van woningen dan in voorgaande jaren.

Het nieuwe regime kan vanaf 1 oktober 2015 voor de volgende groepen huurders van direct belang zijn:

- Voor huurders die in het laatste kwartaal van 2015 een nieuw huurcontract afsluiten en die vermoeden dat de aanvangshuurprijs en/of (door een te hoge WOZ-waarde) de maximale huurprijsgrens te hoog is.
- Voor de (beperkte groep) zittende huurders voor wie het nieuwe WWS leidt tot de mogelijkheid van een huurverlaging. Dat zijn huurders die een huurprijs betalen die op of dicht bij de maximale huurprijsgrens volgens het huidige WWS ligt. Verhuurders doen er goed aan om in die gevallen, en als zij voorzien dat er vervolgens per 1 oktober 2015 een huurverlaging wordt toegepast, af te wege of zij gebruik willen maken van de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2015.

Voor het overige geeft de verschuiving van de invoering naar 1 oktober 2015 gemeenten en verhuurders enkele maanden langer de tijd om, voor zover nodig en gewenst, hun werkprocessen en geautomatiseerde systemen aan te passen.

7. Publicatie MG-digitaal

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

8. Tot slot

De circulaire MG 2014-01 over het huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2014 tot en met 30 juni 2015 vervalt met ingang van 1 juli 2015.

Voor nadere informatie over deze circulaire over het huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2015 tot en met 30 juni 2016 kunt u zich richten tot de Directie Woningmarkt, afdeling Huur.

Hoogachtend,
De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

Datum
26 januari 2015

Kenmerk
2015-0000039217
MG2015-01

Bijlage I: tabel huurliberalisatiegrenzen tot 1 januari 2016

Huurliberalisatiegrens		Nieuwe maatregel	
Interim-maatregel		jaargang*	Huurprijs
jaargang*	Huurprijs		
1989	$\geq f$ 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	$> \text{€}$ 565,44
		2003	$> \text{€}$ 585,24
		2004	$> \text{€}$ 597,54
		2005	$> \text{€}$ 604,72
		2006	$> \text{€}$ 615,01
		2007	$> \text{€}$ 621,78
		2008	$> \text{€}$ 631,73
		2009	$> \text{€}$ 647,53
		2010	$> \text{€}$ 647,53
		2011	$> \text{€}$ 652,52
		2012	$> \text{€}$ 664,66
		2013	$> \text{€}$ 681,02
		2014	$> \text{€}$ 699,48
		2015	$> \text{€}$ 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.

Bijlage II

Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen per 1 juli 2015

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	194,69	82	399,99	124	624,37	166	848,72	208	1073,08
41	199,56	83	405,34	125	629,71	167	854,06	209	1078,42
42	204,42	84	410,66	126	635,04	168	859,39	210	1083,79
43	209,29	85	416,02	127	640,38	169	864,77	211	1089,10
44	214,14	86	421,37	128	645,76	170	870,09	212	1094,44
45	219,00	87	426,70	129	651,06	171	875,42	213	1099,79
46	223,89	88	432,04	130	656,42	172	880,76	214	1105,13
47	228,75	89	437,38	131	661,75	173	886,12	215	1110,47
48	233,63	90	442,74	132	667,09	174	891,44	216	1115,82
49	238,49	91	448,07	133	672,44	175	896,79	217	1121,16
50	243,35	92	453,40	134	677,77	176	902,14	218	1126,49
51	248,19	93	458,76	135	683,13	177	907,47	219	1131,84
52	253,09	94	464,09	136	688,45	178	912,83	220	1137,20
53	257,94	95	469,43	137	693,81	179	918,17	221	1142,51
54	262,81	96	474,78	138	699,16	180	923,48	222	1147,86
55	267,68	97	480,13	139	704,48	181	928,85	223	1153,21
56	272,56	98	485,46	140	709,83	182	934,18	224	1158,55
57	277,38	99	490,82	141	715,19	183	939,53	225	1163,88
58	282,26	100	496,15	142	720,49	184	944,85	226	1169,24
59	287,15	101	501,48	143	725,84	185	950,22	227	1174,58
60	292,02	102	506,82	144	731,20	186	955,57	228	1179,92
61	296,85	103	512,18	145	736,55	187	960,90	229	1185,27
62	301,74	104	517,52	146	741,87	188	966,25	230	1190,60
63	306,60	105	522,84	147	747,23	189	971,59	231	1195,92
64	311,46	106	528,21	148	752,56	190	976,93	232	1201,30
65	316,33	107	533,55	149	757,92	191	982,28	233	1206,63
66	321,20	108	538,87	150	763,24	192	987,60	234	1211,96
67	326,07	109	544,23	151	768,58	193	992,95	235	1217,31
68	330,93	110	549,57	152	773,93	194	998,31	236	1222,66
69	335,78	111	554,91	153	779,27	195	1003,64	237	1228,00
70	340,65	112	560,25	154	784,61	196	1008,96	238	1233,33
71	345,51	113	565,58	155	789,95	197	1014,31	239	1238,69
72	350,39	114	570,95	156	795,29	198	1019,67	240	1244,02
73	355,24	115	576,28	157	800,66	199	1025,00	241	1249,36
74	360,12	116	581,62	158	805,96	200	1030,35	242	1254,70
75	364,99	117	586,96	159	811,34	201	1035,68	243	1260,04
76	369,86	118	592,30	160	816,66	202	1041,03	244	1265,39
77	374,70	119	597,64	161	822,00	203	1046,37	245	1270,74
78	379,59	120	602,99	162	827,36	204	1051,71	246	1276,07
79	384,45	121	608,33	163	832,68	205	1057,05	247	1281,39
80	389,33	122	613,68	164	838,02	206	1062,39	248	1286,77
81	394,64	123	619,01	165	843,37	207	1067,76	249	1292,10
								250	1297,43

De maximale huurprijsgrens van zelfstandige woningen met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 194,69 per maand.

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

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
1	2,08	54	109,86	107	215,46	160	333,52	213	400,80
2	4,10	55	111,90	108	217,49	161	335,59	214	401,84
3	6,15	56	113,91	109	219,47	162	337,68	215	402,89
4	8,20	57	115,93	110	221,50	163	339,76	216	403,94
5	10,22	58	117,98	111	223,50	164	341,85	217	404,98
6	12,27	59	120,01	112	225,51	165	343,93	218	406,04
7	14,31	60	122,05	113	227,52	166	346,00	219	407,12
8	16,35	61	124,08	114	229,53	167	348,09	220	408,18
9	18,39	62	126,12	115	231,55	168	350,16	221	409,21
10	20,42	63	128,15	116	233,56	169	352,27	222	410,28
11	22,42	64	130,19	117	235,60	170	354,35	223	411,33
12	24,45	65	132,24	118	237,61	171	356,40	224	412,38
13	26,49	66	134,27	119	239,61	172	358,50	225	413,40
14	28,53	67	136,25	120	241,62	173	360,59	226	414,48
15	30,57	68	138,30	121	243,64	174	362,70	227	415,52
16	32,59	69	140,35	122	245,66	175	364,75	228	416,57
17	34,63	70	142,37	123	247,64	176	366,86	229	417,63
18	36,68	71	144,41	124	249,65	177	368,93	230	418,68
19	38,71	72	146,43	125	251,66	178	371,03	231	419,73
20	40,74	73	148,47	126	253,69	179	373,10	232	420,81
21	42,76	74	150,51	127	255,72	180	375,19	233	421,83
22	44,78	75	152,57	128	257,73	181	376,26	234	422,89
23	46,83	76	154,58	129	259,74	182	377,35	235	423,94
24	48,84	77	156,62	130	261,76	183	378,43	236	425,02
25	50,89	78	158,62	131	263,76	184	379,53	237	426,04
26	52,91	79	160,68	132	265,78	185	380,58	238	427,10
27	54,97	80	162,70	133	267,80	186	381,67	239	428,15
28	57,00	81	164,72	134	269,81	187	382,74	240	429,21
29	59,03	82	166,79	135	271,80	188	383,83	241	430,25
30	61,06	83	168,80	136	273,83	189	384,88	242	431,32
31	63,09	84	170,85	137	275,85	190	386,00	243	432,39
32	65,13	85	172,89	138	277,87	191	387,06	244	433,45
33	67,15	86	174,92	139	279,88	192	388,16	245	434,50
34	69,17	87	176,95	140	281,89	193	389,21	246	435,53
35	71,21	88	178,99	141	283,90	194	390,30	247	436,59
36	73,25	89	181,00	142	285,91	195	391,38	248	437,65
37	75,28	90	183,05	143	287,94	196	392,46	249	438,70
38	77,33	91	185,08	144	289,95	197	393,54	250	439,74
39	79,36	92	187,12	145	291,93	198	394,62	251	440,79
40	81,40	93	189,14	146	293,95	199	395,70	252	441,86
41	83,43	94	191,18	147	295,99	200	396,79	253	442,90
42	85,45	95	193,24	148	297,99	201	397,86	254	443,95
43	87,48	96	195,26	149	299,99	202	398,93	255	445,00
44	89,51	97	197,29	150	302,03	203	400,02	256	446,06
45	91,54	98	199,32	151	304,01	204	401,08	257	447,10
46	93,57	99	201,35	152	306,05	205	402,18	258	448,18
47	95,61	100	203,40	153	308,04	206	403,24	259	449,21
48	97,65	101	205,41	154	310,07	207	404,35	260	450,28
49	99,70	102	207,44	155	312,08	208	405,41	261	451,31
50	101,72	103	209,47	156	314,09	209	406,51	262	452,39
51	103,76	104	211,50	157	316,11	210	407,57	263	453,41

52	105,78	105	213,56	158	159,58	211	408,65	264	454,49
53	107,84	106	215,58	159	160,59	212	409,72	265	455,56

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2015

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
266	456,60	319	512,40	372	568,23	425	624,04	478	679,84
267	457,66	320	513,45	373	569,28	426	625,07	479	680,93
268	458,72	321	514,51	374	570,34	427	626,15	480	681,96
269	459,76	322	515,56	375	571,40	428	627,19	481	683,04
270	460,81	323	516,60	376	572,44	429	628,27	482	684,08
271	461,87	324	517,69	377	573,49	430	629,31	483	685,11
272	462,91	325	518,71	378	574,56	431	630,38	484	686,17
273	463,97	326	519,80	379	575,61	432	631,41	485	687,22
274	465,02	327	520,82	380	576,63	433	632,47	486	688,30
275	466,07	328	521,89	381	577,70	434	633,52	487	689,33
276	467,13	329	522,91	382	578,75	435	634,58	488	690,40
277	468,17	330	524,01	383	579,83	436	635,62	489	691,42
278	469,24	331	525,03	384	580,86	437	636,67	490	692,48
279	470,28	332	526,10	385	581,92	438	637,73	491	693,53
280	471,35	333	527,14	386	582,97	439	638,78	492	694,60
281	472,39	334	528,22	387	584,04	440	639,85	493	695,63
282	473,44	335	529,24	388	585,08	441	640,88	494	696,71
283	474,49	336	530,30	389	586,14	442	641,94	495	697,76
284	475,57	337	531,37	390	587,21	443	643,00	496	698,80
285	476,60	338	532,40	391	588,25	444	644,06	497	699,86
286	477,66	339	533,48	392	589,30	445	645,09	498	700,91
287	478,71	340	534,52	393	590,34	446	646,15	499	701,96
288	479,78	341	535,58	394	591,42	447	647,22	500	703,00
289	480,82	342	536,62	395	592,45	448	648,25	501	704,08
290	481,88	343	537,69	396	593,51	449	649,32	502	705,12
291	482,93	344	538,73	397	594,54	450	650,37	503	706,18
292	483,99	345	539,79	398	595,63	451	651,43	504	707,22
293	485,03	346	540,87	399	596,67	452	652,47	505	708,29
294	486,09	347	541,90	400	597,73	453	653,54	506	709,34
295	487,15	348	542,97	401	598,76	454	654,57	507	710,38
296	488,20	349	544,00	402	599,78	455	655,63	508	711,45
297	489,25	350	545,07	403	600,86	456	656,70	509	712,50
298	490,30	351	546,08	404	601,90	457	657,75	510	713,53
299	491,34	352	547,18	405	602,98	458	658,78	511	714,60
300	492,43	353	548,20	406	604,00	459	659,85	512	715,65
301	493,46	354	549,27	407	605,10	460	660,91	513	716,72
302	494,52	355	550,30	408	606,13	461	661,95	514	717,75
303	495,55	356	551,38	409	607,21	462	662,99	515	718,80
304	496,62	357	552,41	410	608,22	463	664,05	516	719,87
305	497,67	358	553,47	411	609,31	464	665,13	517	720,93
306	498,72	359	554,53	412	610,35	465	666,17	518	721,97
307	499,77	360	555,56	413	611,41	466	667,23	519	723,02
308	500,83	361	556,64	414	612,45	467	668,26	520	724,07
309	501,88	362	557,70	415	613,52	468	669,30	521	725,14
310	502,94	363	558,75	416	614,55	469	670,38	522	726,18
311	503,99	364	559,78	417	615,61	470	671,42	523	727,24
312	505,03	365	560,86	418	616,67	471	672,50	524	728,28
313	506,12	366	561,91	419	617,71	472	673,53	525	729,36
314	507,15	367	562,96	420	618,78	473	674,62	526	730,40

315	508,20	368	564,02	421	619,82	474	675,63	527	731,45
316	509,22	369	565,08	422	620,88	475	676,72	528	732,51
317	510,33	370	566,13	423	621,92	476	677,74	529	733,57
318	511,35	371	567,18	424	622,98	477	678,83	530	734,62

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2015

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
531	735,67	584	791,48	637	847,31	690	903,12	743	958,93
532	736,70	585	792,54	638	848,35	691	904,16	744	959,99
533	737,79	586	793,60	639	849,42	692	905,22	745	961,03
534	738,83	587	794,63	640	850,44	693	906,29	746	962,10
535	739,89	588	795,68	641	851,54	694	907,33	747	963,14
536	740,92	589	796,73	642	852,58	695	908,35	748	964,20
537	741,98	590	797,81	643	853,64	696	909,44	749	965,23
538	743,05	591	798,83	644	854,68	697	910,46	750	966,30
539	744,10	592	799,91	645	855,73	698	911,54	>750	*
540	745,13	593	800,94	646	856,78	699	912,55		
541	746,21	594	802,01	647	857,81	700	913,65		
542	747,25	595	803,07	648	858,90	701	914,69		
543	748,29	596	804,14	649	859,93	702	915,76		
544	749,35	597	805,17	650	861,00	703	916,80		
545	750,42	598	806,23	651	862,03	704	917,85		
546	751,46	599	807,29	652	863,11	705	918,89		
547	752,52	600	808,33	653	864,12	706	919,96		
548	753,57	601	809,37	654	865,21	707	921,02		
549	754,61	602	810,43	655	866,24	708	922,06		
550	755,67	603	811,49	656	867,32	709	923,13		
551	756,73	604	812,56	657	868,36	710	924,16		
552	757,79	605	813,60	658	869,42	711	925,22		
553	758,82	606	814,65	659	870,46	712	926,28		
554	759,90	607	815,69	660	871,53	713	927,33		
555	760,95	608	816,76	661	872,58	714	928,39		
556	762,00	609	817,80	662	873,62	715	929,44		
557	763,05	610	818,86	663	874,68	716	930,50		
558	764,11	611	819,92	664	875,73	717	931,53		
559	765,15	612	820,98	665	876,80	718	932,61		
560	766,22	613	822,01	666	877,84	719	933,64		
561	767,26	614	823,07	667	878,90	720	934,71		
562	768,32	615	824,12	668	879,95	721	935,75		
563	769,39	616	825,20	669	880,99	722	936,84		
564	770,42	617	826,22	670	882,03	723	937,86		
565	771,46	618	827,28	671	883,10	724	938,93		
566	772,50	619	828,35	672	884,16	725	939,97		
567	773,59	620	829,41	673	885,19	726	941,03		
568	774,62	621	830,45	674	886,26	727	942,07		
569	775,69	622	831,50	675	887,29	728	943,12		
570	776,73	623	832,55	676	888,36	729	944,20		
571	777,79	624	833,61	677	889,42	730	945,22		
572	778,83	625	834,66	678	890,47	731	946,29		
573	779,91	626	835,73	679	891,51	732	947,33		
574	780,95	627	836,77	680	892,60	733	948,41		
575	782,03	628	837,84	681	893,63	734	949,44		
576	783,08	629	838,86	682	894,68	735	950,50		
577	784,13	630	839,93	683	895,73	736	951,54		

578	785,17	631	840,98	684	896,78	737	952,63		
579	786,24	632	842,02	685	897,85	738	953,66		
580	787,27	633	843,08	686	898,89	739	954,71		
581	788,31	634	844,13	687	899,95	740	955,76		
582	789,38	635	845,19	688	901,00	741	956,83		
583	790,43	636	846,24	689	902,06	742	957,89		

*) 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 juli 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	1376,35

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 juli 2015**

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
1	4,91	54	262,81	107	533,55	160	816,66	213	1099,79
2	9,79	55	267,68	108	538,87	161	822,00	214	1105,13
3	14,65	56	272,54	109	544,23	162	827,36	215	1110,47
4	19,52	57	277,38	110	549,57	163	832,68	216	1115,82
5	24,39	58	282,26	111	554,91	164	838,02	217	1121,16
6	29,24	59	287,15	112	560,25	165	843,37	218	1126,49
7	34,11	60	292,02	113	565,58	166	848,72	219	1131,84
8	38,98	61	296,85	114	570,95	167	854,06	220	1137,20
9	43,85	62	301,74	115	576,28	168	859,39	221	1142,51
10	48,73	63	306,60	116	581,62	169	864,77	222	1147,86
11	53,59	64	311,46	117	586,96	170	870,09	223	1153,21
12	58,44	65	316,33	118	592,30	171	875,42	224	1158,55
13	63,32	66	321,20	119	597,64	172	880,76	225	1163,88
14	68,18	67	326,07	120	602,99	173	886,12	226	1169,24
15	73,04	68	330,93	121	608,33	174	891,44	227	1174,58
16	77,91	69	335,78	122	613,68	175	896,79	228	1179,92
17	82,77	70	340,65	123	619,01	176	902,14	229	1185,27
18	87,64	71	345,51	124	624,37	177	907,47	230	1190,60
19	92,49	72	350,39	125	629,71	178	912,83	231	1195,92
20	97,38	73	355,24	126	635,04	179	918,17	232	1201,30
21	102,22	74	360,12	127	640,38	180	923,48	233	1206,63
22	107,10	75	364,99	128	645,76	181	928,85	234	1211,96
23	111,97	76	369,86	129	651,06	182	934,18	235	1217,31
24	116,84	77	374,70	130	656,42	183	939,53	236	1222,66
25	121,69	78	379,59	131	661,75	184	944,85	237	1228,00
26	126,58	79	384,45	132	667,09	185	950,22	238	1233,33
27	131,44	80	389,33	133	672,44	186	955,57	239	1238,69
28	136,31	81	394,64	134	677,77	187	960,90	240	1244,02
29	141,16	82	399,99	135	683,13	188	966,25	241	1249,36
30	146,03	83	405,34	136	688,45	189	971,59	242	1254,70
31	150,91	84	410,66	137	693,81	190	976,93	243	1260,04
32	155,76	85	416,02	138	699,16	191	982,28	244	1265,39
33	160,61	86	421,37	139	704,48	192	987,60	245	1270,74
34	165,49	87	426,70	140	709,83	193	992,95	246	1276,07
35	170,36	88	432,04	141	715,19	194	998,31	247	1281,39
36	175,23	89	437,38	142	720,49	195	1003,64	248	1286,77
37	180,09	90	442,74	143	725,84	196	1008,96	249	1292,10
38	184,95	91	448,07	144	731,20	197	1014,31	250	1297,43
39	189,82	92	453,40	145	736,55	198	1019,67	>250	*
40	194,69	93	458,76	146	741,87	199	1025,00		
41	199,56	94	464,09	147	747,23	200	1030,35		
42	204,42	95	469,43	148	752,56	201	1035,68		
43	209,29	96	474,78	149	757,92	202	1041,03		
44	214,14	97	480,13	150	763,24	203	1046,37		
45	219,00	98	485,46	151	768,58	204	1051,71		
46	223,89	99	490,82	152	773,93	205	1057,05		
47	228,75	100	496,15	153	779,27	206	1062,39		
48	233,63	101	501,48	154	784,61	207	1067,76		
49	238,49	102	506,82	155	789,95	208	1073,08		
50	243,35	103	512,18	156	795,29	209	1078,42		
51	248,19	104	517,52	157	800,66	210	1083,79		

52	253,09	105	522,84	158	805,96	211	1089,10		
53	257,94	106	528,21	159	811,34	212	1094,44		

*) 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.