

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

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

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

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

circulaire

Datum
04 februari 2020

Kenmerk
2020-0000042927

Onderwerp	Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2020 tot en met 30 juni 2021
Doelstelling	Informatie
Juridische grondslag	
Relaties met andere circulaire's	MG 2019-01
Ingangsdatum	1 januari 2020
Geldig tot	30 juni 2021

MG 2020-01

Geacht college, geacht bestuur,

1. INLEIDING

Met deze circulaire informeer ik u over het huurprijsbeleid voor 2020, deels met ingang van 1 januari 2020 en deels met ingang van 1 juli 2020, tot en met 30 juni 2021 en de daarbij van toepassing zijnde parameters.

Sociaal Huurakkoord 2018 van Aedes en Woonbond

In december 2018 hebben Aedes en de Woonbond een Sociaal Huurakkoord gesloten. Daarin zijn onder meer afspraken gemaakt over aanpassing van de maximale huursomstijging en over huurbevrozing of huurverlaging voor huurders met een laag inkomen en een hoge huur.

Maximale huursomstijging

Voor toepassing van de afspraken uit dit akkoord over de maximale huursomstijging voor woningcorporaties is een wetwijziging vereist. Deze afspraken zijn uitgewerkt in het wetsvoorstel Wijziging maximale huursomstijging (35 254) van 11 juli 2019, dat op 17 december 2019 door de Tweede Kamer en op 28 januari 2020 door de Eerste Kamer is aangenomen. Ik heb vooruitlopend op de vereiste instemming van de Eerste Kamer met het wetsvoorstel de maximale huursomstijging voor 2020 conform de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord 2018 op inflatieniveau vastgesteld: 2,6% (zie 2.1).

Huurbevrozing of huurverlaging bij laag inkomen

In het Sociaal Huurakkoord 2018 zijn ook afspraken gemaakt over huurbevrozing en huurverlaging voor huurders met een laag inkomen en een hoge huur. Aedes en Woonbond hebben die afspraken voor 2020 nader uitgewerkt. Zie de berichtgeving hierover op hun websites:

- <https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/huurprijsbeleid/huurverlaging-voor-huurders-woningcorporaties-met-betaalrisico.html> en
- <https://www.woonbond.nl/nieuws/huurverlaging-en-bevrozing-lagere-inkomens>.

Voor toepassing van deze afspraken is geen wijziging in de wet- of regelgeving nodig. Ik vertrouw erop dat woningcorporaties de ruimte die hiervoor binnen de huidige regelgeving bestaat gebruiken om deze afspraken toe te passen.

Leeswijzer/inhoudsopgave

Hoofdstuk 2. Het huurprijsbeleid per 1 januari 2020

2.1. De maximale huurprijsnorm (huursomstijging) voor woningcorporaties

Hoofdstuk 3. Het huurprijsbeleid per 1 juli 2020

3.1 De maximale huurverhogingspercentages voor zelfstandige woningen

3.2 De maximale huurverhoging voor onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen

3.3 De indexering van de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel

3.4 De indexering van de maximale energieprestatievergoeding

3.5 De indexering van de maximale huurprijsgrenzen

Hoofdstuk 4. Inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (proces)

4.1 Huishoudverklaringen Belastingdienst

4.2 Procedure na bezwaarschrift van huurder

4.3 Huurverlaging na inkomensdaling

4.4 Vernietiging huishoudverklaringen

Hoofdstuk 5. Huurprijsliberalisatie

Hoofdstuk 6. Samenvattend overzicht huurparameters 2020

Hoofdstuk 7. Overleg met huurdersorganisaties over het huurprijsbeleid

Hoofdstuk 8. Publicatie MG-digitaal

In de bijlagen zijn de liberalisatiegrenzen vanaf 1989, de maximale energieprestatievergoedingen per 1 juli 2020, de tabellen met maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2020 en een stroomschema "Wanneer huishoudverklaringen vernietigen?" opgenomen.

2. HET HUURPRIJSBELEID PER 1 JANUARI 2020

2.1 De maximale huurprijsnorm (huursomstijging) voor woningcorporaties¹ per 1 januari 2020

Maximale huurprijsnorm

De maximale huursomstijging voor woningcorporaties voor het kalenderjaar 2020 is conform het Sociaal Huurakkoord 2018 **2,6%** (inflatie 1 december 2018 tot 1 december 2019), exclusief huurharmonisatie en alle huurverhogingen wegens woningverbetering².

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

Berekening

De huursom is het bedrag van alle huren bij elkaar van de gereguleerd (niet-geliberaliseerd) verhuurde zelfstandige huurwoningen in zowel het DAEB-deel als het eventuele niet-DAEB-deel van de woningcorporatie. Bij het berekenen van de huursomstijging wordt de gemiddelde huurprijs van de verhuurde woningen op 1 januari 2021 vergeleken met de gemiddelde huurprijs van die woningen op 1 januari 2020. Het gaat dus om de woningen die zowel op 1 januari 2020 als op 1 januari 2021 verhuurd waren (een huurprijs hadden).

Deze huursomstijging mag voor woningcorporaties niet hoger zijn **2,6%**.

Afwijking via prestatieafspraken

Maar woningcorporaties krijgen de mogelijkheid om in de prestatieafspraken met betrokken gemeente(n) en huurdersorganisatie(s) een hogere huursomstijging dan 2,6% voor 2020 af te spreken, maar niet hoger dan **3,6%** (1%-punt hoger).

Buiten de berekening (conform Sociaal Huurakkoord 2018)

Voor de berekening van de huursomstijging (exclusief huurharmonisatie) van de zelfstandige woningen van een woningcorporatie van 1 januari 2021 ten opzichte van 1 januari 2020 blijven de volgende woningen (en dus de bijbehorende huurprijs) buiten beschouwing:

- de woningen die in de periode van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020 aan een opvolgend huurder zijn verhuurd (huurharmonisatie);
- de woningen die op 1 januari 2020 met een geliberaliseerd huurcontract verhuurd waren;
- de woningen die op 1 januari 2020 of 1 januari 2021 leegstonden (niet verhuurd waren);

¹ Voor particuliere verhuurders en beleggers geldt de maximale huursomstijging (beperking van de gemiddelde huurverhoging) niet en is deze paragraaf niet relevant.

² De Eerste Kamer heeft het wetsvoorstel Wijziging maximale huursomstijging (35 254), waarin de huurharmonisatie en alle huurverhogingen wegens woningverbetering buiten de berekening zijn gebracht, op 28 januari 2020 (als hamerstuk) aangenomen.

- de woningen die in de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020 voor het eerst of voor het laatst door de corporatie zijn verhuurd;
- de woningen waarvan de huurprijs in de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020 is verhoogd als gevolg van woningverbetering/renovatie;
- de woningen waarvan de huurprijs met een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (meer dan 5,1%, zie par. 3.1) is verhoogd, mits in prestatieafspraken tussen de corporatie, gemeente en huurdersorganisatie(s) is afgesproken dat de daaruit voortvloeiende extra huuropbrengsten worden ingezet voor investeringen en voor zo ver deze extra opbrengsten de in die afspraken overeengekomen investeringsbedragen niet overschrijden;
- de woningen waarvan de huurprijs in de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020 op voorstel van de huurder is verlaagd wegens inkomensdaling na eerdere inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en).

3. HET HUURPRIJSBELEID PER 1 JULI 2020

3.1 Maximale huurverhogingspercentages voor zelfstandige woningen per 1 juli 2020³

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

Door verruiming van de maximaal toegestane huurverhoging kunnen woningcorporaties binnen de maximale huursomstijging de huurverhoging voor individuele woningen differentiëren naar de afstand tussen de feitelijke huurprijs en de maximale huurprijsgrens van de woning. De verruiming van de maximaal toegestane huurverhoging per woning geldt ook voor particuliere verhuurders en beleggers⁴. Ook zij kunnen door het hanteren van een staffel een betere relatie leggen tussen huurprijs en kwaliteit van de woning.

Maximale huurverhoging huishoudens van 4 of meer personen

Voor huishoudens van 4 of meer personen is de maximale huurverhoging per 1 juli 2020 gelijk aan **5,1%** (2,6% inflatie + 2,5 procentpunt), ongeacht hun inkomen. Deze huishoudens zijn sinds 2017 van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging uitgezonderd.

Maximale huurverhoging huishoudens met één of meer AOW-gerechtigden

Voor huishoudens met één of meer AOW-gerechtigden is de maximale huurverhoging per 1 juli 2020 gelijk aan **5,1%** (2,6% inflatie + 2,5 procentpunt),

³ Zie Staatscourant 2019, nr. 65927, van 23 december 2019

⁴ Maar voor hen geldt de maximale huursomstijging niet (zie par. 2.1).

ongeacht hun inkomen. Deze huishoudens zijn sinds 2017 van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging uitgezonderd.

Maximale huurverhoging huishoudens met een inkomen tot en met € 43.574

Voor huishoudens die niet tot de bovengenoemde uitzonderingsgroepen behoren en met een inkomen tot en met € 43.574 (in 2018) is de maximale huurverhoging per 1 juli 2020 gelijk aan **5,1%** (2,6% inflatie + 2,5 procentpunt).

Maximale huurverhoging huishoudens met een inkomen boven € 43.574

Voor huishoudens die niet tot de bovengenoemde uitzonderingsgroepen behoren en met een inkomen boven € 43.574 (in 2018) is de maximale toegestane huurverhoging per 1 juli 2020 gelijk aan **6,6%** (2,6% inflatie + 4 procentpunt).

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

Nieuw: hogere huurverhoging voor zeer lage huren (ongeacht het huishoudinkomen) (onder voorbehoud⁵)

Voor woningen die nu een huurprijs onder € 300 hebben, mogen verhuurders een hogere huurverhoging dan 5,1% voorstellen, namelijk maximaal € 25. Met die hogere huurverhoging kunnen verhuurders de prijs-kwaliteitverhouding van relatief zeer goedkope woningen versneld verbeteren.

Nieuw: inhaalhuurverhoging na tijdelijke huurverlaging/huurbevrozing (ongeacht het huishoudinkomen) (onder voorbehoud⁶)

Als een verhuurder op verzoek van de huurder de huurprijs tijdelijk (maximaal drie jaar) heeft verlaagd of niet heeft verhoogd, mag hij na afloop van die tijdelijke huurverlaging/huurbevrozing een zogenoemde 'inhaalhuurverhoging' voorstellen tot de oude huurprijs (het niveau van vóór de tijdelijke huurverlaging of de tijdelijk bevroren huurprijs) plus (maximaal) de in die periode van tijdelijke huurverlaging of huurbevrozing toegestane jaarlijkse huurverhogingen. Verhuurders kunnen op deze manier de huurprijs op verzoek van de huurder *tijdelijk* verlagen of bevroren (zonder dat die huurverlaging of huurbevrozing permanent wordt).

Nieuw: huurgewenning (onder voorbehoud⁷)

Verhuurders mogen bij nieuwe verhuringen een tijdelijke huurkorting van maximaal 3 jaar op de aanvangshuurprijs toepassen. Daardoor kan de huurprijs in die periode (stapsgewijs) naar de overeengekomen aanvangshuurprijs

⁵ Onder voorbehoud dat de Tweede en Eerste Kamer voor 1 april 2020 instemmen met het wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen.

⁶ Onder voorbehoud dat de Tweede en Eerste Kamer voor 1 april 2020 instemmen met het wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen.

⁷ Onder voorbehoud dat de Tweede en Eerste Kamer voor 1 april 2020 instemmen met het wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen.

“groeien” (ook wel huurgewenning genoemd). Huurgewenning kan bijvoorbeeld bijdragen aan de doorstroming van huurders van grotere, maar relatief goedkope huurwoningen naar kleinere, duurdere huurwoningen.

De huurgewenning is vrij overeen te komen, hiervoor geldt geen door de minister vastgestelde maximale huurverhoging.

Voor de vraag of de huurovereenkomst geliberaliseerd is of niet (zie ook Hoofdstuk 5), is de afgesproken aanvangshuurprijs (zonder tijdelijke korting) bepalend.

Geen maximale huurverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten

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

3.2 Maximale huurverhoging onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen per 1 juli 2020⁸

Voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen blijft de maximale huurverhoging per 1 juli 2020 gehandhaafd op inflatie + 1,5 procentpunt. Voor deze typen woonruimte geldt immers geen maximale huursomstijging voor woningcorporaties (zie par. 2.1) en ook geen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging.

Het maximale huurverhogingspercentage voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en standplaatsen is daardoor per 1 juli 2020 **4,1%** (2,6% inflatie + 1,5 procentpunt).

3.3 Indexering bedrag WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel

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

Het gaat daarbij om een indexering met afronding naar boven op hele euro's vanwege de gemiddelde verandering van de WOZ-waarden van woningen. Deze gemiddelde verandering tussen de waardepeildata 1 januari 2018 en 1 januari 2019 bedraagt landelijk gemiddeld 8,6%.

Dit betekent dat onderdeel 9 van het woningwaarderingstelsel voor zelfstandige woonruimte met ingang van 1 juli 2020 als volgt dient te worden gelezen:

⁸ Zie Staatscourant 2019, nr. 65927, van 23 december 2019

9. Punten voor de WOZ-waarde	
Voor elke € 10.289 van WOZ-waarde	1 punt
Voor de WOZ-waarde gedeeld door de oppervlakte van de onderdelen 1 en 2:	
<ul style="list-style-type: none">Voor kleine woningen (<40 m²) gebouwd in 2018, 2020, 2020, 2021 of 2022 en gelegen in een gemeente vermeld in bijlage III van het Besluit huurprijzen woonruimte (regio's Amsterdam en Utrecht): per € 68	1 punt
<ul style="list-style-type: none">Voor overige woningen: per € 160	1 punt

Bij deze waardering dient voorts te worden uitgegaan van de voor de woning laatstelijk vastgestelde WOZ-waarde met een minimum van € 52.085.

3.4 Indexering maximale energiestatatievergoeding

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

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

De wettelijk geldende maximumbedragen worden per 1 juli van elk jaar bij ministeriële regeling gewijzigd aan de hand van de consumentenprijsindex geldend voor de maand september van het voorafgaande kalenderjaar. Het CBS heeft op 9 januari 2020 op zijn website gepubliceerd dat het inflatiepercentage (CPI) over september 2019 2,6% bedraagt.

Dit leidt tot een indexering per 1 juli 2020 met **2,6%** van de maximumbedragen voor de verschillende type NOM-woningen. De daaruit volgende maximumbedragen staan in bijlage II.

3.5 Indexering maximale huurprijsgrenzen

Artikel 12 lid 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte bepaalt dat de maximale huurprijsgrenzen elk jaar op 1 juli geïndexeerd worden met het inflatiepercentage zoals in januari door het CBS gepubliceerd, met afronding naar boven op hele centen. Het CBS heeft op 9 januari 2020 op zijn website gepubliceerd dat het inflatiepercentage (CPI) over het kalenderjaar 2019 2,6% bedraagt.

De maximale huurprijsgrenzen worden daarom per 1 juli 2020 geïndexeerd met **2,6%** en naar boven afgerond op hele centen.

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

4. INKOMENSAFHANKELIJKE HOGERE HUURVERHOGING (PROCES)

4.1 Huishoudverklaringen⁹ Belastingdienst

Alleen verhuurders die gebruik willen maken van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (2020: meer dan 5,1%) voor zelfstandige woningen, mogen bij de Belastingdienst huishoudverklaringen aanvragen om te kunnen zien aan welke huishoudens zij die hogere huurverhoging mogen voorstellen (zie hieronder bij "Sancties bij onrechtmatige inbreuk op de privacy van de huurders").

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

Jaarlijks nieuwe accounts/inlogcodes nodig

Alle verhuurders die gebruik willen maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging zullen één of meerdere accounts¹⁰ moeten aanvragen bij de Belastingdienst voor het aanvragen van huishoudverklaringen. Ook de verhuurders die in de afgelopen jaren al één of meer accounts hebben verkregen, moeten deze opnieuw aanvragen voor 2020.

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

Aanvraagperiode

Sinds 2017 kunnen verhuurders (bijna) het hele jaar door accounts aanvragen (voorheen kon dat alleen in de maand februari). Verhuurders kunnen vanaf 1 februari 2020 tot uiterlijk 7 december 2020 accounts aanvragen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2020.

Verhuurders die een account voor 2020 hebben aangevraagd en dat account hebben verkregen¹¹ kunnen vanaf 1 februari 2020 huishoudverklaringen aanvragen bij de Belastingdienst.

⁹ De term 'huishoudverklaringen' vervangt de term 'inkomensindicaties' omdat de Belastingdienst vanaf 2017 ofwel een inkomenscategorie ofwel een indicatie dat het huishouden tot de uitzonderingsgroepen behoort verstrekt.

¹⁰ Per RSIN/BSN maximaal één account.

¹¹ Met "account hebben verkregen" wordt in deze circulaire steeds bedoeld: de inlogcode hebben

Aanvragen accounts/inlogcodes

Het webportaal www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl gaat op zaterdag 1 februari 2020 open voor het aanvragen van accounts/inlogcodes¹². Het is van belang dat verhuurders die gebruik willen maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging voor *al hun RSIN's* (Rechtspersonen Samenwerkingsverband Informatie Nummer) en/of hun BSN (Burger Service Nummer) een apart(e) account/inlogcode aanvragen, dus voor alle identificatienummers waarmee woningen voor de WOZ-beschikkingen als hun eigendom geregistreerd staan. Denk ook aan de RSIN's van woningen die recentelijk zijn verkregen via bijvoorbeeld aankoop of fusie.

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

De Belastingdienst bouwt een woningenbestand op van waaruit hij de aangevraagde huishoudverklaringen aan verhuurders verstrekt. De Belastingdienst doet dat aan de hand van de door de verhuurders bij het aanvragen van (een) account(s) aangeleverde BSN's en RSIN's en de door gemeenten aangeleverde WOZ-bestanden (WOZ 2020 en als die nog niet beschikbaar is dan WOZ 2019). De Belastingdienst selecteert op basis van de door de verhuurder aangevraagde woonadressen uit de door de gemeenten aangeleverde WOZ-bestanden de woningen met de door de verhuurders aangemelde RSIN's en BSN's en selecteert bij die woningen de bewoners en hun inkomens om een inkomenscategorie voor het gezamenlijk huishoudinkomen te bepalen. Van woningen van verhuurders waarvoor in de door de gemeenten aangeleverde WOZ-bestanden geen RSIN of BSN is opgenomen, wordt geen huishoudverklaring verstrekt. Zonder het RSIN of BSN kan de Belastingdienst immers niet controleren of de aanvragende verhuurder wel eigenaar is van de woning waarvoor hij een huishoudverklaring vraagt. De Belastingdienst en de Waarderingskamer benaderen de gemeenten gericht (en zo nodig herhaaldelijk) om te wijzen op het belang voor verhuurders – vanwege de inkomensafhankelijke huurverhoging – van het vermelden van het RSIN of BSN bij alle woningen in het WOZ-bestand. Ook verhuurders kunnen de gemeenten waarin hun woningen liggen benaderen om te bewerkstelligen dat die gemeenten bij alle woningen het RSIN of BSN van de eigenaar vermelden in het WOZ-bestand dat zij aan de Belastingdienst aanleveren. Van de website van Aedes (www.aedes.nl) is een informatieblad "Inkomensafhankelijke huurverhoging: zorgen dat RSIN goed staat" te downloaden. Dit informatieblad is niet alleen nuttig voor woningcorporaties, maar ook voor institutionele beleggers en particuliere verhuurders.

ontvangen en succesvol hebben geactiveerd (zie paragraaf 3.2 van de Handleiding 2019 van het webportaal).

¹² De Handleiding 2020 van het webportaal staat sinds 20 januari 2020 op het webportaal.

Aanvragen huishoudverklaringen

Direct vanaf zaterdag 1 februari 2020 kunnen verhuurders die een account hebben aangevraagd en verkregen, huishoudverklaringen opvragen voor de huurverhoging.

De Belastingdienst geeft geen gespecificeerde inkomensgegevens. De eigenaar-verhuurder levert digitaal een bestand met de woonadressen van zijn woningen waarvoor hij een inkomensafhankelijke huurverhoging wil voorstellen en daartoe een huishoudverklaring wil ontvangen. De woonadressen dienen vanaf 2020 te bestaan het BAG-identificatienummer van het betreffende verblijfsobject.

Inkomenstoetsjaar

Er wordt bij de hogere huurverhoging (meer dan 5,1%, maar maximaal 6,6%) voor hogere inkomens uitgegaan van het huishoudinkomen van het tweede kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar waarin de huishoudverklaring wordt verstrekt (t-2). Hiervoor is gekozen omdat dan inkomens gebruikt worden die veelal definitief zijn vastgesteld.

Voor huishoudverklaringen die in 2020 worden verstrekt is dus het huishoudinkomen over 2018 bepalend.

Inhoud huishoudverklaringen

De Belastingdienst levert vervolgens per woonadres digitaal een code. Die code geeft aan in welke inkomenscategorie het huishoudinkomen in het jaar t-2 (2018) valt of dat het huishouden in een van de uitzonderingsgroepen valt:

- "U": het huishouden behoort tot (één van) de twee uitzonderingsgroepen (het huishouden bevat één of meer leden met de AOW-gerechtigde leeftijd en/of het huishouden bevat vier of meer personen)¹³; om de privacy zo min mogelijk te schenden zoekt de Belastingdienst voor deze huishoudens niet naar inkomensgegevens, omdat de inkomenscategorie niet relevant is; deze uitzonderingsgroep is dus verdeeld over beide inkomenscategorieën;
- "N": het huishoudinkomen is niet hoger dan € 43.574,
- "J": het huishoudinkomen is hoger dan € 43.574,
- of "O": geen inkomensgegevens bekend voor dat adres (betekent meestal: inkomen nihil).

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

¹³ De Belastingdienst kan niet aangeven dat een huishouden tot de aangewezen groep chronisch zieken en gehandicapten behoort, omdat de Belastingdienst niet over die gegevens beschikt. De aangewezen groep chronisch zieken en gehandicapten kan bezwaar maken tegen een inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging, zie par. 4.2.

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

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

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

Huishoudverklaring bij huurverhogingsvoorstel voegen

Als een verhuurder een huurverhoging van meer dan 5,1% (maar maximaal 6,6% is toegestaan) voorstelt, moet hij de verklaring van de Belastingdienst dat het huishoudinkomen hoger is dan € 43.574 (huishoudverklaring met code "J") bij het voorstel voegen.

Tijdslijn:

Maandag 20 januari 2020:	Handleiding 2020 is al te downloaden van webportaal www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl
Zaterdag 1 februari 2020:	Webportaal www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl gaat om 08:00 uur open voor het aanvragen van accounts/inlogcodes. Verhuurders kunnen vanaf 1 februari 2020 het hele jaar door (tot 11 december) accounts/inlogcodes aanvragen.
Zaterdag 1 februari 2020:	Verhuurders die een account voor 2020 hebben aangevraagd en verkregen kunnen via webportaal www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl huishoudverklaringen aanvragen.
Maandag 7 december 2020	Het webportaal sluit voor het aanvragen van accounts/inlogcodes
Donderdag 31 december 2020:	Het webportaal sluit voor het aanvragen van huishoudverklaringen. (Hierna wordt het systeem aangepast voor de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2020.)

Vanaf 2020: alleen BAG-id's van woonadressen

De Belastingdienst gaat in 2020 over op het gebruik van het BAG-identificatienummer van het verblijfsobject als adresgegevens voor het aanvragen van

huishoudverklaringen. Het is niet meer mogelijk de postcode, het huisnummer en indien van toepassing de huisnummertoevoeging van de woning te gebruiken voor het aanvragen van huishoudverklaringen.

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

Sanctie bij misbruik webportaal

De Belastingdienst zal net als in de afgelopen jaren in 2020 streng optreden bij geconstateerd structureel oneigenlijk gebruik van het webportaal door verhuurders, dus als verhuurders woonadressen opgeven waarvoor zij geen inkomensafhankelijke huurverhoging mogen voorstellen doordat die geliberaliseerd worden verhuurd of doordat de huurder de maximale huurprijs al (bijna) betaalt¹⁴. Bij geconstateerd structureel oneigenlijk gebruik (niet bij een enkele vergissing), zal de Belastingdienst de verhuurder uitsluiten van verder gebruik van het webportaal (conform artikel 19b Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) en zal de Belastingdienst een melding van dat oneigenlijk gebruik doen aan de Autoriteit bescherming persoonsgegevens.

Sancties bij onrechtmatige inbreuk op de privacy van de huurders

De wet biedt de mogelijkheid om huishoudverklaringen bij de Belastingdienst op te vragen **alleen** voor het voorstellen van inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen (2020: **meer dan 5,1%**) en daarmee stimuleren van de doorstroming van huishoudens met een hoger inkomen. Dat betekent dat verhuurders die geen voornemen hebben om inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen (2020: meer dan 5,1%) voor te stellen aan huishoudens met een hoger inkomen, geen huishoudverklaringen voor die woningen mogen aanvragen. Want huurverhogingsvoorstellen tot en met inflatie+2,5 procentpunt (2020: 5,1%) zijn immers ongeacht het inkomen toegestaan en hoeven niet vergezeld te gaan van een huishoudverklaring. Het is dus niet toegestaan om huishoudverklaringen aan te vragen teneinde binnen de inflatie+2,5% (2020: 5,1%) te differentiëren op inkomenscategorie.

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

Verhuurders riskeren sancties als zij huishoudverklaringen van hun huurders opvragen zonder de intentie te hebben de inkomensafhankelijke huurverhoging te gaan voorstellen (*onrechtmatige inbreuk op de privacy van huurders*) of als zij de aangevraagde en verkregen huishoudverklaringen voor een ander doel gebruiken dan voor het doen van een voorstel tot verhoging van de huurprijs (*onrechtmatig*

¹⁴ Met 'de huurder betaalt al (bijna) de maximale huurprijs' wordt bedoeld dat de verhuurder geen huurverhoging van meer dan 5,1% kan voorstellen zonder de maximale huurprijsgrens van de woning per 1 juli 2020 (zie Bijlage II) te overschrijden.

gebruik van de verkregen huishoudverklaringen). Voorts moeten verhuurders de verkregen huishoudverklaringen vernietigen zodra zij voor de huurverhoging niet meer nodig zijn. Zie paragraaf "4.4 Vernietiging huishoudverklaringen".

Let op: nieuwe privacywetgeving per 25 mei 2018

Op 25 mei 2018 heeft de Europese Algemene verordening persoonsgegevens (AVG) de Wet bescherming persoonsgegevens vervangen. De privacybescherming is hiermee strenger geworden. Zo is de maximale bestuurlijke boete die de Autoriteit persoonsgegevens (Ap) kan opleggen fors verhoogd, namelijk naar € 20 miljoen (of 4% van de totale wereldwijde jaaromzet in het voorgaande boekjaar, als dit bedrag hoger is). Zie voor meer informatie over de AVG:

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

Kennisgeving aan huurders

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

Huishoudinkomen

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

Van inwonende jongeren die op 1 januari 2020 nog niet de leeftijd van 23 jaar hebben bereikt, wordt alleen het inkomen dat het minimumloonniveau 2018 (€ 20.450) overstijgt meegeteld.

Huishoudensituatie

Voor de samenstelling van het huishouden is *juridisch* bepalend wie er op de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging (meestal: 1 juli) in de woning wonen en of één of meer van de bewoners op die datum de AOW-gerechtigde leeftijd hebben.

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

De Belastingdienst vermeldt in de huishoudverklaring de situatie zoals die op dat moment bij de Belastingdienst bekend is; de Belastingdienst gaat daarbij uit van de personen die bij de gemeente op het betreffende woonadres staan

ingeschreven. Als de huishoudensituatie tussen het moment van de huishoudverklaring en de ingangsdatum van de voorgestelde huurverhoging wijzigt, kan de huurder op grond daarvan een bezwaarschrift indienen tegen het huurverhogingsvoorstel (zie ook par. 4.2).

4.2 Procedure na bezwaarschrift van huurder

In de periode van inflatievolgend huurbeleid (2007-2012) hebben huurders weinig bezwaarschriften tegen huurverhogingsvoorstellen van verhuurders ingediend. Bij de huurverhoging van 2013 is gebleken dat daardoor bij huurders en verhuurders veel kennis over de procedure na bezwaarschrift van een huurder is weggezaakt. Daarom gaat deze circulaire sinds 2014 in op die procedure.

Huurverhogingsvoorstel wijzigt huurprijs nog niet

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

Instemming door huurder

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

Bezwaar door huurder

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

Verhuurders mogen bezwaren niet eigenhandig afwijzen

Het staat verhuurders vrij om elk bezwaar tegen een huurverhogingsvoorstel te honoreren en de voorgestelde huurverhoging navenant aan te passen. Maar als een verhuurder een bezwaarschrift ongegrond acht en hij de voorgestelde

huurverhoging wil doorzetten, moet de verhuurder binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging een uitspraak van de Huurcommissie vragen over het huurverhogingsvoorstel. Als de verhuurder geen of een te laat verzoek om uitspraak indient bij de Huurcommissie, gaat de voorgestelde huurverhoging in zijn geheel niet door (0% huurverhoging). Verhuurders mogen bezwaarschriften van huurders dus niet eigenhandig ongegrond verklaren.

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

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

Aanvragen vervolgvordering bij de Belastingdienst

Als de huurder bezwaar maakt tegen de voorgestelde huurverhoging van meer dan 5,1% met als bezwaargrond dat het huishoudinkomen in het inkomens-toetsjaar (jaar t-2; in 2020: 2018) onder de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens lag, dan hoeft hij bij het bezwaar geen inkomensgegevens te voegen. En als de huurder bezwaar maakt met als bezwaargrond dat het huishouden (inmiddels) uit vier of meer personen bestaat of dat een van de bewoners (inmiddels) de AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt, hoeft de huurder daar geen bewijsstukken van over te leggen. De eigenaar-verhuurder vraagt na dergelijke bezwaren opnieuw een huishoudverklaring (vervolgvordering) op bij de Belastingdienst. Die vervolgvordering is

dan gebaseerd op actuele(re) gegevens over de bewoningssituatie en in uitzonderingsgevallen (na bezwaar en beroep tegen een inkomensvaststelling) over de hoogte van het inkomen in het jaar t-2 van alle op dat moment bekende leden van het huishouden.

Indien uit de vervolgvordering blijkt dat het huishoudinkomen in het inkomensstoetsjaar (in 2020: 2018) onder de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens lag of dat het huishouden tot de uitzonderingsgroepen (huishoudens met één of meer leden die de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt of huishoudens van vier of meer personen) behoort, kan de verhuurder de huurverhoging aanpassen tot het toegestane niveau.

Als uit de vervolgvordering (opnieuw) blijkt dat het huishoudinkomen in het inkomensstoetsjaar (in 2020: 2018) de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens overschrijdt en de huurder in zijn bezwaar persisteert, kan de verhuurder zijn huurverhogingsvoorstel, met de huishoudverklaring en de vervolgvordering, aan de Huurcommissie voorleggen.

Bewijslast huurder voor huishoudinkomen jaar na inkomensstoetsjaar

Als de huurder bezwaar maakt tegen de voorgestelde huurverhoging van meer dan 5,1% met als bezwaargrond dat het huishoudinkomen in het kalenderjaar na het inkomensstoetsjaar (jaar t-1; in 2020: 2019) onder de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens lag, dan moet de huurder dat aantonen. De Belastingdienst kan geen huishoudverklaring met inkomenscategorie voor het jaar t-1 afgeven aan de verhuurder, want de Belastingdienst heeft alleen de bevoegdheid om een huishoudverklaring met inkomenscategorie over het inkomensstoetsjaar (t-2) af te geven.

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

- een uittreksel uit de Basisregistratie personen (BRP) van één van de bewoners waaruit blijkt hoeveel bewoners op het woonadres staan ingeschreven (verkrijgbaar bij de gemeente); en
- inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren)¹⁵ van alle huidige bewoners (verkrijgbaar bij de Belastingdienst).

Bezwaarmogelijkheid voor gehandicapten en chronisch zieken

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

¹⁵ Sinds september 2015 hebben de inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren) de volgende kenmerken: OB/ONB (inkomen onbekend; feitelijk vaak: geen inkomen), V (voorlopig vastgesteld inkomen) en D (definitief vastgesteld inkomen).

Inkomensverklaringen met kenmerk V of D zijn een rechtsgeldige onderbouwing van een bezwaarschrift. Een inkomensverklaring met kenmerk OB/ONB kan in sommige gevallen ook een rechtsgeldige onderbouwing zijn, bijvoorbeeld bij minderjarige kinderen.

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

De door de minister aangewezen groep gehandicapten en chronisch zieken die bezwaar kunnen maken tegen een inkomensafhankelijk huurverhogingsvoorstel (2020: van meer dan 5,1%) bestaat uit huishoudens waarbij:

- a. de huurder of een ander lid van het huishouden op grond van artikel 2.1 van het Besluit zorgverzekering voor een periode van ten minste een jaar en ten minste 10 uur per week verpleging of verzorging als bedoeld in artikel 2.10 van dat besluit (verpleging en verzorging zonder verblijf) ontvangt;
- b. aan de huurder of een ander lid van dat huishouden een blijk van waardering voor mantelzorgers is verstrekt als bedoeld in artikel 2.1.6 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 en waarbij die mantelzorg is verleend aan een ander lid van datzelfde huishouden;
- c. de huurder of een ander lid van dat huishouden in het bezit is van een indicatiebesluit als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg voor verblijf als bedoeld in artikel 3.1.1, eerste lid, onderdeel a, van die wet of voor direct oproepbare assistentie bij algemene dagelijkse levensverrichtingen als bedoeld in artikel 10.1.4 van die wet;
- d. aan de huurder of aan een ander lid van dat huishouden een beschikking is verstrekt ten behoeve van voorzieningen aan de betreffende woonruimte op grond van artikel 1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet voorzieningen gehandicapten of artikel 1, eerste lid, onderdeel g, onder 6, van de Wet maatschappelijke ondersteuning, of ten behoeve van een woningaanpassing als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015,
- e. of de huurder of een ander lid van dat huishouden met een verklaring van de huisarts kan aantonen dat hij blind is.

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

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

Het kan ook voorkomen dat de huurder niet (tijdig) een bezwaarschrift tegen de voorgestelde huurverhoging indient bij de verhuurder, maar de voorgestelde huurverhoging ook niet betaalt. In dat geval is er geen sprake van instemming van de huurder met de voorgestelde huurverhoging. Als de verhuurder de voorgestelde huurverhoging toch wil doorzetten, moet hij actie ondernemen:

- Als de verhuurder het huurverhogingsvoorstel aangetekend naar de huurder heeft gezonden, dan moet hij binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging een verzoek bij de Huurcommissie indienen om uitspraak te doen over die huurverhoging.
- Als de verhuurder het huurverhogingsvoorstel niet aangetekend naar de

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

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

4.3 Huurverlaging na inkomensdaling

Huishoudens die na een of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en) met een inkomensdaling tot onder de inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke huurverhoging (2020: € 43.574) worden geconfronteerd, hebben recht op huurverlaging tot het niveau dat de huurprijs zou hebben bedragen als het huishoudinkomen bij de huurverhogingen van de voorgaande twee jaren op het niveau na de inkomensdaling zou hebben gelegen.

In het geval dat de geldende huurprijs door één of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen tot boven de huurtoeslaghuurprijsgrens (2020: € 737,14) is gestegen en het huishoudinkomen daarna tot onder het norminkomen voor de huurtoeslag (nu € 23.225 voor eenpersoonshuishoudens, € 23.175 voor eenpersoonsouderenhuishoudens, € 31.550 voor meerpersoonshuishoudens en € 31.475 voor meerpersoonsouderenhuishoudens) is gezakt, heeft het huishouden recht op huurverlaging tot onder de huurtoeslaghuurprijsgrens, zodat het huishouden in aanmerking kan komen voor huurtoeslag.

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

Inkomensdaling: twee oorzaken

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

Inkomensdaling door wijziging van het huishouden

Indien het huishouden een inkomensdaling tot onder de eerder gehanteerde inkomensgrens/-grenzen heeft doordat een verdienend lid van het huishouden is vertrokken (wijziging van het huishouden), kan de huurder direct op basis van het

gezamenlijk inkomen van de overgebleven leden van het huishouden een huurverlaging voorstellen. De huurder voegt daartoe inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren)¹⁶ van alle overgebleven bewoners over het laatst verstreken kalenderjaar bij het huurverlagingsvoorstel. En omdat verhuurders niet op de hoogte zijn van het aantal bewoners van hun huurwoningen, voegt de huurder ook een uittreksel uit de BRP (voorheen GBA) van één van de bewoners bij waaruit blijkt hoeveel bewoners op dat moment op het woonadres staan ingeschreven.

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

Inkomensdaling bij gelijkblijvend huishouden

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

Als de verhuurder van oordeel is dat het aannemelijk is dat de inkomensdaling leidt tot een jaarinkomen van het huishouden onder de inkomensgrens die gehanteerd is bij de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en), kan de verhuurder instemmen met de voorgestelde huurverlaging. Een verhuurder kan bijvoorbeeld tot dat oordeel komen als de huurder met (vervroegd) pensioen is gegaan en het huishoudinkomen daardoor blijvend op jaarbasis onder de inkomensgrens zakt. Indien de verhuurder niet met het huurverlagingsvoorstel instemt – bijvoorbeeld omdat de verhuurder een inkomensstijging later in het jaar niet uitsluit – kan de huurder het huurverlagingsvoorstel aan de Huurcommissie voorleggen. De Huurcommissie kan echter niet op basis van één of meer maandinkomen(s) beoordelen of het huishoudinkomen van het lopende kalenderjaar tot onder de inkomensgrens daalt of niet; het huishoudinkomen is immers het gezamenlijke inkomen van alle leden van het huishouden over een kalenderjaar. Aan de hand van een maandinkomen kan de Huurcommissie niet het (toekomstige) verzamelinkomen van het lopende jaar herleiden. Wil een huishouden een huurverlaging na inkomensdaling bij gelijkblijvend huishouden

¹⁶ Bij huurverlagingsvoorstellen geldt voor de kenmerken OB/ONB, V en D op de inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren) mutatis mutandis hetzelfde als bij bezwaarschriften op grond van huishoudinkomen tegen huurverhogingsvoorstellen; zie voetnoot 12.

kunnen afdwingen via de Huurcommissie, dan zal het dus (eventueel opnieuw) een huurverlagingsvoorstel moeten doen op basis van het door de Belastingdienst vastgestelde inkomen van alle leden van het huishouden over het verstreken kalenderjaar waarin de inkomensdaling plaatsvond.

4.4 Vernietiging huishoudverklaringen

Huishoudverklaring uitsluitend voor huurverhoging

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

Vernietigingsplicht

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

Toelichting deadlines vernietigingsplicht

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

- *Wanneer is een voorgestelde huurverhoging overeengekomen?*
Een door de verhuurder voorgestelde huurverhoging geldt als met de huurder overeengekomen als de huurder geen bezwaarschrift tegen het huurverhogingsvoorstel heeft ingediend en de voorgestelde nieuwe huurprijs ook betaalt. In dat geval kan de verhuurder de huishoudverklaring snel na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging (meestal 1 juli) vernietigen.

- *Wanneer is onherroepelijk over de huurverhoging beslist?*
Als de huurder wel een bezwaarschrift tegen een huurverhogingsvoorstel heeft ingediend, of als de huurder dat niet doet maar de voorgestelde huurverhoging ook niet betaalt, moet de verhuurder actie ondernemen om de voorgestelde huurverhoging door te zetten (zie ook bij "*Verhuurders mogen bezwaren niet eigenhandig afwijzen*" op pagina 14 en "*Huurder dient geen bezwaarschrift in, maar betaalt de voorgestelde huurprijs niet*" op pagina 17).
Als de voorgestelde huurverhoging voor een uitspraak aan de huurcommissie is voorgelegd, dan is onherroepelijk over de huurverhoging beslist als noch de huurder noch de verhuurder binnen acht weken na de verzenddatum van de huurcommissie-uitspraak een vordering over de huurverhoging bij de rechtbank hebben ingediend.
Als de huurder of de verhuurder wel binnen acht weken na de verzenddatum van de huurcommissie-uitspraak een vordering over de huurverhoging bij de rechtbank heeft ingediend, vervalt de uitspraak van de huurcommissie en is

pas onherroepelijk over de huurverhoging beslist na de uitspraak van de rechter.

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

5. HUURPRIJSLIBERALISATIE

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

Liberalisatiegrens geïndexeerd naar € 737,14

In de herziene Woningwet is geregeld dat de grens voor de maximale huurgrens c.q. de liberalisatiegrens voor drie jaar wordt bevroren. Omdat de wetwijziging is per 1 juli 2015 in werking is getreden, was deze grens per 1 januari 2016 tot 1 januari 2019 is bevroren. Per 1 januari 2019 is de liberalisatiegrens weer geïndexeerd, naar € 720,42 per maand. Per 1 januari 2020 is de liberalisatiegrens geïndexeerd naar € 737,14 per maand.

Aanvangshuurprijs bepalend

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

Voor welke woningen en welke huurovereenkomsten?

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

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

Liberalisatiegrenzen

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

6. SAMENVATTEND OVERZICHT HUURPRIJSPARAMETERS 2020

Parameters per 1 januari 2020:	
Maximale <u>huursomstijging</u> (gemiddelde huurstijging over het woningbezit) per <u>woningcorporatie</u> voor 2020 (zie 2.1)	2,6% (hoger, maar maximaal 3,6% , in gemeenten waarin de corporatie in de prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie een hoger percentage heeft afgesproken)
Parameters per 1 juli 2020	
Maximale huurstijging <u>per zelfstandige woning</u> (eengezinswoning, appartement) (zie 3.1)	<ul style="list-style-type: none"> • 5,1%* voor huishoudens: <ul style="list-style-type: none"> - met 4 of meer personen, - met een of meer AOW-gerechtigden, of - met een inkomen onder of gelijk aan € 43.574 • 6,6%* voor huishoudens (van minder dan 4 personen en zonder AOW-gerechtigden) met een inkomen boven € 43.574 • <u>Onder voorbehoud</u>¹⁷: € 25* voor woningen met een huurprijs onder € 300 p.m. • <u>Onder voorbehoud</u>¹⁸: Inhaalhuurverhoging tot oude huurprijs plus de maximale huurverhogingspercentages tijdens de tijdelijke huurbevriezing/ huurverlaging (maximaal 3 jaar)*
Geen maximale huurstijging <u>per zelfstandige woning</u> (eengezinswoning, appartement) (zie 3.1)	<u>Onder voorbehoud</u> : Hurgewenning (tijdelijke huurkorting van maximaal 3 jaar op de afgesproken aanvangshuurprijs)
Maximale huurstijging <u>per onzelfstandige woning (kamer), woonwagen of standplaats</u> (zie 3.2)	4,1%*
Stijging <u>maximale huurprijsgrenzen</u> (zie tabellen in bijlagen III t/m VI)	2,6% (indexering met inflatie)

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

¹⁷ Onder voorbehoud dat de Tweede en Eerste Kamer voor 1 april 2020 instemmen met het wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen.

¹⁸ Onder voorbehoud dat de Tweede en Eerste Kamer voor 1 april 2020 instemmen met het wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen.

7. OVERLEG MET HUURDERSORGANISATIES OVER HET HUURPRIJSBELEID

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

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

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

8. PUBLICATIE MG-DIGITAAL

Deze circulaire wordt uitsluitend digitaal verstrekt. Aanmelding voor deze "MG-digitaal" kan via <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuwsbrieven/mg-digitaal>. Na aanmelding ontvangt u telkens als er een MG-circulaire op de site wordt geplaatst een e-mail met een hyperlink naar de pagina waar een pdf-bestand van de betreffende MG-circulaire te downloaden is. Wijziging van uw gegevens kan via hetzelfde menu.

9. TOT SLOT

De circulaire MG 2019-01 over het huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2019 tot en met 30 juni 2020 vervalt met ingang van 1 juli 2020. De informatie van de hoofdstukken 2, 4 en 5 van deze circulaire (MG 2020-01) geldt al per 1 januari 2020.

Voor nadere informatie over het huurprijsbeleid kunt u zich richten tot www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning en voor nadere informatie over deze circulaire over het huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2020 tot en met 30 juni 2021 kunt u zich richten tot de Directie Woningmarkt (contactpersoon vermeld op het voorblad).

Hoogachtend,

De minister voor Milieu en Wonen,

S. van Veldhoven – Van der Meer

Bijlage I: tabel huurliberalisatiegrenzen tot 1 januari 2021

Huurliberalisatiegrens		Nieuwe maatregel		Kenmerk
<i>Interim-maatregel</i>		<i>jaargang*</i>	<i>Huurprijs</i>	
<i>jaargang*</i>	<i>Huurprijs</i>			
1989	≥ f 750,00 (€ 340,34)			MG 2020-12020-0000042927
1990	> f 775,00 (€ 351,68)			
1991	> f 820,00 (€ 372,10)			
1992	> f 865,42 (€ 392,71)			
1993	> f 913,33 (€ 414,45)	1994	> f 963,75 (€ 437,33)	
		1995	> f 1.007,50 (€ 457,18)	
		1996	> f 1.047,92 (€ 475,53)	
		1997	> f 1.085,00 (€ 492,35)	
		1998	> f 1.085,00 (€ 492,35)	
		1999	> f 1.107,00 (€ 502,33)	
		2000	> f 1.149,00 (€ 521,39)	
		2001	> f 1.193,00 (€ 541,36)	
		2002	> € 565,44	
		2003	> € 585,24	
		2004	> € 597,54	
		2005	> € 604,72	
		2006	> € 615,01	
		2007	> € 621,78	
		2008	> € 631,73	
		2009	> € 647,53	
		2010	> € 647,53	
		2011	> € 652,52	
		2012	> € 664,66	
		2013	> € 681,02	
		2014	> € 699,48	
		2015	> € 710,68	
		2016	> € 710,68	
		2017	> € 710,68	
		2018	> € 710,68	
		2019	> € 720,42	
		2020	> € 737,14	

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

Voor de vraag of een huurovereenkomst voor een zelfstandige woning (qua huurprijs) geliberaliseerd is of niet, is alleen de aanvangshuurprijs bepalend, niet de huidige huurprijs. De aanvangshuurprijs is de kale huurprijs op de ingangsdatum van de huurovereenkomst (of de door de huurcommissie/rechter lager vastgestelde aanvangshuurprijs). Deze liberalisatiegrenzen hebben voor de vraag of een huurovereenkomst geliberaliseerd is dus alleen betekenis voor de huurovereenkomsten die in de betreffende jaargang zijn ingegaan.

Als de aanvangshuurprijs hoger is dan de op de ingangsdatum van de huurovereenkomst geldende liberalisatiegrens, is de huurovereenkomst qua huurprijs geliberaliseerd. Als de aanvangshuurprijs lager dan of gelijk aan de liberalisatiegrens van dat moment was, is de huurovereenkomst gereguleerd (= niet geliberaliseerd) en geldt de huurprijsbescherming.

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

Bijlage II Maximale energieprestatievergoedingen per 1 juli 2020

Kenmerk
2020-0000042927
MG 2020-01

Maximale energieprestatievergoeding bij een woonruimte verwarmd met duurzame energie, opgewekt op de woning.		
Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh_{th}/m²] per jaar	Maximale vergoeding [€/m²/maand] ***	
	Tot 1 juli 2020	Per 1 juli 2020
0 < Netto warmtevraag ≤ 30	1,45	1,49
30 < Netto warmtevraag ≤ 40	1,24	1,27
40 < Netto warmtevraag ≤ 50	1,04	1,07

Maximale energieprestatievergoeding bij een woning verwarmd met op de woning opgewekte duurzame warmte, aangesloten op een warmtenet.		
Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh_{th}/m²] per jaar	Maximale vergoeding [€/m²/maand] ***	
	Tot 1 juli 2020	Per 1 juli 2020
0 < Netto warmtevraag ≤ 15	0,72	0,74
15 < Netto warmtevraag ≤ 30	0,62	0,64
30 < Netto warmtevraag ≤ 40	0,31	0,32
40 < Netto warmtevraag ≤ 50	0,05	0,05

Maximale energieprestatievergoeding bij een woonruimte met een aansluiting op het gasnet.		
Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh_{th}/m²] per jaar	Maximale vergoeding [€/m²/maand] ***	
	Tot 1 juli 2020	Per 1 juli 2020
0 < Netto warmtevraag ≤ 15	1,19	1,22
15 < Netto warmtevraag ≤ 30	1,09	1,12
30 < Netto warmtevraag ≤ 40	0,88	0,90
40 < Netto warmtevraag ≤ 50	0,62	0,64

Bijlage III**Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten per 1 juli 2020**

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	199,98	82	410,82	124	641,27	166	871,68	208	1102,11
41	204,98	83	416,31	125	646,75	167	877,15	209	1107,59
42	209,96	84	421,78	126	652,22	168	882,63	210	1113,10
43	214,97	85	427,30	127	657,71	169	888,16	211	1118,56
44	219,96	86	432,78	128	663,24	170	893,63	212	1124,05
45	224,94	87	438,25	129	668,67	171	899,11	213	1129,54
46	229,97	88	443,75	130	674,18	172	904,59	214	1135,02
47	234,95	89	449,22	131	679,67	173	910,10	215	1140,51
48	239,96	90	454,73	132	685,14	174	915,56	216	1145,98
49	244,96	91	460,20	133	690,65	175	921,05	217	1151,48
50	249,96	92	465,67	134	696,11	176	926,53	218	1156,95
51	254,92	93	471,18	135	701,62	177	932,02	219	1162,45
52	259,95	94	476,65	136	707,07	178	937,52	220	1167,96
53	264,93	95	482,14	137	712,58	179	943,00	221	1173,41
54	269,94	96	487,63	138	718,08	180	948,46	222	1178,91
55	274,93	97	493,14	139	723,54	181	953,99	223	1184,40
56	279,97	98	498,61	140	729,03	182	959,47	224	1189,89
57	284,90	99	504,11	141	734,54	183	964,94	225	1195,36
58	289,91	100	509,59	142	740,00	184	970,41	226	1200,85
59	294,94	101	515,07	143	745,48	185	975,92	227	1206,34
60	299,93	102	520,53	144	750,98	186	981,41	228	1211,83
61	304,90	103	526,03	145	756,48	187	986,88	229	1217,33
62	309,92	104	531,53	146	761,95	188	992,39	230	1222,80
63	314,89	105	536,99	147	767,45	189	997,86	231	1228,28
64	319,91	106	542,50	148	772,93	190	1003,35	232	1233,78
65	324,90	107	547,98	149	778,42	191	1008,85	233	1239,26
66	329,91	108	553,46	150	783,90	192	1014,32	234	1244,73
67	334,91	109	558,96	151	789,38	193	1019,82	235	1250,24
68	339,89	110	564,45	152	794,86	194	1025,32	236	1255,72
69	344,87	111	569,95	153	800,35	195	1030,80	237	1261,20
70	349,87	112	575,42	154	805,83	196	1036,25	238	1266,67
71	354,88	113	580,89	155	811,32	197	1041,75	239	1272,18
72	359,89	114	586,40	156	816,79	198	1047,25	240	1277,66
73	364,86	115	591,89	157	822,32	199	1052,71	241	1283,15
74	369,88	116	597,36	158	827,77	200	1058,22	242	1288,65
75	374,86	117	602,85	159	833,29	201	1063,69	243	1294,12
76	379,88	118	608,32	160	838,76	202	1069,18	244	1299,62
77	384,86	119	613,81	161	844,24	203	1074,66	245	1305,11
78	389,88	120	619,30	162	849,75	204	1080,16	246	1310,59
79	394,86	121	624,80	163	855,21	205	1085,65	247	1316,04
80	399,87	122	630,29	164	860,69	206	1091,12	248	1321,57
81	405,34	123	635,76	165	866,19	207	1096,63	249	1327,03
								250	1332,51

De maximale huurprijsgrens van zelfstandige woningen met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 199,98 per maand.

Bijlage IV**Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2020**

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
1	2,24	41	89,09	81	175,87	121	262,73	161	349,55
2	4,41	42	91,25	82	178,09	122	264,91	162	351,73
3	6,58	43	93,42	83	180,23	123	267,04	163	353,89
4	8,78	44	95,58	84	182,43	124	269,23	164	356,09
5	10,93	45	97,75	85	184,60	125	271,38	165	358,24
6	13,13	46	99,93	86	186,77	126	273,57	166	360,40
7	15,30	47	102,09	87	188,93	127	275,75	167	362,57
8	17,48	48	104,27	88	191,11	128	277,93	168	364,74
9	19,64	49	106,45	89	193,25	129	280,10	169	366,93
10	21,83	50	108,61	90	195,45	130	282,27	170	369,11
11	23,95	51	110,80	91	197,60	131	284,43	171	371,23
12	26,13	52	112,95	92	199,80	132	286,60	172	373,42
13	28,29	53	115,15	93	201,94	133	288,79	173	375,59
14	30,49	54	117,32	94	204,12	134	290,95	174	377,79
15	32,67	55	119,48	95	206,32	135	293,09	175	379,92
16	34,81	56	121,64	96	208,48	136	295,28	176	382,12
17	36,99	57	123,78	97	210,65	137	297,46	177	384,27
18	39,17	58	125,98	98	212,82	138	299,65	178	386,48
19	41,35	59	128,14	99	214,98	139	301,81	179	388,63
20	43,52	60	130,33	100	217,17	140	303,98	180	390,80
21	45,67	61	132,49	101	219,32	141	306,13	181	391,92
22	47,83	62	134,67	102	221,48	142	308,32	182	393,04
23	50,02	63	136,82	103	223,65	143	310,49	183	394,18
24	52,16	64	139,02	104	225,81	144	312,67	184	395,31
25	54,35	65	141,19	105	228,02	145	314,79	185	396,41
26	56,50	66	143,37	106	230,17	146	316,99	186	397,55
27	58,70	67	145,48	107	232,35	147	319,18	187	398,66
28	60,89	68	147,67	108	234,55	148	321,34	188	399,80
29	63,04	69	149,87	109	236,67	149	323,48	189	400,90
30	65,22	70	152,02	110	238,87	150	325,68	190	402,03
31	67,37	71	154,19	111	241,02	151	327,82	191	403,15
32	69,55	72	156,35	112	243,19	152	330,03	192	404,30
33	71,71	73	158,52	113	245,35	153	332,17	193	405,40
34	73,87	74	160,71	114	247,52	154	334,36	194	406,53
35	76,04	75	162,90	115	249,70	155	336,54	195	407,65
36	78,23	76	165,05	116	251,88	156	338,70	196	408,77
37	80,39	77	167,23	117	254,06	157	340,88	197	409,91
38	82,59	78	169,36	118	256,23	158	343,03	198	411,04
39	84,74	79	171,56	119	258,38	159	345,21	199	412,17
40	86,92	80	173,72	120	260,56	160	347,40	200	413,30

Bijlage IV (vervolg)

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2020

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
201	414,43	241	459,35	281	504,34	321	549,30	361	594,28
202	415,52	242	460,50	282	505,45	322	550,43	362	595,41
203	416,67	243	461,63	283	506,59	323	551,53	363	596,54
204	417,75	244	462,76	284	507,74	324	552,71	364	597,63
205	418,91	245	463,89	285	508,83	325	553,80	365	598,80
206	420,01	246	465,00	286	509,97	326	554,96	366	599,92
207	421,17	247	466,12	287	511,10	327	556,04	367	601,03
208	422,27	248	467,25	288	512,22	328	557,19	368	602,16
209	423,41	249	468,37	289	513,35	329	558,27	369	603,29
210	424,51	250	469,48	290	514,48	330	559,46	370	604,41
211	425,66	251	470,60	291	515,59	331	560,54	371	605,55
212	426,76	252	471,76	292	516,72	332	561,68	372	606,66
213	427,92	253	472,86	293	517,84	333	562,79	373	607,79
214	429,03	254	473,99	294	518,97	334	563,94	374	608,91
215	430,14	255	475,09	295	520,10	335	565,03	375	610,04
216	431,26	256	476,23	296	521,22	336	566,17	376	611,15
217	432,37	257	477,34	297	522,34	337	567,31	377	612,27
218	433,51	258	478,50	298	523,46	338	568,40	378	613,42
219	434,67	259	479,60	299	524,57	339	569,55	379	614,55
220	435,79	260	480,74	300	525,74	340	570,67	380	615,61
221	436,89	261	481,83	301	526,82	341	571,80	381	616,76
222	438,03	262	482,98	302	527,97	342	572,90	382	617,89
223	439,15	263	484,07	303	529,06	343	574,06	383	619,03
224	440,28	264	485,23	304	530,20	344	575,16	384	620,15
225	441,35	265	486,38	305	531,33	345	576,29	385	621,28
226	442,51	266	487,48	306	532,46	346	577,45	386	622,39
227	443,63	267	488,62	307	533,57	347	578,56	387	623,53
228	444,74	268	489,74	308	534,71	348	579,68	388	624,64
229	445,87	269	490,85	309	535,82	349	580,80	389	625,77
230	447,01	270	491,97	310	536,95	350	581,92	390	626,93
231	448,11	271	493,12	311	538,08	351	583,01	391	628,03
232	449,27	272	494,22	312	539,19	352	584,19	392	629,15
233	450,36	273	495,35	313	540,35	353	585,28	393	630,27
234	451,50	274	496,46	314	541,45	354	586,41	394	631,41
235	452,61	275	497,59	315	542,56	355	587,52	395	632,51
236	453,77	276	498,72	316	543,66	356	588,66	396	633,66
237	454,85	277	499,84	317	544,84	357	589,77	397	634,75
238	455,99	278	500,98	318	545,94	358	590,89	398	635,91
239	457,11	279	502,09	319	547,06	359	592,04	399	637,01
240	458,25	280	503,23	320	548,17	360	593,13	400	638,16

Bijlage IV (vervolg)

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2020

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
401	639,25	441	684,22	481	729,22	521	774,17	561	819,14
402	640,34	442	685,35	482	730,34	522	775,29	562	820,27
403	641,50	443	686,48	483	731,43	523	776,42	563	821,42
404	642,61	444	687,62	484	732,57	524	777,52	564	822,52
405	643,75	445	688,71	485	733,70	525	778,69	565	823,62
406	644,86	446	689,84	486	734,85	526	779,79	566	824,74
407	646,01	447	690,99	487	735,93	527	780,91	567	825,90
408	647,12	448	692,08	488	737,09	528	782,03	568	827,00
409	648,28	449	693,23	489	738,17	529	783,18	569	828,15
410	649,35	450	694,36	490	739,31	530	784,29	570	829,25
411	650,51	451	695,48	491	740,44	531	785,42	571	830,38
412	651,64	452	696,59	492	741,58	532	786,52	572	831,49
413	652,76	453	697,75	493	742,66	533	787,68	573	832,64
414	653,87	454	698,83	494	743,82	534	788,78	574	833,76
415	655,02	455	699,97	495	744,94	535	789,92	575	834,91
416	656,11	456	701,11	496	746,06	536	791,02	576	836,03
417	657,24	457	702,23	497	747,19	537	792,16	577	837,15
418	658,38	458	703,33	498	748,32	538	793,30	578	838,27
419	659,49	459	704,48	499	749,43	539	794,43	579	839,41
420	660,64	460	705,60	500	750,53	540	795,50	580	840,51
421	661,72	461	706,72	501	751,69	541	796,67	581	841,61
422	662,86	462	707,82	502	752,79	542	797,78	582	842,76
423	663,98	463	708,95	503	753,94	543	798,88	583	843,88
424	665,10	464	710,10	504	755,05	544	800,03	584	844,99
425	666,25	465	711,21	505	756,18	545	801,17	585	846,14
426	667,33	466	712,36	506	757,29	546	802,26	586	847,26
427	668,49	467	713,44	507	758,42	547	803,40	587	848,36
428	669,60	468	714,56	508	759,55	548	804,53	588	849,48
429	670,75	469	715,71	509	760,68	549	805,63	589	850,60
430	671,86	470	716,82	510	761,79	550	806,77	590	851,75
431	673,02	471	717,97	511	762,92	551	807,90	591	852,85
432	674,11	472	719,09	512	764,04	552	809,03	592	854,00
433	675,25	473	720,24	513	765,18	553	810,12	593	855,10
434	676,36	474	721,32	514	766,28	554	811,28	594	856,23
435	677,49	475	722,47	515	767,41	555	812,40	595	857,37
436	678,60	476	723,57	516	768,55	556	813,53	596	858,51
437	679,73	477	724,73	517	769,68	557	814,65	597	859,62
438	680,86	478	725,82	518	770,79	558	815,78	598	860,75
439	681,98	479	726,98	519	771,92	559	816,87	599	861,89
440	683,11	480	728,08	520	773,03	560	818,03	600	862,97

Bijlage IV (vervolg)

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2020

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
601	864,10	641	909,11	681	954,06	721	999,02
602	865,23	642	910,23	682	955,17	722	1000,19
603	866,36	643	911,36	683	956,30	723	1001,27
604	867,51	644	912,47	684	957,41	724	1002,43
605	868,63	645	913,60	685	958,55	725	1003,51
606	869,72	646	914,71	686	959,67	726	1004,65
607	870,85	647	915,80	687	960,80	727	1005,77
608	871,98	648	916,98	688	961,92	728	1006,89
609	873,10	649	918,07	689	963,06	729	1008,04
610	874,24	650	919,22	690	964,18	730	1009,15
611	875,37	651	920,33	691	965,30	731	1010,27
612	876,49	652	921,48	692	966,43	732	1011,38
613	877,59	653	922,54	693	967,57	733	1012,53
614	878,72	654	923,72	694	968,68	734	1013,64
615	879,85	655	924,81	695	969,77	735	1014,77
616	881,00	656	925,97	696	970,93	736	1015,88
617	882,10	657	927,07	697	972,03	737	1017,04
618	883,22	658	928,22	698	973,18	738	1018,14
619	884,35	659	929,31	699	974,26	739	1019,26
620	885,49	660	930,45	700	975,43	740	1020,39
621	886,61	661	931,58	701	976,53	741	1021,52
622	887,72	662	932,70	702	977,68	742	1022,66
623	888,85	663	933,82	703	978,78	743	1023,77
624	889,98	664	934,95	704	979,91	744	1024,90
625	891,09	665	936,08	705	981,02	745	1026,00
626	892,24	666	937,18	706	982,16	746	1027,16
627	893,34	667	938,33	707	983,28	747	1028,26
628	894,49	668	939,44	708	984,41	748	1029,38
629	895,58	669	940,56	709	985,54	749	1030,50
630	896,72	670	941,68	710	986,65	750	1031,63
631	897,84	671	942,81	711	987,79	>750	*
632	898,96	672	943,93	712	988,91		
633	900,08	673	945,05	713	990,02		
634	901,21	674	946,18	714	991,16		
635	902,33	675	947,29	715	992,28		
636	903,46	676	948,43	716	993,42		
637	904,60	677	949,56	717	994,52		
638	905,71	678	950,68	718	995,68		
639	906,85	679	951,78	719	996,76		
640	907,95	680	952,95	720	997,90		

Kenmerk
2020-0000042927
MG 2020-01

* De maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 750 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 1,13 (dat bedrag komt overeen met het verschil tussen de bedragen, genoemd bij 750 en 749 punten) te vermenigvuldigen met het aantal punten van de woonruimte, verminderd met 750, en bij de verkregen uitkomst € 1.031,63 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 750 punten) op te tellen.

Bijlage V

Maximale huurprijsgrenzen voor woonwagens per 1 juli 2020

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	221,35	82	454,69	124	708,37	166	962,02	208	1215,70
41	226,90	83	460,75	125	714,39	167	968,08	209	1221,73
42	232,41	84	466,76	126	720,44	168	974,11	210	1227,79
43	237,95	85	472,82	127	726,48	169	980,12	211	1233,83
44	243,45	86	478,85	128	732,53	170	986,20	212	1239,87
45	248,98	87	484,86	129	738,55	171	992,24	213	1245,93
46	254,49	88	490,91	130	744,58	172	998,27	214	1251,93
47	260,07	89	496,96	131	750,64	173	1004,30	215	1257,98
48	265,59	90	503,00	132	756,68	174	1010,33	216	1264,06
49	271,13	91	509,05	133	762,73	175	1016,40	217	1270,07
50	276,65	92	515,09	134	768,77	176	1022,42	218	1276,11
51	282,17	93	521,12	135	774,81	177	1028,47	219	1282,13
52	287,71	94	527,17	136	780,84	178	1034,51	220	1288,19
53	293,23	95	533,20	137	786,88	179	1040,54	221	1294,23
54	298,79	96	539,24	138	792,92	180	1046,60	222	1300,28
55	304,31	97	545,30	139	798,97	181	1052,63	223	1306,33
56	309,83	98	551,30	140	805,00	182	1058,66	224	1312,33
57	315,40	99	557,35	141	811,05	183	1064,70	225	1318,38
58	320,91	100	563,39	142	817,09	184	1070,73	226	1324,43
59	326,44	101	569,41	143	823,12	185	1076,80	227	1330,47
60	331,98	102	575,49	144	829,12	186	1082,84	228	1336,52
61	337,49	103	581,52	145	835,21	187	1088,84	229	1342,54
62	343,03	104	587,55	146	841,21	188	1094,92	230	1348,58
63	348,57	105	593,60	147	847,30	189	1100,96	231	1354,64
64	354,07	106	599,63	148	853,34	190	1106,99	232	1360,67
65	359,65	107	605,68	149	859,34	191	1113,05	233	1366,73
66	365,17	108	611,71	150	865,38	192	1119,07	234	1372,74
67	370,70	109	617,77	151	871,44	193	1125,10	235	1378,79
68	376,22	110	623,80	152	877,48	194	1131,14	236	1384,84
69	381,75	111	629,82	153	883,52	195	1137,19	237	1390,87
70	387,28	112	635,90	154	889,57	196	1143,23	238	1396,89
71	392,80	113	641,92	155	895,60	197	1149,28	239	1402,95
72	398,34	114	647,94	156	901,62	198	1155,31	240	1408,99
73	403,90	115	654,01	157	907,65	199	1161,32	241	1415,03
74	409,40	116	660,04	158	913,72	200	1167,37	242	1421,08
75	414,94	117	666,08	159	919,73	201	1173,44	243	1427,11
76	420,45	118	672,11	160	925,78	202	1179,46	244	1433,14
77	426,00	119	678,15	161	931,85	203	1185,53	245	1439,18
78	431,53	120	684,19	162	937,88	204	1191,55	246	1445,24
79	437,08	121	690,27	163	943,90	205	1197,60	247	1451,28
80	442,62	122	696,29	164	949,97	206	1203,64	248	1457,31
81	448,18	123	702,33	165	956,01	207	1209,68	249	1463,33
								250	1469,40

De maximale huurprijsgrens van woonwagens met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 221,35 per maand.

Bijlage VI**Maximale huurprijsgrenzen voor standplaatsen per 1 juli 2020**

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
1	5,26	41	213,07	81	421,34	121	649,47	161	877,58
2	10,46	42	218,25	82	427,04	122	655,19	162	883,30
3	15,66	43	223,46	83	432,76	123	660,87	163	888,99
4	20,85	44	228,64	84	438,44	124	666,59	164	894,68
5	26,06	45	233,82	85	444,16	125	672,29	165	900,39
6	31,24	46	239,05	86	449,87	126	677,97	166	906,12
7	36,45	47	244,23	87	455,56	127	683,69	167	911,81
8	41,63	48	249,45	88	461,27	128	689,43	168	917,49
9	46,84	49	254,62	89	466,96	129	695,09	169	923,24
10	52,04	50	259,82	90	472,69	130	700,81	170	928,92
11	57,24	51	264,98	91	478,38	131	706,49	171	934,62
12	62,41	52	270,22	92	484,06	132	712,21	172	940,31
13	67,63	53	275,39	93	489,79	133	717,91	173	946,04
14	72,81	54	280,60	94	495,48	134	723,60	174	951,71
15	77,99	55	285,80	95	501,18	135	729,33	175	957,42
16	83,19	56	290,98	96	506,89	136	735,00	176	963,15
17	88,37	57	296,15	97	512,60	137	740,73	177	968,83
18	93,59	58	301,36	98	518,30	138	746,43	178	974,55
19	98,76	59	306,58	99	524,02	139	752,12	179	980,24
20	103,99	60	311,78	100	529,70	140	757,83	180	985,92
21	109,15	61	316,95	101	535,40	141	763,55	181	991,66
22	114,37	62	322,15	102	541,09	142	769,22	182	997,34
23	119,56	63	327,35	103	546,82	143	774,92	183	1003,06
24	124,77	64	332,52	104	552,53	144	780,64	184	1008,74
25	129,93	65	337,73	105	558,20	145	786,36	185	1014,47
26	135,16	66	342,92	106	563,93	146	792,03	186	1020,18
27	140,34	67	348,14	107	569,63	147	797,76	187	1025,87
28	145,55	68	353,32	108	575,32	148	803,45	188	1031,58
29	150,72	69	358,50	109	581,04	149	809,17	189	1037,28
30	155,91	70	363,70	110	586,73	150	814,85	190	1042,98
31	161,14	71	368,88	111	592,44	151	820,55	191	1048,70
32	166,30	72	374,09	112	598,14	152	826,27	192	1054,37
33	171,49	73	379,28	113	603,83	153	831,97	193	1060,08
34	176,69	74	384,48	114	609,57	154	837,66	194	1065,81
35	181,90	75	389,68	115	615,24	155	843,36	195	1071,50
36	187,10	76	394,88	116	620,95	156	849,07	196	1077,18
37	192,29	77	400,04	117	626,66	157	854,80	197	1082,90
38	197,47	78	405,27	118	632,36	158	860,46	198	1088,61
39	202,68	79	410,45	119	638,06	159	866,20	199	1094,29
40	207,86	80	415,67	120	643,76	160	871,88	200	1100,02

Bijlage VI (vervolg)

Maximale huurprijsgrenzen voor standplaatsen per 1 juli 2020

punten	bedrag	punten	bedrag
201	1105,70	241	1333,81
202	1111,42	242	1339,53
203	1117,11	243	1345,22
204	1122,82	244	1350,94
205	1128,52	245	1356,65
206	1134,22	246	1362,35
207	1139,96	247	1368,02
208	1145,63	248	1373,77
209	1151,33	249	1379,46
210	1157,05	250	1385,15
211	1162,74	> 250	*
212	1168,43		
213	1174,14		
214	1179,85		
215	1185,56		
216	1191,26		
217	1196,97		
218	1202,65		
219	1208,37		
220	1214,09		
221	1219,75		
222	1225,47		
223	1231,16		
224	1236,89		
225	1242,58		
226	1248,29		
227	1253,99		
228	1259,70		
229	1265,41		
230	1271,09		
231	1276,78		
232	1282,51		
233	1288,21		
234	1293,89		
235	1299,62		
236	1305,32		
237	1311,02		
238	1316,72		
239	1322,44		
240	1328,13		

Kenmerk
2020-0000042927
MG 2020-01

*) De maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 250 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 5,69 (dat bedrag komt overeen met het verschil tussen de bedragen, genoemd bij 250 en 249 punten) te vermenigvuldigen met het aantal punten van de woonruimte, verminderd met 250, en bij de verkregen uitkomst € 1.385,15 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 250 punten) op te tellen.

Bijlage VII : Stroomschema "Wanneer huishoudverklaringen vernietigen"

