

Aan:
de colleges van burgemeester & wethouders,
T.a.v.: 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
28 januari 2019

Kenmerk
2019-0000030743
MG 2019-01

Onderwerp	Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2019 tot en met 30 juni 2020
Doelstelling	Informatie
Juridische grondslag	
Relaties met andere circulaire's	MG 2018-01
Ingangsdatum	1 januari 2019
Geldig tot	1 juli 2020

Geacht college, geacht bestuur,

1. INLEIDING

Met deze circulaire informeer ik u over het huurprijsbeleid voor 2019, deels met ingang van 1 januari 2019 en deels met ingang van 1 juli 2019, tot en met 30 juni 2020 en de daarbij van toepassing zijnde parameters.

Sociaal Huurakkoord Aedes en Woonbond

In december 2018 hebben Aedes en de Woonbond een Sociaal Huurakkoord gesloten. De afspraken uit dit akkoord konden niet meer voor 2019 in de regelgeving verwerkt worden. Omdat de maximale huursomstijging voor het kalenderjaar 2019 en daarmee ook de maximale huurverhogingspercentages per 1 juli 2019 vóór 1 januari 2019 vastgesteld moesten worden, zijn die maximale percentages nog volgens de huidige regelgeving vastgesteld: maximale huursomstijging over het kalenderjaar 2019 inflatie + 1 procentpunt (zie 2.1), maximale huurverhoging voor zelfstandige woningen inflatie + 2,5 procentpunt (zie 3.1), maximale huurverhoging voor overige ruimten inflatie + 1,5 procentpunt (zie 3.2). Zie ook Staatscourant 2018, nr. 70586 (www.overheid.nl, bij Bekendmakingen).

Het kabinet zal begin 2019 de Tweede Kamer informeren of en hoe de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord in wet- en regelgeving zullen worden verwerkt (zie brief van 18 december 2018, Kamerstukken II 2018/2019, 32 847, nr. 461). Gelet op het belang van de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord voor de betaalbaarheid, verdient het aanbeveling dat corporaties in 2019 vooruitlopend op

wetswijziging een huurprijsbeleid voeren dat deze afspraken zoveel mogelijk gestand doet. Zo staat het hen vrij om hun gemiddelde huurverhoging in 2019 in lijn met het Sociaal Huurakkoord te beperken tot inflatieniveau.

Leeswijzer/inhoudsopgave

Hoofdstuk 2. Het huurprijsbeleid per 1 januari 2019

2.1. De maximale huurprijsnorm (huursomstijging) voor woningcorporaties

Hoofdstuk 3. Het huurprijsbeleid per 1 juli 2019

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 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 2019

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 2019, de tabellen met maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2019 en een stroomschema "Wanneer huishoudverklaringen vernietigen?" opgenomen.

2. HET HUURPRIJSBELEID PER 1 JANUARI 2019

2.1 De maximale huurprijsnorm (huursomstijging) voor woningcorporaties per 1 januari 2019

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

Maximale huurprijsnorm

De maximale huursomstijging voor woningcorporaties voor 2019 is **2,6%** (inflatie van 1,6% plus 1 procentpunt)¹.

¹ Zie Staatscourant 2018, nr. 70586, van 18 december 2018

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 2020 vergeleken met de gemiddelde huurprijs van die woningen op 1 januari 2019. Het gaat dus om de woningen die zowel op 1 januari 2019 als op 1 januari 2020 verhuurd waren (een huurprijs hadden).

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

Buiten de berekening

Voor de berekening van de huursomstijging (inclusief huurharmonisatie) van de zelfstandige woningen van een woningcorporatie van 1 januari 2020 ten opzichte van 1 januari 2019 blijven de volgende woningen (en dus de bijbehorende huurprijs) buiten beschouwing:

- de woningen die op 1 januari 2019 met een geliberaliseerd huurcontract verhuurd waren;
- de woningen die op 1 januari 2019 of 1 januari 2020 leegstonden (niet verhuurd waren);
- de woningen die in de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019 voor het eerst of voor het laatst door de corporatie zijn verhuurd;
- woningen waarvan de huurprijs in de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019 is verhoogd als gevolg van woningverbetering/renovatie en waarbij die woningverbetering/renovatie maximaal een jaar voordat de huurprijs wegens woningverbetering/renovatie is verhoogd, is gerealiseerd (ook als die huurverhoging (pas) bij huurharmonisatie plaatsvindt);
- woningen waarvan de huurprijs met een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (meer dan 4,1%, 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.

3. HET HUURPRIJSBELEID PER 1 JULI 2019

3.1 Maximale huurverhogingspercentages voor zelfstandige woningen per 1 juli 2019²

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

² Zie Staatscourant 2018, nr. 70586, van 18 december 2018

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 van inflatie + 1 procentpunt 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 beleggers, hoewel de maximale huursomstijging (zie par. 2.1) voor hen niet geldt. 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 2019 gelijk aan **4,1%** (1,6% 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 2019 gelijk aan **4,1%** (1,6% inflatie + 2,5 procentpunt), ongeacht hun inkomen. Deze huishoudens zijn sinds 2017 van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging uitgezonderd.

Maximale huurverhoging tot en met € 42.436

Voor huishoudens die niet tot de bovengenoemde uitzonderingsgroepen behoren en met een inkomen tot en met € 42.436 (in 2017) is de maximale huurverhoging per 1 juli 2019 gelijk aan **4,1%** (1,6% inflatie + 2,5 procentpunt).

Maximale huurverhoging boven € 42.436

Voor huishoudens die niet tot de bovengenoemde uitzonderingsgroepen behoren en met een inkomen boven € 42.436 (in 2017) is de maximale toegestane huurverhoging per 1 juli 2019 gelijk aan **5,6%** (1,6% inflatie + 4 procentpunt).

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

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 2019³

Voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen blijft de maximale huurverhoging per 1 juli 2019 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 2019 **3,1%**.

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 waardepelldata 1 januari 2017 en 1 januari 2018 bedraagt landelijk gemiddeld 8,3%.

Dit betekent dat onderdeel 9 van het woningwaarderingstelsel voor zelfstandige woonruimte met ingang van 1 juli 2019 als volgt dient te worden gelezen:

9. Punten voor de WOZ-waarde	
Voor elke € 9.474 van WOZ-waarde	1 punt
Voor de WOZ-waarde gedeeld door de oppervlakte van de onderdelen 1 en 2:	
<ul style="list-style-type: none">Voor kleine woningen (<40 m²) gebouwd in 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 en gelegen in een gemeente vermeld in bijlage III van het Besluit huurprijzen woonruimte (regio's Amsterdam en Utrecht): per € 62	1 punt
<ul style="list-style-type: none">Voor overige woningen: per € 147	1 punt

Bij deze waardering dient voorts te worden uitgegaan van de voor de woning laatstelijk vastgestelde WOZ-waarde met een minimum van € 47.960.

³ Zie Staatscourant 2018, nr. 70586, van 18 december 2018

3.4 Indexering maximale energieprestatievergoeding

Een verhuurder kan zijn huurder een zogenaamde energieprestatievergoeding (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 8 januari 2019 op zijn website gepubliceerd dat het inflatiepercentage (CPI) over september 2018 1,9% bedraagt.

Dit leidt tot een indexering per 1 juli 2019 met **1,9%** 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 8 januari 2019 op zijn website gepubliceerd dat het inflatiepercentage (CPI) over het kalenderjaar 2018 1,7% bedraagt.

De maximale huurprijsgrenzen worden daarom per 1 juli 2019 geïndexeerd met **1,7%** en naar boven afgerond op hele centen.

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

4. INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOGING (PROCES)

4.1 Huishoudverklaringen⁴ Belastingdienst

Alleen verhuurders die gebruik willen maken van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (2019: meer dan 4,1%) 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").

⁴ 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.

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 accounts⁵ 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 2019.

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 2019 tot uiterlijk 13 december 2019 accounts aanvragen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2019.

Ook kunnen verhuurders eerder dan voorheen huishoudverklaringen opvragen. Vanaf 1 februari 2019 (vorig jaar vanaf medio februari) kunnen verhuurders die een account hebben aangevraagd en dat account hebben verkregen⁶ huishoudverklaringen aanvragen bij de Belastingdienst.

Aanvragen accounts/inlogcodes

Het webportaal www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl gaat op vrijdag 1 februari 2019 open voor het aanvragen van accounts/inlogcodes⁷. 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.

⁵ Per RSIN/BSN maximaal één account.

⁶ 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 2019 van het webportaal).

⁷ De Handleiding 2019 van het webportaal is nu al op het webportaal te downloaden.

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 2019 en als die nog niet beschikbaar is dan WOZ 2018). 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 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.

Aanvragen huishoudverklaringen

Direct vanaf vrijdag 1 februari 2019 kunnen verhuurders die een account hebben aangevraagd en verkregen, huishoudverklaringen opvragen voor de huurverhoging.

De Belastingdienst geeft geen gespecificeerde inkomensgegevens. De eigenaar-verhuurder levert digitaal een bestand met de woonadressen van zijn woningen waarvoor hij een inkomensafhankelijke huurverhoging wil voorstellen en daartoe een huishoudverklaring wil ontvangen. De woonadressen dienen te bestaan uit een postcode, huisnummer en indien van toepassing een huisnummer-toevoeging⁸, of het BAG-identificatienummer van het betreffende verblijfsobject.

⁸ De huisnummertoevoeging is een combinatie van de in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) opgenomen huisletter en huisnummertoevoeging voor het betreffende woonadres, gescheiden door een spatie.

Inkomenstoetsjaar

Er wordt bij de hogere huurverhoging (meer dan 4,1%, maar maximaal 5,6%) 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 2019 worden verstrekt is dus het huishoudinkomen over 2017 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 (2017) 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)⁹; 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 € 42.436,
- "J": het huishoudinkomen is hoger dan € 42.436,
- 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 de huisnummertoevoeging van het door de verhuurder aangegeven woonadres niet overeenkomt met een woning van de verhuurder waarvan de postcode en huisnummer wel gelijk zijn, ontvangt de aanvrager de code "T". Indien het door de verhuurder aangegeven woonadres geen vermelding heeft in de BAG, ontvangt de aanvragen de code "A".

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.

⁹ 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.

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 "T" of een code "A" ontvangt.

Huishoudverklaring bij huurverhogingsvoorstel voegen

Als een verhuurder een huurverhoging van meer dan 4,1% (maar maximaal 5,6% is toegestaan) voorstelt, moet hij de verklaring van de Belastingdienst dat het huishoudinkomen hoger is dan € 42.436 (huishoudverklaring met code "J") bij het voorstel voegen.

Tijdslijn:

Januari 2019:	Handleiding 2019 is al te downloaden van webportaal www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl
Vrijdag 1 februari 2019:	Webportaal www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl gaat om 08:00 uur open voor het aanvragen van accounts/inlogcodes. Verhuurders kunnen vanaf 1 februari 2019 het hele jaar door (tot 13 december) accounts/inlogcodes aanvragen.
Vrijdag 1 februari 2019:	Verhuurders die een account voor 2019 hebben aangevraagd en verkregen kunnen via webportaal www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl huishoudverklaringen aanvragen.
Vrijdag 13 december 2019	Het webportaal sluit voor het aanvragen van accounts/inlogcodes
Dinsdag 31 december 2019:	Het webportaal sluit voor het aanvragen van huishoudverklaringen. (Hierna wordt het systeem aangepast voor de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2020.)

Nieuwe verwerkingsmethode aanvragen huishoudverklaringen sinds zomer 2018

In de loop van juni/juli 2018 is de Belastingdienst overgestapt op een andere verwerkingsmethode van aanvragen van huishoudverklaringen: de Belastingdienst gaat pas na de aanvraag de huishoudverklaring genereren uit de gegevensbestanden van de Belastingdienst (Basisregistratie personen en Basisregistratie inkomen). Voorheen zette de Belastingdienst al huishoudverklaringen klaar voor de woningen van verhuurders die een account hebben aangevraagd en verkregen. Met de nieuwe verwerkingsmethode worden ter

verdere bescherming van de privacy van huurders alleen huishoudverklaringen aangemaakt voor woonadressen waarvoor de verhuurder een huishoudverklaring heeft aangevraagd.

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

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

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

De Belastingdienst heeft verhuurders medio juni 2018 een service geleverd om de BAG-identificatienummers van de verblijfsobjecten voor hun woningen te leveren. De Belastingdienst heeft de verhuurders hierover geïnformeerd via de website (belastingdienst.nl en inkomensafhankelijkhuurverhoging.nl) of via een e-mail aan het bij de Belastingdienst bekende e-mailadres van de verhuurders.

Sinds de invoering van de nieuwe verwerkingsmethode (zomer 2018) kunnen verhuurders al het BAG-identificatienummer van het verblijfsobject gebruiken voor het aanvragen van huishoudverklaringen maar ook is het dan nog mogelijk op basis van postcode, huisnummer en eventuele huisnummertoevoeging huishoudverklaringen aan te vragen. In het antwoordbestand is voor het gevraagde woonadres het BAG-identificatienummer toegevoegd.

Sanctie bij misbruik webportaal

De Belastingdienst zal net als in de afgelopen jaren in 2019 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) betaalt¹⁰. 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.

¹⁰ Met 'de huurder betaalt al (bijna) de maximale huurprijs' wordt bedoeld dat de verhuurder geen huurverhoging van meer dan 4,1% kan voorstellen zonder de maximale huurprijsgrens van de woning per 1 juli 2019 te overschrijden.

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 (2019: **meer dan 4,1%**) en daarmee stimuleren van de doorstroming van huishoudens met een hoger inkomen. Dat betekent dat verhuurders die geen voornemen hebben om inkomensafhankelijke (hogere) huurverhogingen (2019: meer dan 4,1%) 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 (2019: 4,1%) 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% (2019: 4,1%) 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 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 2019 nog niet de leeftijd van 23 jaar hebben bereikt, wordt alleen het inkomen dat het minimumloonniveau 2017 (€ 20.108) overstijgt meegeteld.

Huishoudensituatie

Voor de samenstelling van het huishouden is *juridisch* bepalend wie er op de datum van de voorgestelde ingang van de huurverhoging in de woning wonen en of één of meer van de bewoners de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt. Bij een huurverhoging per 1 juli 2019 is dus bepalend wie er op 1 juli 2019 in de woning wonen en of één of meer van hen op 1 juli 2019 de AOW-gerechtigde leeftijd heeft. Van huishoudens zonder leden die de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt en van huishoudens bestaande uit minder dan vier personen is het gezamenlijk inkomen over 2017 (inkomenstoetsjaar) bepalend.

Omdat de verhuurder het huurverhogingsvoorstel ten minste twee maanden voor de voorgestelde ingangsdatum bij de huurder moet indienen en de huishoudverklaringen daaraan voorafgaand bij de Belastingdienst worden opgevraagd, vermelden de huishoudverklaringen niet de bewoningssituatie 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 weggezakt. Daarom gaat deze circulaire sinds 2014 in op die procedure.

Huurverhogingsvoorstel wijzigt huurprijs nog niet

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

Instemming door huurder

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

Bezwaar door huurder

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

Verhuurders mogen bezwaren niet eigenhandig afwijzen

Het staat verhuurders vrij om elk bezwaar tegen een huurverhogingsvoorstel te honoreren en de voorgestelde huurverhoging navenant aan te passen. Maar als een verhuurder een bezwaarschrift ongegrond acht en hij de voorgestelde huurverhoging wil doorzetten, moet de verhuurder binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging een uitspraak van de Huurcommissie vragen over het huurverhogingsvoorstel. Als de verhuurder geen of een te laat verzoek om uitspraak indient bij de Huurcommissie, gaat de voorgestelde huurverhoging in zijn geheel niet door (0% huurverhoging). Verhuurders mogen bezwaarschriften van huurders dus niet eigenhandig ongegrond verklaren.

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

huurverhogingsvoorstel gaat dan maanden later in dan de voorgestelde ingangsdatum van het eerdere, betwiste huurverhogingsvoorstel.

Als de verhuurder wel tijdig een verzoek om uitspraak bij de Huurcommissie indient, zal de Huurcommissie een oordeel geven over de voorgestelde huurverhoging en de door de huurder 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 4,1% met als bezwaargrond dat het huishoudinkomen in het inkomens-toetsjaar (jaar t-2; in 2019: 2017) 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 huishoud-verklaring (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 inkomens-toetsjaar (in 2019: 2017) onder de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens lag of dat het huishouden tot de uitzonderings-groepen (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 inkomens-toetsjaar (in 2019: 2017) de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde

inkomensgrens overschrijdt en de huurder in zijn bezwaar persisteert, kan de verhuurder zijn huurverhogingsvoorstel, met de huishoudverklaring en de vervolgvierklaring, aan de Huurcommissie voorleggen.

Bewijslast huurder voor huishoudinkomen jaar na inkomenstoetsjaar

Als de huurder bezwaar maakt tegen de voorgestelde huurverhoging van meer dan 4,1% met als bezwaargrond dat het huishoudinkomen in het kalenderjaar na het inkomenstoetsjaar (jaar t-1; in 2019: 2018) onder de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens lag, dan moet de huurder dat aantonen. De Belastingdienst kan geen huishoudverklaring met inkomenscategorie voor het jaar t-1 afgeven aan de verhuurder, want de Belastingdienst heeft alleen de bevoegdheid om een huishoudverklaring met inkomenscategorie over het inkomenstoetsjaar (t-2) af te geven.

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

- een uittreksel uit de Basisregistratie personen (BRP) van één van de bewoners waaruit blijkt hoeveel bewoners op het woonadres staan ingeschreven (verkrijgbaar bij de gemeente); en
- inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren)¹¹ van alle huidige bewoners (verkrijgbaar bij de Belastingdienst).

Bezwaarmogelijkheid voor gehandicapten en chronisch zieken

Voor door de minister aangewezen groepen van gehandicapten en chronisch zieken bestaat een bezwaarmogelijkheid tegen de inkomensafhankelijke huurverhogingen. Deze mensen kunnen vaak niet verhuizen en dat is ook niet gewenst gezien de voorzieningen die in hun woning zijn getroffen. Ook biedt dit meer mogelijkheden voor inwonende mantelzorg.

De door de minister aangewezen groep gehandicapten en chronisch zieken die bezwaar kunnen maken tegen een inkomensafhankelijk huurverhogingsvoorstel (2019: van meer dan 4,1%) 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;

¹¹ 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.

- 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 één of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en) met een inkomensdaling tot onder de inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke huurverhoging (2019: € 42.436) 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 (2019: € 720,42) is gestegen en het huishoudinkomen daarna tot onder de huurtoeslaginkomensgrens (nu € 22.675/22.700 of € 30.800/30.825) 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)¹² 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.

¹² Bij huurverlagingsvoorstellen geldt voor de kenmerken OB/ONB, V en D op de inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren) mutatis mutandis hetzelfde als bij bezwaarschriften op grond van huishoudinkomen tegen huurverhogingsvoorstellen; zie voetnoot 8.

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

4.4 Vernietiging huishoudverklaringen

Huishoudverklaring uitsluitend voor huurverhoging

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

Vernietigingsplicht

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

Toelichting deadlines vernietigingsplicht

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

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

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

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

5. HUURPRIJSLIBERALISATIE

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

Liberalisatiegrens geïndexeerd naar € 720,42

In de herziene Woningwet is geregeld dat de grens voor de maximale huur-toeslaggrens 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 geïndexeerd naar € 720,42 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 2019

Parameters per 1 januari 2019:	
Maximale <u>huursomstijging</u> (gemiddelde huurstijging over het woningbezit voor <u>woningcorporaties</u> voor 2019 (zie 2.1))	2,6%
Parameters per 1 juli 2019	
Maximale huurstijging <u>per zelfstandige woning</u> (eengezinswoning, appartement) (zie 3.1)	<ul style="list-style-type: none"> • 4,1%* 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 € 42.436 • 5,6%* voor huishoudens (van minder dan 4 personen en zonder AOW-gerechtigden) met een inkomen boven € 42.436
Maximale huurstijging <u>per onzelfstandige woning (kamer), woonwagen of woonwagenstandplaats</u> (zie 3.2)	3,1%*
Stijging <u>maximale huurprijsgrenzen</u> zelfstandige woningen, onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen (zie tabellen in bijlagen III t/m VI)	1,7%

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

7. OVERLEG MET HUURDERSORGANISATIES OVER HET HUURPRIJSBELEID

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

Indien een huurdersorganisatie of bewonerscommissie schriftelijk advies heeft uitgebracht over de voorgenomen wijziging van het huurprijsbeleid, mag de

verhuurder alleen van dit advies afwijken indien hij binnen veertien dagen na ontvangst van het advies de redenen voor het (gedeeltelijk) afwijken van het advies schriftelijk aan de huurdersorganisatie 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. U kunt zich via <https://abonneren.rijksoverheid.nl/> aanmelden voor deze "MG-digitaal". Daarin wordt verwezen naar een menu voor aanmelding als abonnee. 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 2018-01 over het huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2018 tot en met 30 juni 2019 vervalt met ingang van 1 juli 2019. De informatie van de hoofdstukken 2, 4 en 5 van deze circulaire (MG 2019-01) geldt al per 1 januari 2019.

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 2019 tot en met 30 juni 2020 kunt u zich richten tot de Directie Woningmarkt (contactpersoon vermeld op het voorblad).

Hoogachtend,

de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Bijlage I: tabel huurliberalisatiegrenzen tot 1 januari 2020

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

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

Voor de vraag of een huurovereenkomst voor een zelfstandige woning (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 2019

Kenmerk
2019-0000030743
MG 2019-01

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 2019	Per 1 juli 2019
0 < Netto warmtevraag ≤ 30	1,42	1,45
30 < Netto warmtevraag ≤ 40	1,22	1,24
40 < Netto warmtevraag ≤ 50	1,02	1,04

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 2019	Per 1 juli 2019
0 < Netto warmtevraag ≤ 15	0,71	0,72
15 < Netto warmtevraag ≤ 30	0,61	0,62
30 < Netto warmtevraag ≤ 40	0,30	0,31
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 2019	Per 1-juli 2019
0 < Netto warmtevraag ≤ 15	1,17	1,19
15 < Netto warmtevraag ≤ 30	1,07	1,09
30 < Netto warmtevraag ≤ 40	0,86	0,88
40 < Netto warmtevraag ≤ 50	0,61	0,62

Bijlage III

Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten per 1 juli 2019

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	194,91	82	400,41	124	625,02	166	849,59	208	1074,18
41	199,78	83	405,76	125	630,36	167	854,92	209	1079,52
42	204,64	84	411,09	126	635,69	168	860,26	210	1084,89
43	209,52	85	416,47	127	641,04	169	865,65	211	1090,21
44	214,38	86	421,81	128	646,43	170	870,98	212	1095,56
45	219,24	87	427,14	129	651,72	171	876,32	213	1100,91
46	224,14	88	432,50	130	657,09	172	881,66	214	1106,25
47	228,99	89	437,83	131	662,44	173	887,03	215	1111,60
48	233,88	90	443,20	132	667,77	174	892,35	216	1116,94
49	238,75	91	448,53	133	673,14	175	897,71	217	1122,30
50	243,62	92	453,87	134	678,47	176	903,05	218	1127,63
51	248,46	93	459,24	135	683,84	177	908,40	219	1132,99
52	253,36	94	464,57	136	689,15	178	913,76	220	1138,36
53	258,21	95	469,92	137	694,52	179	919,10	221	1143,67
54	263,10	96	475,27	138	699,88	180	924,42	222	1149,03
55	267,96	97	480,64	139	705,20	181	929,81	223	1154,38
56	272,87	98	485,97	140	710,55	182	935,15	224	1159,73
57	277,68	99	491,33	141	715,92	183	940,48	225	1165,06
58	282,56	100	496,67	142	721,24	184	945,81	226	1170,42
59	287,46	101	502,01	143	726,58	185	951,19	227	1175,77
60	292,33	102	507,34	144	731,95	186	956,54	228	1181,12
61	297,17	103	512,70	145	737,31	187	961,87	229	1186,48
62	302,06	104	518,06	146	742,64	188	967,24	230	1191,81
63	306,91	105	523,38	147	748,00	189	972,57	231	1197,15
64	311,80	106	528,75	148	753,34	190	977,92	232	1202,51
65	316,66	107	534,09	149	758,69	191	983,28	233	1207,85
66	321,55	108	539,43	150	764,03	192	988,61	234	1213,18
67	326,42	109	544,79	151	769,37	193	993,97	235	1218,55
68	331,27	110	550,14	152	774,71	194	999,33	236	1223,89
69	336,13	111	555,50	153	780,06	195	1004,67	237	1229,24
70	341,00	112	560,83	154	785,41	196	1009,99	238	1234,57
71	345,88	113	566,17	155	790,76	197	1015,35	239	1239,94
72	350,77	114	571,54	156	796,09	198	1020,71	240	1245,28
73	355,61	115	576,89	157	801,48	199	1026,03	241	1250,63
74	360,50	116	582,22	158	806,79	200	1031,40	242	1255,99
75	365,36	117	587,57	159	812,17	201	1036,73	243	1261,32
76	370,25	118	592,90	160	817,50	202	1042,08	244	1266,68
77	375,10	119	598,25	161	822,84	203	1047,42	245	1272,03
78	380,00	120	603,60	162	828,21	204	1052,78	246	1277,37
79	384,85	121	608,96	163	833,53	205	1058,13	247	1282,69
80	389,73	122	614,31	164	838,88	206	1063,47	248	1288,08
81	395,06	123	619,65	165	844,24	207	1068,84	249	1293,40
								250	1298,74

De maximale huurprijsgrens van zelfstandige woningen met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 194,91 per maand.

Bijlage IV

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2019

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
1	2,18	41	86,83	81	171,41	121	256,07	161	340,69
2	4,29	42	88,93	82	173,57	122	258,19	162	342,81
3	6,41	43	91,05	83	175,66	123	260,27	163	344,92
4	8,55	44	93,15	84	177,80	124	262,40	164	347,06
5	10,65	45	95,27	85	179,92	125	264,50	165	349,16
6	12,79	46	97,39	86	182,03	126	266,63	166	351,26
7	14,91	47	99,50	87	184,14	127	268,76	167	353,38
8	17,03	48	101,62	88	186,26	128	270,88	168	355,49
9	19,14	49	103,75	89	188,35	129	273,00	169	357,63
10	21,27	50	105,85	90	190,49	130	275,11	170	359,75
11	23,34	51	107,99	91	192,59	131	277,22	171	361,82
12	25,46	52	110,08	92	194,73	132	279,33	172	363,95
13	27,57	53	112,23	93	196,82	133	281,47	173	366,07
14	29,71	54	114,34	94	198,94	134	283,57	174	368,21
15	31,84	55	116,45	95	201,09	135	285,66	175	370,29
16	33,92	56	118,55	96	203,19	136	287,79	176	372,43
17	36,05	57	120,64	97	205,31	137	289,92	177	374,53
18	38,17	58	122,78	98	207,42	138	292,05	178	376,68
19	40,30	59	124,89	99	209,53	139	294,16	179	378,78
20	42,41	60	127,02	100	211,66	140	296,27	180	380,89
21	44,51	61	129,13	101	213,76	141	298,37	181	381,98
22	46,61	62	131,25	102	215,86	142	300,50	182	383,08
23	48,75	63	133,35	103	217,98	143	302,62	183	384,19
24	50,83	64	135,49	104	220,08	144	304,74	184	385,29
25	52,97	65	137,61	105	222,24	145	306,81	185	386,36
26	55,06	66	139,73	106	224,33	146	308,95	186	387,47
27	57,21	67	141,79	107	226,46	147	311,09	187	388,55
28	59,34	68	143,92	108	228,60	148	313,19	188	389,66
29	61,44	69	146,07	109	230,67	149	315,28	189	390,74
30	63,56	70	148,16	110	232,81	150	317,42	190	391,84
31	65,66	71	150,28	111	234,91	151	319,51	191	392,93
32	67,78	72	152,38	112	237,02	152	321,66	192	394,05
33	69,89	73	154,50	113	239,13	153	323,75	193	395,12
34	71,99	74	156,63	114	241,24	154	325,88	194	396,22
35	74,11	75	158,77	115	243,37	155	328,01	195	397,32
36	76,24	76	160,86	116	245,49	156	330,11	196	398,41
37	78,35	77	162,99	117	247,62	157	332,24	197	399,52
38	80,49	78	165,06	118	249,73	158	334,33	198	400,62
39	82,59	79	167,21	119	251,83	159	336,46	199	401,72
40	84,71	80	169,31	120	253,95	160	338,59	200	402,82

Bijlage IV (vervolg)

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2019

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
201	403,92	241	447,71	281	491,56	321	535,38	361	579,22
202	404,99	242	448,83	282	492,64	322	536,48	362	580,32
203	406,11	243	449,93	283	493,75	323	537,55	363	581,42
204	407,16	244	451,03	284	494,87	324	538,70	364	582,48
205	408,29	245	452,13	285	495,93	325	539,76	365	583,62
206	409,36	246	453,21	286	497,04	326	540,89	366	584,71
207	410,49	247	454,30	287	498,14	327	541,95	367	585,80
208	411,57	248	455,41	288	499,24	328	543,07	368	586,90
209	412,68	249	456,50	289	500,34	329	544,12	369	588,00
210	413,75	250	457,58	290	501,44	330	545,28	370	589,09
211	414,87	251	458,67	291	502,52	331	546,33	371	590,20
212	415,94	252	459,80	292	503,62	332	547,44	372	591,28
213	417,07	253	460,87	293	504,71	333	548,52	373	592,38
214	418,15	254	461,97	294	505,81	334	549,65	374	593,48
215	419,24	255	463,05	295	506,92	335	550,71	375	594,58
216	420,33	256	464,16	296	508,01	336	551,82	376	595,66
217	421,41	257	465,24	297	509,10	337	552,93	377	596,75
218	422,52	258	466,37	298	510,19	338	553,99	378	597,87
219	423,65	259	467,44	299	511,27	339	555,11	379	598,97
220	424,74	260	468,55	300	512,41	340	556,20	380	600,01
221	425,81	261	469,62	301	513,47	341	557,31	381	601,13
222	426,93	262	470,74	302	514,59	342	558,38	382	602,23
223	428,02	263	471,80	303	515,65	343	559,51	383	603,34
224	429,12	264	472,93	304	516,76	344	560,58	384	604,43
225	430,16	265	474,05	305	517,86	345	561,68	385	605,53
226	431,29	266	475,12	306	518,96	346	562,81	386	606,61
227	432,38	267	476,23	307	520,04	347	563,89	387	607,73
228	433,47	268	477,33	308	521,16	348	564,99	388	608,81
229	434,57	269	478,41	309	522,24	349	566,08	389	609,91
230	435,68	270	479,50	310	523,34	350	567,17	390	611,04
231	436,75	271	480,62	311	524,44	351	568,23	391	612,11
232	437,88	272	481,69	312	525,52	352	569,38	392	613,20
233	438,94	273	482,79	313	526,65	353	570,44	393	614,29
234	440,05	274	483,88	314	527,73	354	571,55	394	615,41
235	441,14	275	484,98	315	528,81	355	572,63	395	616,48
236	442,27	276	486,08	316	529,88	356	573,74	396	617,60
237	443,32	277	487,17	317	531,03	357	574,82	397	618,66
238	444,43	278	488,28	318	532,10	358	575,91	398	619,79
239	445,52	279	489,36	319	533,19	359	577,03	399	620,86
240	446,63	280	490,47	320	534,27	360	578,10	400	621,98

Bijlage IV (vervolg)

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2019

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
401	623,05	441	666,88	481	710,74	521	754,55	561	798,38
402	624,11	442	667,98	482	711,83	522	755,64	562	799,48
403	625,24	443	669,08	483	712,89	523	756,74	563	800,60
404	626,32	444	670,19	484	714,00	524	757,81	564	801,67
405	627,43	445	671,25	485	715,10	525	758,95	565	802,74
406	628,51	446	672,35	486	716,22	526	760,03	566	803,84
407	629,64	447	673,48	487	717,28	527	761,12	567	804,97
408	630,72	448	674,54	488	718,41	528	762,21	568	806,04
409	631,85	449	675,66	489	719,46	529	763,33	569	807,16
410	632,89	450	676,76	490	720,57	530	764,41	570	808,23
411	634,02	451	677,85	491	721,67	531	765,51	571	809,33
412	635,12	452	678,93	492	722,78	532	766,58	572	810,42
413	636,21	453	680,06	493	723,84	533	767,72	573	811,54
414	637,30	454	681,12	494	724,97	534	768,79	574	812,63
415	638,42	455	682,23	495	726,06	535	769,90	575	813,75
416	639,48	456	683,34	496	727,15	536	770,97	576	814,84
417	640,58	457	684,43	497	728,25	537	772,08	577	815,93
418	641,69	458	685,50	498	729,35	538	773,19	578	817,02
419	642,77	459	686,62	499	730,43	539	774,29	579	818,13
420	643,89	460	687,72	500	731,51	540	775,34	580	819,21
421	644,95	461	688,81	501	732,64	541	776,48	581	820,28
422	646,06	462	689,88	502	733,71	542	777,56	582	821,40
423	647,15	463	690,98	503	734,83	543	778,63	583	822,49
424	648,24	464	692,10	504	735,91	544	779,75	584	823,57
425	649,36	465	693,18	505	737,01	545	780,86	585	824,69
426	650,42	466	694,30	506	738,10	546	781,93	586	825,79
427	651,55	467	695,36	507	739,20	547	783,04	587	826,86
428	652,63	468	696,45	508	740,30	548	784,14	588	827,95
429	653,75	469	697,57	509	741,40	549	785,21	589	829,04
430	654,83	470	698,65	510	742,48	550	786,32	590	830,16
431	655,96	471	699,77	511	743,58	551	787,42	591	831,23
432	657,02	472	700,86	512	744,67	552	788,52	592	832,35
433	658,13	473	701,98	513	745,79	553	789,59	593	833,43
434	659,22	474	703,04	514	746,86	554	790,72	594	834,53
435	660,32	475	704,16	515	747,96	555	791,81	595	835,64
436	661,40	476	705,23	516	749,07	556	792,91	596	836,75
437	662,50	477	706,36	517	750,17	557	794,00	597	837,83
438	663,60	478	707,42	518	751,25	558	795,10	598	838,93
439	664,69	479	708,55	519	752,35	559	796,17	599	840,04
440	665,80	480	709,63	520	753,44	560	797,30	600	841,10

Bijlage IV (vervolg)

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2019

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
601	842,20	641	886,07	681	929,88	721	973,70
602	843,30	642	887,16	682	930,96	722	974,84
603	844,40	643	888,26	683	932,06	723	975,89
604	845,52	644	889,34	684	933,14	724	977,02
605	846,61	645	890,44	685	934,26	725	978,08
606	847,68	646	891,53	686	935,35	726	979,19
607	848,78	647	892,59	687	936,45	727	980,28
608	849,88	648	893,74	688	937,54	728	981,37
609	850,97	649	894,80	689	938,65	729	982,49
610	852,08	650	895,92	690	939,74	730	983,57
611	853,18	651	897,00	691	940,83	731	984,66
612	854,27	652	898,12	692	941,94	732	985,75
613	855,35	653	899,16	693	943,05	733	986,87
614	856,45	654	900,31	694	944,13	734	987,95
615	857,55	655	901,37	695	945,19	735	989,05
616	858,67	656	902,50	696	946,32	736	990,13
617	859,74	657	903,57	697	947,39	737	991,26
618	860,83	658	904,69	698	948,51	738	992,34
619	861,94	659	905,76	699	949,57	739	993,43
620	863,05	660	906,87	700	950,71	740	994,53
621	864,14	661	907,97	701	951,78	741	995,63
622	865,22	662	909,06	702	952,90	742	996,74
623	866,32	663	910,15	703	953,97	743	997,82
624	867,42	664	911,25	704	955,07	744	998,92
625	868,50	665	912,35	705	956,16	745	1000,00
626	869,63	666	913,43	706	957,27	746	1001,13
627	870,70	667	914,55	707	958,36	747	1002,20
628	871,82	668	915,63	708	959,46	748	1003,29
629	872,88	669	916,72	709	960,56	749	1004,38
630	873,99	670	917,81	710	961,64	750	1005,48
631	875,08	671	918,91	711	962,75	>750	*
632	876,18	672	920,01	712	963,85		
633	877,27	673	921,10	713	964,93		
634	878,37	674	922,20	714	966,04		
635	879,46	675	923,28	715	967,13		
636	880,56	676	924,39	716	968,24		
637	881,67	677	925,49	717	969,31		
638	882,75	678	926,58	718	970,44		
639	883,87	679	927,66	719	971,50		
640	884,94	680	928,80	720	972,61		

* De maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 750 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 1,10 (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 € 1.005,48 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 750 punten) op te tellen.

Bijlage V

Maximale huurprijsgrenzen voor woonwagens per 1 juli 2019

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	215,74	82	443,16	124	690,42	166	937,64	208	1184,89
41	221,15	83	449,07	125	696,28	167	943,54	209	1190,77
42	226,52	84	454,93	126	702,18	168	949,42	210	1196,67
43	231,92	85	460,83	127	708,07	169	955,28	211	1202,56
44	237,28	86	466,71	128	713,96	170	961,20	212	1208,45
45	242,67	87	472,57	129	719,83	171	967,09	213	1214,35
46	248,04	88	478,47	130	725,71	172	972,97	214	1220,20
47	253,48	89	484,36	131	731,61	173	978,85	215	1226,10
48	258,86	90	490,25	132	737,50	174	984,72	216	1232,02
49	264,26	91	496,15	133	743,40	175	990,64	217	1237,88
50	269,64	92	502,03	134	749,28	176	996,51	218	1243,77
51	275,02	93	507,91	135	755,17	177	1002,40	219	1249,64
52	280,42	94	513,81	136	761,05	178	1008,29	220	1255,54
53	285,80	95	519,68	137	766,94	179	1014,17	221	1261,43
54	291,21	96	525,57	138	772,82	180	1020,07	222	1267,33
55	296,59	97	531,48	139	778,72	181	1025,95	223	1273,22
56	301,97	98	537,33	140	784,60	182	1031,83	224	1279,07
57	307,40	99	543,22	141	790,49	183	1037,72	225	1284,97
58	312,77	100	549,11	142	796,38	184	1043,59	226	1290,86
59	318,16	101	554,98	143	802,26	185	1049,51	227	1296,75
60	323,56	102	560,90	144	808,11	186	1055,40	228	1302,65
61	328,93	103	566,78	145	814,04	187	1061,24	229	1308,51
62	334,33	104	572,66	146	819,89	188	1067,17	230	1314,40
63	339,73	105	578,55	147	825,82	189	1073,06	231	1320,31
64	345,09	106	584,43	148	831,71	190	1078,93	232	1326,19
65	350,53	107	590,33	149	837,56	191	1084,84	233	1332,09
66	355,91	108	596,20	150	843,45	192	1090,71	234	1337,95
67	361,30	109	602,11	151	849,35	193	1096,58	235	1343,85
68	366,68	110	607,99	152	855,24	194	1102,47	236	1349,74
69	372,07	111	613,86	153	861,13	195	1108,37	237	1355,62
70	377,46	112	619,78	154	867,02	196	1114,26	238	1361,49
71	382,84	113	625,65	155	872,90	197	1120,15	239	1367,39
72	388,24	114	631,52	156	878,77	198	1126,03	240	1373,28
73	393,66	115	637,43	157	884,65	199	1131,89	241	1379,17
74	399,02	116	643,31	158	890,56	200	1137,78	242	1385,06
75	404,42	117	649,20	159	896,42	201	1143,70	243	1390,94
76	409,79	118	655,07	160	902,32	202	1149,57	244	1396,82
77	415,20	119	660,96	161	908,23	203	1155,48	245	1402,71
78	420,59	120	666,85	162	914,11	204	1161,35	246	1408,61
79	426,00	121	672,77	163	919,98	205	1167,25	247	1414,50
80	431,40	122	678,64	164	925,89	206	1173,13	248	1420,38
81	436,82	123	684,53	165	931,78	207	1179,02	249	1426,24
								250	1432,16

De maximale huurprijsgrens van woonwagens met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 215,74 per maand.

Bijlage VI

Maximale huurprijsgrenzen voor standplaatsen per 1 juli 2019

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
1	5,12	41	207,67	81	410,66	121	633,01	161	855,34
2	10,19	42	212,72	82	416,21	122	638,58	162	860,91
3	15,26	43	217,79	83	421,79	123	644,12	163	866,46
4	20,32	44	222,84	84	427,33	124	649,69	164	872,00
5	25,40	45	227,89	85	432,90	125	655,25	165	877,57
6	30,44	46	232,99	86	438,47	126	660,79	166	883,15
7	35,52	47	238,04	87	444,01	127	666,36	167	888,70
8	40,57	48	243,12	88	449,58	128	671,96	168	894,24
9	45,65	49	248,16	89	455,12	129	677,47	169	899,84
10	50,72	50	253,23	90	460,71	130	683,05	170	905,38
11	55,79	51	258,26	91	466,25	131	688,58	171	910,93
12	60,82	52	263,37	92	471,79	132	694,16	172	916,48
13	65,91	53	268,41	93	477,37	133	699,71	173	922,06
14	70,96	54	273,49	94	482,92	134	705,26	174	927,59
15	76,01	55	278,55	95	488,48	135	710,84	175	933,15
16	81,08	56	283,60	96	494,04	136	716,37	176	938,74
17	86,13	57	288,64	97	499,61	137	721,96	177	944,27
18	91,21	58	293,72	98	505,16	138	727,51	178	949,85
19	96,25	59	298,81	99	510,74	139	733,06	179	955,40
20	101,35	60	303,88	100	516,27	140	738,62	180	960,93
21	106,38	61	308,91	101	521,83	141	744,20	181	966,53
22	111,47	62	313,98	102	527,37	142	749,72	182	972,06
23	116,53	63	319,05	103	532,96	143	755,28	183	977,64
24	121,60	64	324,09	104	538,52	144	760,85	184	983,17
25	126,63	65	329,17	105	544,05	145	766,43	185	988,76
26	131,73	66	334,23	106	549,64	146	771,96	186	994,32
27	136,78	67	339,31	107	555,19	147	777,54	187	999,87
28	141,86	68	344,36	108	560,74	148	783,09	188	1005,43
29	146,90	69	349,41	109	566,31	149	788,66	189	1010,99
30	151,96	70	354,48	110	571,86	150	794,20	190	1016,55
31	157,05	71	359,53	111	577,42	151	799,75	191	1022,12
32	162,08	72	364,61	112	582,98	152	805,33	192	1027,65
33	167,14	73	369,66	113	588,52	153	810,88	193	1033,21
34	172,21	74	374,73	114	594,12	154	816,43	194	1038,80
35	177,29	75	379,80	115	599,65	155	821,98	195	1044,34
36	182,35	76	384,87	116	605,21	156	827,55	196	1049,88
37	187,41	77	389,90	117	610,78	157	833,13	197	1055,45
38	192,46	78	395,00	118	616,33	158	838,65	198	1061,02
39	197,54	79	400,04	119	621,89	159	844,25	199	1066,56
40	202,59	80	405,13	120	627,44	160	849,78	200	1072,14

Bijlage VI (vervolg)

Maximale huurprijsgrenzen voor standplaatsen per 1 juli 2019

punten	bedrag	punten	bedrag
201	1077,68	241	1300,01
202	1083,25	242	1305,58
203	1088,80	243	1311,13
204	1094,36	244	1316,70
205	1099,92	245	1322,27
206	1105,47	246	1327,82
207	1111,07	247	1333,35
208	1116,59	248	1338,95
209	1122,15	249	1344,50
210	1127,73	250	1350,04
211	1133,27	> 250	*
212	1138,82		
213	1144,38		
214	1149,95		
215	1155,51		
216	1161,07		
217	1166,63		
218	1172,17		
219	1177,74		
220	1183,32		
221	1188,84		
222	1194,41		
223	1199,96		
224	1205,54		
225	1211,09		
226	1216,65		
227	1222,21		
228	1227,77		
229	1233,34		
230	1238,88		
231	1244,42		
232	1250,01		
233	1255,56		
234	1261,10		
235	1266,68		
236	1272,24		
237	1277,79		
238	1283,35		
239	1288,92		
240	1294,47		

*) De maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 250 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 5,54 (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 € 1.350,04 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 250 punten) op te tellen.

Bijlage VII : Stroomschema "Wanneer huishoudverklaringen vernietigen"

Stroomschema : "Wanneer huishoudverklaringen vernietigen? "

