

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

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

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

Contactpersoon

T 06-21869832

circulaire

Datum

22 januari 2014

Kenmerk

2014-0000036921
MG 2014-01

Onderwerp	Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2014 tot en met 30 juni 2015
Doelstelling	Informatie
Juridische grondslag	
Relaties met andere circulaire's	MG 2013-01
Ingangsdatum	1 juli 2014
Geldig tot	1 juli 2015

Geacht college, geacht bestuur,

1. Inleiding

Met deze circulaire informeer ik u over het huurprijsbeleid met ingang van 1 juli 2014 tot en met 30 juni 2015 en de daarbij van toepassing zijnde parameters.

Onderstaand ga ik in op het huurprijsbeleid per 1 juli 2014, inclusief de hogere huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven € 34.085, de huurprijsnorm (maximale huursomstijging) voor woningcorporaties en de huurprijsliberalisatie. Tevens is opgenomen een samenvattend overzicht van de huurparameters. In de bijlagen zijn de liberalisatiegrenzen vanaf 1989 en de tabellen met maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2014 opgenomen.

2. Het huurprijsbeleid per 1 juli 2013

2.1 De maximale huurverhoging per 1 juli 2014

Het inflatiecijfer als basis voor de huurverhoging

Het inflatiecijfer over het voorafgaande kalenderjaar, i.c. 2013, zoals het CBS dat op 16 januari 2014 heeft gepubliceerd in zijn Statistisch Bulletin is 2,5%.

Onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen

Voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen is de maximale huurverhoging per 1 juli 2014 gelijk aan het inflatiepercentage over 2013 vermeerderd met 1,5 procentpunt, te weten 4%.

Datum

22 januari 2014

Kenmerk

2014-0000036921

Zelfstandige woningen

Voor zelfstandige woningen is de maximale huurverhoging afhankelijk van het huishoudinkomen van de huurder. Er geldt een maximaal basishuurverhogingspercentage voor alle zelfstandige woningen van inflatie+1,5%, dus 4%. Daarnaast is om de doorstroming te bevorderen voor huishoudens met een inkomen boven € 34.085 een hogere huurverhoging toegestaan.

Voor huishoudens met een inkomen tot en met € 34.085

Voor huishoudens met een inkomen tot en met € 34.085 is de maximale huurverhoging per 1 juli 2014 gelijk aan het inflatiepercentage over 2013 vermeerderd met 1,5 procentpunt, te weten 4% (basishuurverhogingspercentage).

Voor huishoudens met een inkomen boven € 34.085 maar niet boven € 43.602

Voor huishoudens met een inkomen tussen € 34.085 en € 43.602 wordt per 1 juli 2014 een maximale huurstijging van inflatie + 2 procentpunt toegestaan, te weten 4,5%.

Voor huishoudens met een inkomen boven € 43.602

Voor huishoudens met een inkomen boven € 43.602 wordt per 1 juli 2014 een maximale huurstijging van inflatie + 4 procentpunt toegestaan, te weten 6,5%.

Geen maximale huurverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten

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

De maximale huurprijsnorm (huursomstijging) voor woningcorporaties

Aansluitend op het basishuurverhogingspercentage van inflatie + 1,5 procentpunt, dat is per 1 juli 2014 4%, wordt ook de maximale stijging van de gemiddelde huurprijs van zelfstandige woningen van woningcorporaties per 1 juli 2014 gesteld op het niveau van inflatie + 1,5 procentpunt (4%).

Dat betekent dat de gemiddelde huurprijs van de zelfstandige woningen van een woningcorporatie op 1 juli 2014 niet hoger mag zijn dan de gemiddelde huurprijs van de zelfstandige woningen per 30 juni 2014, vermeerderd met 4%. Dit wordt ook wel de maximale huursomstijging genoemd.

Om woningcorporaties de ruimte te geven gebruik te maken van de hogere huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven € 34.085, worden deze huurverhogingen buiten beschouwing gelaten bij de berekening van de stijging van de gemiddelde huurprijs van zelfstandige woningen per 1 juli.

Voor de berekening van de gemiddelde huurstijging (huursomstijging) van de zelfstandige woningen van een corporatie per 1 juli 2014 blijven de volgende huurverhogingen buiten beschouwing:

- de huurverhogingen voor huishoudens met een inkomen boven € 34.085;
- de huurverhogingen van geliberaliseerde huurovereenkomsten;
- de huurprijzen van nieuwe verhuringen (eerste verhuring van een woning of opvolgende verhuring bij verhuizing van de huurder);
- de huurverhogingen als gevolg van woningverbetering/renovatie.

Datum

22 januari 2014

Kenmerk

2014-0000036921

2.2 Inkomensafhankelijke extra huurverhoging

Inkomenspeiljaar

Er wordt bij de inkomensafhankelijke extra huurverhoging (meer dan 4%, maar maximaal 4,5% en maximaal 6,5%) uitgegaan van het inkomen van het tweede kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar van de voorgestelde huurverhoging (t-2). Hiervoor is gekozen omdat dan inkomens gebruikt worden die veelal definitief zijn vastgesteld.

Bij een huurverhoging per 1 juli 2014 is dus het inkomen over 2012 bepalend.

Inkomensverklaringen Belastingdienst

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

Let op: de aanvraagprocedure van inkomensverklaringen voor de huurverhoging van 2014 verloopt anders dan die voor 2013!

Het College bescherming persoonsgegevens (Cbp) heeft naar aanleiding van een handnavingsverzoek van de Woonbond in zijn voorlopige bevindingen geoordeeld dat het bestand dat de Belastingdienst in 2013 hanteerde voor het verstrekken van inkomensverklaringen aan verhuurders "bovenmatig" was. Om verhuurders maximaal van de aangevraagde inkomensverklaringen te kunnen voorzien, hanteerde de Belastingdienst een bestand waarin alle niet door de eigenaar bewoonde woningen en daarmee aangemerkt werden als huurwoningen, opgenomen waren. In dat bestand waren dus ook de woningen van verhuurders die geen gebruik wensten te maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging opgenomen. En ook de woningen die geliberaliseerd worden verhuurd en de gereguleerd verhuurde woningen waarvan de huurprijs al (dicht) op de maximale huurprijs ligt en waarvoor de verhuurder dus de hogere huurverhoging niet mag toepassen, waren in het bestand opgenomen. De Belastingdienst en het kabinet zijn van mening dat dit bestand niet bovenmatig is omdat over woningen waarover geen inkomensverklaringen worden aangevraagd geen inkomensverklaringen worden verstrekt. De Belastingdienst kan niet controleren of een woning geliberaliseerd wordt verhuurd of dat de huurder al (bijna) de maximale huurprijs betaalt; er bestaat immers geen register van huurovereenkomsten, feitelijke huurprijzen en puntentellingen. Daardoor weten

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

alleen de verhuurder en huurder of de huurovereenkomst geliberaliseerd is of niet en of in geval van een niet-geliberaliseerde huurovereenkomst de huurder al (bijna) de maximale huurprijs van de woning betaalt of niet.

Om echter tegemoet te komen aan de voorlopige bevindingen van het Cbp (teneinde het webportaal tijdig gereed te hebben voor de huurverhoging per 1 juli 2014 ontbrak de tijd om de definitieve bevindingen af te wachten) is de systematiek en werkwijze voor 2014 gewijzigd.

Datum

22 januari 2014

Kenmerk

2014-0000036921

In de nieuwe systematiek en werkwijze wordt het webportaal eerst een maand opengesteld aan verhuurders voor het aanvragen van nieuwe accounts voor de huurverhoging van 2014 en wordt daarna een woningenbestand opgebouwd van de verhuurders die zich in die maand voor een account hebben gemeld.

Het webportaal www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl gaat op maandag 3 februari 2014 open voor het aanvragen van accounts/inlogcodes. Het is van belang dat verhuurders die gebruik willen maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging voor *al hun* RSIN's (Rechtspersonen Samenwerkingsverband Informatie Nummer) en/of hun BSN (Burger Service Nummer) een aparte account/inlogcode aanvragen, dus voor alle identificatienummers waarmee woningen voor de WOZ-beschikkingen als hun eigendom geregistreerd staan. Denk ook aan de RSIN's van woningen die recentelijk zijn verkregen via bijvoorbeeld aankoop of fusie.

Het webportaal sluit op 1 maart 2014 voor het aanmelden voor een account/inlogcode (verhuurders die zich in februari 2014 hebben aangemeld kunnen nog wel inloggen en hun wachtwoord wijzigen en/of hun opvraagbestand valideren). De Belastingdienst gaat dan een bestand opbouwen van de woningen van de verhuurders die in de periode van 3 februari tot 1 maart 2014 accounts/inlogcodes hebben aangevraagd. De Belastingdienst doet dat aan de hand van de door de verhuurders aangeleverde BSN's en RSIN's en de door gemeenten aangeleverde WOZ-bestanden. De Belastingdienst selecteert uit de door de gemeenten aangeleverde WOZ-bestanden de woningen met de door de verhuurders aangeleverde RSIN's en BSN's en zoekt bij die woningen de inkomens van de bewoners om het gezamenlijk huishoudinkomen te bepalen. Op die manier maakt de Belastingdienst een beperkter bestand aan dan in 2013. De woningen van verhuurders die geen account hebben aangevraagd, worden niet in het bestand opgenomen. Maar ook de woningen waarvoor in de door de gemeenten aangeleverde WOZ-bestanden geen RSIN of BSN is opgenomen, komen niet in het bestand terecht. Zonder het RSIN of BSN kan de Belastingdienst immers niet controleren of de aanvragende verhuurder wel eigenaar is van de woning waarvoor hij een inkomensverklaring vraagt. De Belastingdienst en de Waarderingskamer benader(d)en in de periode december 2013 tot en met februari 2014 gemeenten gericht (en zo nodig herhaaldelijk) om te wijzen op de verplichting om het RSIN of BSN bij alle woningen in het WOZ-bestand te vermelden en het belang daarvan voor verhuurders vanwege de inkomensafhankelijke huurverhoging. Ook verhuurders kunnen de gemeenten waarin hun woningen liggen benaderen om te bewerkstelligen dat die gemeenten bij alle woningen het RSIN of BSN van de eigenaar vermelden in het WOZ-bestand

dat zij aan de Belastingdienst aanleveren. Van de website van Aedes (www.aedes.nl) is een informatieblad "Inkomensafhankelijke huurverhoging: zorgen dat RSIN goed staat" te downloaden. Dit informatieblad is niet alleen nuttig voor woningcorporaties, maar ook voor institutionele beleggers en particuliere verhuurders.

Op maandag 17 maart 2014 gaat het webportaal dan weer open en kunnen de verhuurders die in februari 2014 een account/inlogcode hebben aangevraagd voor hun woningen inkomensverklaringen opvragen.

Datum
22 januari 2014
Kenmerk
2014-0000036921

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

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

- "N": niet hoger dan € 34.085,
- "M": hoger dan € 34.085 maar niet hoger dan € 43.602
- "J": hoger dan € 43.602,
- of "O": geen inkomensgegevens bekend voor dat adres (feitelijk: inkomen nihil).

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

De printbaarheid van inkomensverklaringen is (op verzoek van verhuurders) gewijzigd. Voor de inkomensindicaties 2014 komen er PDF-bestanden van maximaal 1.000 te printen verklaringen (indicaties "J" of "M"), in de volgorde van adressen die de verhuurder heeft gehanteerd in het vraagbestand. Indien er minder dan 1.000 te printen verklaringen uit het vraagbestand volgen, wordt er dus één PDF-bestand bij het antwoordbestand gevoegd.

Verhuurders kunnen zelf bepalen in welke volgorde zij de te printen verklaringen willen ontvangen door de adressen in die volgorde op te nemen in het vraagbestand. De sortering van verklaringen binnen PDF-bestanden volgt dus de gekozen volgorde van adressen binnen het vraagbestand. Ook kunnen verhuurders ervoor kiezen om verschillende vraagbestanden aan te leveren, bijvoorbeeld voor verschillende gemeenten of buurten. Wel is het zo dat er 'gaten' in de adressenreeks vallen waar er sprake is van een indicatie "N", "O" of "X".

Ook nieuw is dat de Belastingdienst in 2014, op aanbeveling van de Nationale Ombudsman, aan de huurders een mededeling stuurt dat hun verhuurder voor hun woning een inkomensverklaring heeft aangevraagd en ontvangen.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Tijdslijn:

Maandag 3 februari 2014:	webportaal www.inkomensafhankelijkehuerverhoging.nl gaat open voor het aanvragen van accounts/inlogcodes
Zaterdag 1 maart 2014:	webportaal sluit voor het aanmeldproces (verhuurders die zich in februari 2014 hebben aangemeld kunnen nog wel inloggen om hun wachtwoord te wijzigen en/of hun opvraagbestand te valideren)
Maandag 3 maart 2014:	Belastingdienst bouwt het verstrekkingenbestand op: de woningen uit de WOZ-bestanden van de gemeenten met de RSIN's en/of BSN's van de verhuurders die in de periode 3 februari tot 1 maart 2014 accounts/inlogcodes hebben aangevraagd, en berekent voor die woningen het huishoudinkomen
Maandag 17 maart 2014:	webportaal www.inkomensafhankelijkehuerverhoging.nl gaat open voor het aanvragen van inkomensverklaringen
Vanaf 7 april 2014:	Huurders ontvangen van de Belastingdienst een brief dat hun verhuurder een inkomensindicatie voor hun woning heeft ontvangen

Datum

22 januari 2014

Kenmerk

2014-0000036921

Als een verhuurder een huurverhoging van meer dan het basishuurverhogingspercentage van 4% voorstelt, moet hij bij het voorstel voegen:

- de verklaring van de Belastingdienst dat het huishoudinkomen hoger is dan € 34.085, als hij een huurverhoging van maximaal 4,5% voorstelt;
- en de verklaring van de Belastingdienst dat het huishoudinkomen hoger is dan € 43.602, als hij een huurverhoging van maximaal 6,5% voorstelt .

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

Huishoudinkomen

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

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Voor de samenstelling van het huishouden is bepalend wie er op de datum van de voorgestelde ingang van de huurverhoging in de woning wonen. Bij een huurverhoging per 1 juli 2014 is dus bepalend wie er op 1 juli 2014 in de woning wonen. Van hen wordt dan het gezamenlijk inkomen over 2012 meegeteld.

Datum

22 januari 2014

Kenmerk

2014-0000036921

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

Als de huurder bezwaar maakt tegen de voorgestelde huurverhoging van meer dan 4% met als bezwaargrond dat het huishoudinkomen in het jaar t-2 onder de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens lag, dan hoeft hij bij het bezwaar geen inkomensgegevens te voegen. De eigenaar-verhuurder vraagt na een dergelijk bezwaar opnieuw een inkomensverklaring op bij de Belastingdienst. Die nieuwe verklaring is dan gebaseerd op actuele(re) gegevens over de bewoningssituatie en in uitzonderingsgevallen (na bezwaar en beroep tegen een inkomensvaststelling) over de hoogte van het inkomen in het jaar t-2 van alle op dat moment bekende leden van het huishouden.

Indien uit de nieuwe inkomensverklaring blijkt dat het huishoudinkomen in het jaar t-2 onder de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens lag, kan de verhuurder de huurverhoging aanpassen tot het toegestane niveau.

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

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

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

Bezwaarmogelijkheid voor gehandicapten en chronisch zieken

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

meer mogelijkheden voor inwonende mantelzorg.

Datum

22 januari 2014

Kenmerk

2014-0000036921

De door de minister aangewezen groep gehandicapten en chronisch zieken die bezwaar kunnen maken tegen een inkomensafhankelijk huurverhogingsvoorstel (dus een huurverhogingsvoorstel van meer dan 4%) bestaat uit huishoudens waarbij:

- a. in geval van een eenpersoonshuishouden aan de huurder van dat huishouden een indicatiebesluit is verstrekt voor persoonlijke verzorging, verpleging of individuele begeleiding, welk indicatiebesluit een geldigheidsduur heeft van ten minste een jaar en in welk indicatiebesluit ten minste tien uur zorg per week wordt toegekend;
- b. in geval van een meerpersoonshuishouden aan de huurder of een ander lid van dat huishouden een indicatiebesluit als is verstrekt voor persoonlijke verzorging, verpleging of individuele begeleiding, welk indicatiebesluit een geldigheidsduur heeft van ten minste 371 dagen of indien aan die huurder of dat lid meerdere van de hiervoor genoemde indicatiebesluiten zijn verstrekt, waarvan de geldigheidsduur in het totaal ten minste 371 dagen bedraagt, en de begindatum van elk indicatiebesluit niet meer dan 42 dagen na de einddatum van het daaraan voorafgaande indicatiebesluit heeft gelegen (ook wel een langdurige zorgindicatie genoemd);
- c. aan de huurder of aan een ander lid van dat huishouden een indicatiebesluit is verstrekt voor verblijf (in een verzorgings- of verpleegtehuis);
- d. aan de huurder of aan een ander lid van dat huishouden een indicatiebesluit is verstrekt voor ADL-assistentie;
- e. aan de huurder of aan een ander lid van dat huishouden voor 1 mei 2013 een beschikking is verstrekt ten behoeve van voorzieningen aan de betreffende woonruimte op grond de Wet voorzieningen gehandicapten of van de Wet maatschappelijke ondersteuning, of
- f. 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 staat in Staatscourant 2013, nr. 20094 (te raadplegen via <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/zoeken/staatscourant>).

Huurverlaging na inkomensdaling

Huishoudens die na een of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en) met een inkomensdaling tot onder een van de inkomensgrenzen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging (nu € 34.085 en € 43.602) worden geconfronteerd, krijgen recht op huurverlaging tot het niveau dat de huurprijs zou hebben bedragen als het huishoudinkomen steeds in die lagere categorie zou hebben gevallen. Er worden maximaal twee inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen teruggebracht tot het bij het lagere huishoudinkomen toegestane niveau.

In het geval dat de geldende huurprijs door een of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen tot boven de huurtoeslaghuurprijsgrens is gestegen en

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

het huishoudinkomen daarna tot onder de huurtoeslaginkomensgrens is gezakt, heeft het huishouden recht op huurverlaging tot onder de huurtoeslaghuurprijs-grens, zodat het huishouden in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Huurders die huurverlaging wegens inkomensdaling na eerdere inkomens-afhankelijke 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). De huurverlaging werkt dus niet terug, maar gaat gelden vanaf de voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging.

Datum

22 januari 2014

Kenmerk

2014-0000036921

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

Indien het huishouden een inkomensdaling tot onder de eerder gehanteerde inkomensgrens heeft doordat een verdienend lid van het huishouden is vertrokken (wijziging van het huishouden), kan de huurder op basis van het verzamelde inkomen van de overgebleven leden van het huishouden een huurverlaging voorstellen. De huurder kan daarbij gebruik maken van het verzamelinkomen van de overgebleven leden van het huishouden in het laatst verstreken kalenderjaar. De huurder voegt daartoe IB60-formulieren 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 GBA bij waaruit blijkt hoeveel bewoners op dat moment op het woonadres staan ingeschreven. Indien de verhuurder niet instemt met het huurverlagingsvoorstel, kan de huurder het huurverlagingsvoorstel voorleggen aan de Huurcommissie. Indien de Huurcommissie van oordeel is dat het gezamenlijke verzamelinkomen van de overgebleven leden van het huishouden lager is dan de inkomensgrens die is gehanteerd bij de huurverhoging en het huurverlagingsvoorstel redelijk acht, gaat de huurverlaging in op de voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging.

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

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

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

Datum

22 januari 2014

Kenmerk

2014-0000036921

2.3 Procedure na bezwaarschrift van huurder

In de periode van inflatievolgend huurbeleid (2007-2012) hebben huurders weinig bezwaarschriften tegen huurverhogingsvoorstellen van verhuurders ingediend. Bij de huurverhoging van 2013 is gebleken dat daardoor bij huurders en verhuurders veel kennis over de procedure na bezwaarschrift van een huurders is weggezaakt. Daarom zal hier worden ingegaan op die procedure.

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

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

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

Het staat verhuurders vrij om elk bezwaar tegen een huurverhogingsvoorstel te honoreren en de voorgestelde huurverhoging navenant aan te passen. Maar als een verhuurder een bezwaarschrift ongegrond acht en hij de voorgestelde huurverhoging wil doorzetten, moet de verhuurder binnen zes weken na de

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

Datum
22 januari 2014
Kenmerk
2014-0000036921

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

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

2.4 Maximale huurprijsgrenzen

Artikel 12 lid 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte bepaalt dat de maximale huurprijsgrenzen elk jaar op 1 juli geïndexeerd worden met het inflatiepercentage, met afronding naar boven op hele centen. De maximale huurprijsgrenzen worden daarom per 1 juli geïndexeerd met 2,5% en naar boven afgerond op hele centen. De tabellen met maximale huurprijsgrenzen staan in bijlagen II tot en met V.

3. Huurprijsliberalisatie

De liberalisatiegrens in de huurprijsregelgeving verwijst naar de maximale huurgrens genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. In circulaire MG 2013-03 "Parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens 2014" van 19 november 2013 is de liberalisatiegrens per 1 januari 2014 bekend gemaakt: € 699,48 per maand.

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

Datum
22 januari 2014
Kenmerk
2014-0000036921

De huurprijsliberalisatie geldt voor huurovereenkomsten die op of na 1 juli 1994 zijn ingegaan, met uitzondering van huurovereenkomsten waarop de interim-huurliberalisatiemaatregel van toepassing was. Onder deze interim-maatregel, van kracht van 1 juli 1989 tot 1 juli 1994, vallen huurovereenkomsten met betrekking tot zelfstandige woningen die voor het eerst op of na 1 juli 1989 werden bewoond. Dat betekent dat alle huurovereenkomsten die zijn ingegaan voor 1 juli 1989 niet-geliberaliseerd zijn, ongeacht de hoogte van de aanvangshuurprijs. Ook huurovereenkomsten die zijn ingegaan voor 1 juli 1994 voor woningen die op de ingangsdatum niet voor het eerst werden bewoond, zijn niet-geliberaliseerd ongeacht de hoogte van de aanvangshuurprijs.

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

4. Samenvattend overzicht huurparameters per 1 juli 2014

Parameters:	
Maximale huurstijging per zelfstandige woning	• 4% voor huishoudens met een inkomen onder of gelijk aan € 34.085 (basishuurverhogingspercentage) • 4,5% voor huishoudens met een inkomen boven € 34.085 maar onder of gelijk aan € 43.602 • 6,5% voor huishoudens met een inkomen boven € 43.602
Maximale huurstijging per onzelfstandige woning, woonwagen of woonwagenstandplaats	4%
Maximale huurprijsnorm (huursomstijging) voor woningcorporaties	4%
Stijging maximale huurprijsgrenzen zelfstandige woningen, onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen	2,5%
Subsidieafbraakpercentage	2,5%

Datum
22 januari 2014
Kenmerk
2014-0000036921

5. 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.

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

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

6. Publicatie MG-digitaal

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

7. Tot slot

Datum

22 januari 2014

Kenmerk

2014-0000036921

De circulaire MG 2013-01 over het huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2013 tot en met 30 juni 2014 vervalt met ingang van 1 juli 2014.

Voor nadere informatie over deze circulaire over het huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2014 tot en met 30 juni 2015 kunt u zich richten tot de Directie Woningmarkt, afdeling Huurbeleid en Woonruimteverdeling.

Hoogachtend,

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

Bijlage I: tabel huurliberalisatiegrenzen tot 1 januari 2015

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

*) Tot 1 januari 2011 liep een jaargang telkens van 1 juli tot 1 juli. Dus jaargang 1989 betekent van 1 juli 1989 tot 1 juli 1990.

Met ingang van 1 januari 2011 loopt de jaargang steeds van 1 januari tot 1 januari.

De huurliberalisatiegrens per 1 januari 2015 wordt in het najaar van 2014 bekend gemaakt.

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

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

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

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

Bijlage II

Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen per 1 juli 2014

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	192,76	82	396,03	124	618,18	166	840,31	208	1062,45
41	197,58	83	401,32	125	623,47	167	845,60	209	1067,74
42	202,39	84	406,59	126	628,75	168	850,88	210	1073,06
43	207,21	85	411,90	127	634,04	169	856,20	211	1078,31
44	212,02	86	417,19	128	639,36	170	861,47	212	1083,60
45	216,83	87	422,47	129	644,61	171	866,75	213	1088,90
46	221,67	88	427,76	130	649,92	172	872,04	214	1094,18
47	226,48	89	433,05	131	655,19	173	877,34	215	1099,47
48	231,31	90	438,35	132	660,48	174	882,61	216	1104,77
49	236,12	91	443,63	133	665,78	175	887,91	217	1110,06
50	240,94	92	448,91	134	671,06	176	893,20	218	1115,33
51	245,73	93	454,21	135	676,36	177	898,48	219	1120,63
52	250,58	94	459,49	136	681,63	178	903,79	220	1125,94
53	255,38	95	464,78	137	686,94	179	909,08	221	1131,19
54	260,20	96	470,08	138	692,23	180	914,33	222	1136,49
55	265,03	97	475,37	139	697,50	181	919,65	223	1141,79
56	269,86	98	480,65	140	702,80	182	924,93	224	1147,08
57	274,63	99	485,96	141	708,10	183	930,22	225	1152,35
58	279,46	100	491,23	142	713,35	184	935,49	226	1157,66
59	284,30	101	496,51	143	718,65	185	940,81	227	1162,95
60	289,12	102	501,80	144	723,96	186	946,10	228	1168,23
61	293,91	103	507,10	145	729,25	187	951,38	229	1173,53
62	298,75	104	512,39	146	734,52	188	956,68	230	1178,81
63	303,56	105	517,66	147	739,83	189	961,97	231	1184,08
64	308,37	106	522,98	148	745,10	190	967,25	232	1189,40
65	313,19	107	528,26	149	750,41	191	972,55	233	1194,68
66	318,02	108	533,53	150	755,68	192	977,82	234	1199,96
67	322,84	109	538,84	151	760,97	193	983,11	235	1205,25
68	327,65	110	544,12	152	766,26	194	988,42	236	1210,55
69	332,45	111	549,41	153	771,55	195	993,70	237	1215,84
70	337,27	112	554,70	154	776,84	196	998,97	238	1221,11
71	342,09	113	559,98	155	782,12	197	1004,26	239	1226,42
72	346,92	114	565,29	156	787,41	198	1009,57	240	1231,70
73	351,72	115	570,57	157	792,73	199	1014,85	241	1236,99
74	356,55	116	575,86	158	797,98	200	1020,14	242	1242,27
75	361,37	117	581,14	159	803,30	201	1025,42	243	1247,56
76	366,19	118	586,43	160	808,57	202	1030,72	244	1252,86
77	370,99	119	591,72	161	813,86	203	1036,01	245	1258,15
78	375,83	120	597,02	162	819,16	204	1041,29	246	1263,43
79	380,64	121	602,30	163	824,43	205	1046,58	247	1268,70
80	385,47	122	607,60	164	829,72	206	1051,87	248	1274,03
81	390,73	123	612,88	165	835,02	207	1057,18	249	1279,30
								250	1284,58

De maximale huurprijsgrens van zelfstandige woningen met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 192,76 per maand.

Bijlage III

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2014									
punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
1	2,06	54	108,77	107	215,46	160	322,15	213	396,83
2	4,06	55	110,79	108	217,49	161	324,15	214	397,86
3	6,09	56	112,78	109	219,47	162	326,17	215	398,90
4	8,11	57	114,78	110	221,50	163	328,18	216	399,94
5	10,11	58	116,81	111	223,50	164	330,20	217	400,97
6	12,14	59	118,82	112	225,51	165	332,21	218	402,02
7	14,16	60	120,84	113	227,52	166	334,21	219	403,09
8	16,18	61	122,85	114	229,53	167	336,23	220	404,13
9	18,20	62	124,87	115	231,55	168	338,23	221	405,15
10	20,21	63	126,88	116	233,56	169	340,27	222	406,21
11	22,19	64	128,90	117	235,60	170	342,28	223	407,25
12	24,20	65	130,93	118	237,61	171	344,26	224	408,29
13	26,22	66	132,94	119	239,61	172	346,29	225	409,30
14	28,24	67	134,90	120	241,62	173	348,31	226	410,37
15	30,26	68	136,93	121	243,64	174	350,34	227	411,40
16	32,26	69	138,96	122	245,66	175	352,32	228	412,44
17	34,28	70	140,96	123	247,64	176	354,36	229	413,49
18	36,31	71	142,98	124	249,65	177	356,36	230	414,53
19	38,32	72	144,98	125	251,66	178	358,39	231	415,57
20	40,33	73	147,00	126	253,69	179	360,39	232	416,64
21	42,33	74	149,02	127	255,72	180	362,41	233	417,65
22	44,33	75	151,06	128	257,73	181	363,44	234	418,70
23	46,36	76	153,05	129	259,74	182	364,49	235	419,74
24	48,35	77	155,07	130	261,76	183	365,54	236	420,81
25	50,38	78	157,05	131	263,76	184	366,60	237	421,82
26	52,38	79	159,09	132	265,78	185	367,62	238	422,87
27	54,42	80	161,09	133	267,80	186	368,67	239	423,91
28	56,43	81	163,09	134	269,81	187	369,70	240	424,96
29	58,44	82	165,13	135	271,80	188	370,76	241	425,99
30	60,45	83	167,12	136	273,83	189	371,77	242	427,05
31	62,46	84	169,15	137	275,85	190	372,84	243	428,10
32	64,48	85	171,17	138	277,87	191	373,87	244	429,15
33	66,48	86	173,18	139	279,88	192	374,93	245	430,19
34	68,48	87	175,19	140	281,89	193	375,95	246	431,21
35	70,50	88	177,21	141	283,90	194	377,00	247	432,26
36	72,52	89	179,20	142	285,91	195	378,04	248	433,31
37	74,53	90	181,23	143	287,94	196	379,09	249	434,35
38	76,56	91	183,24	144	289,95	197	380,13	250	435,38
39	78,57	92	185,26	145	291,93	198	381,18	251	436,42
40	80,59	93	187,26	146	293,95	199	382,22	252	437,48
41	82,60	94	189,28	147	295,99	200	383,27	253	438,51
42	84,60	95	191,32	148	297,99	201	384,31	254	439,55
43	86,61	96	193,32	149	299,99	202	385,34	255	440,59
44	88,62	97	195,33	150	302,03	203	386,40	256	441,64
45	90,63	98	197,34	151	304,01	204	387,41	257	442,67
46	92,64	99	199,35	152	306,05	205	388,47	258	443,74
47	94,66	100	201,38	153	308,04	206	389,50	259	444,76
48	96,68	101	203,37	154	310,07	207	390,57	260	445,82
49	98,71	102	205,38	155	312,08	208	391,60	261	446,84
50	100,71	103	207,39	156	314,09	209	392,66	262	447,91

51	102,73	104	209,40	157	316,11	210	393,68	263	448,92
52	104,73	105	211,44	158	318,11	211	394,73	264	449,99
53	106,77	106	213,44	159	320,13	212	395,76	265	451,05

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2014

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
266	452,08	319	507,32	372	562,60	425	617,86	478	673,10
267	453,12	320	508,36	373	563,64	426	618,88	479	674,18
268	454,17	321	509,41	374	564,69	427	619,95	480	675,20
269	455,20	322	510,45	375	565,74	428	620,98	481	676,27
270	456,24	323	511,48	376	566,77	429	622,05	482	677,30
271	457,29	324	512,56	377	567,81	430	623,08	483	678,32
272	458,32	325	513,57	378	568,87	431	624,13	484	679,37
273	459,37	326	514,65	379	569,91	432	625,15	485	680,41
274	460,41	327	515,66	380	570,92	433	626,20	486	681,48
275	461,45	328	516,72	381	571,98	434	627,24	487	682,50
276	462,50	329	517,73	382	573,02	435	628,29	488	683,56
277	463,53	330	518,82	383	574,09	436	629,32	489	684,57
278	464,59	331	519,83	384	575,10	437	630,36	490	685,62
279	465,62	332	520,89	385	576,15	438	631,41	491	686,66
280	466,68	333	521,92	386	577,19	439	632,45	492	687,72
281	467,71	334	522,99	387	578,25	440	633,51	493	688,74
282	468,75	335	524,00	388	579,28	441	634,53	494	689,81
283	469,79	336	525,05	389	580,33	442	635,58	495	690,85
284	470,86	337	526,10	390	581,39	443	636,63	496	691,88
285	471,88	338	527,12	391	582,42	444	637,68	497	692,93
286	472,93	339	528,19	392	583,46	445	638,70	498	693,97
287	473,97	340	529,22	393	584,49	446	639,75	499	695,01
288	475,03	341	530,27	394	585,56	447	640,81	500	696,04
289	476,06	342	531,30	395	586,58	448	641,83	501	697,10
290	477,10	343	532,36	396	587,63	449	642,89	502	698,13
291	478,14	344	533,39	397	588,65	450	643,93	503	699,18
292	479,19	345	534,44	398	589,73	451	644,98	504	700,21
293	480,22	346	535,51	399	590,76	452	646,01	505	701,27
294	481,27	347	536,53	400	591,81	453	647,07	506	702,31
295	482,32	348	537,59	401	592,83	454	648,09	507	703,34
296	483,36	349	538,61	402	593,84	455	649,13	508	704,40
297	484,40	350	539,67	403	594,91	456	650,19	509	705,44
298	485,44	351	540,67	404	595,94	457	651,23	510	706,46
299	486,47	352	541,76	405	597,01	458	652,25	511	707,52
300	487,55	353	542,77	406	598,02	459	653,31	512	708,56
301	488,57	354	543,83	407	599,10	460	654,36	513	709,62
302	489,62	355	544,85	408	600,12	461	655,39	514	710,64
303	490,64	356	545,92	409	601,19	462	656,42	515	711,68
304	491,70	357	546,94	410	602,19	463	657,47	516	712,74
305	492,74	358	547,99	411	603,27	464	658,54	517	713,79
306	493,78	359	549,04	412	604,30	465	659,57	518	714,82
307	494,82	360	550,06	413	605,35	466	660,62	519	715,86
308	495,87	361	551,12	414	606,38	467	661,64	520	716,90
309	496,91	362	552,17	415	607,44	468	662,67	521	717,96
310	497,96	363	553,21	416	608,46	469	663,74	522	718,99
311	499,00	364	554,23	417	609,51	470	664,77	523	720,04
312	500,03	365	555,30	418	610,56	471	665,84	524	721,07
313	501,10	366	556,34	419	611,59	472	666,86	525	722,13

314	502,12	367	557,38	420	612,65	473	667,94	526	723,16
315	503,16	368	558,43	421	613,68	474	668,94	527	724,20
316	504,17	369	559,48	422	614,73	475	670,02	528	725,25
317	505,27	370	560,52	423	615,76	476	671,03	529	726,30
318	506,28	371	561,56	424	616,81	477	672,10	530	727,34

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2014

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
531	728,38	584	783,64	637	838,92	690	894,17	743	949,43
532	729,40	585	784,69	638	839,95	691	895,20	744	950,48
533	730,48	586	785,74	639	841,01	692	896,25	745	951,51
534	731,51	587	786,76	640	842,02	693	897,31	746	952,57
535	732,56	588	787,80	641	843,10	694	898,34	747	953,60
536	733,58	589	788,84	642	844,13	695	899,35	748	954,65
537	734,63	590	789,91	643	845,18	696	900,43	749	955,67
538	735,69	591	790,92	644	846,21	697	901,44	750	956,73
539	736,73	592	791,99	645	847,25	698	902,51	>750	*
540	737,75	593	793,01	646	848,29	699	903,51		
541	738,82	594	794,07	647	849,31	700	904,60		
542	739,85	595	795,11	648	850,39	701	905,63		
543	740,88	596	796,17	649	851,41	702	906,69		
544	741,93	597	797,19	650	852,47	703	907,72		
545	742,99	598	798,24	651	853,49	704	908,76		
546	744,02	599	799,29	652	854,56	705	909,79		
547	745,07	600	800,32	653	855,56	706	910,85		
548	746,10	601	801,35	654	856,64	707	911,90		
549	747,13	602	802,40	655	857,66	708	912,93		
550	748,18	603	803,45	656	858,73	709	913,99		
551	749,23	604	804,51	657	859,76	710	915,01		
552	750,28	605	805,54	658	860,81	711	916,06		
553	751,30	606	806,58	659	861,84	712	917,10		
554	752,37	607	807,61	660	862,90	713	918,14		
555	753,41	608	808,67	661	863,94	714	919,19		
556	754,45	609	809,70	662	864,97	715	920,23		
557	755,49	610	810,75	663	866,02	716	921,28		
558	756,54	611	811,80	664	867,06	717	922,30		
559	757,57	612	812,85	665	868,11	718	923,37		
560	758,63	613	813,87	666	869,14	719	924,39		
561	759,66	614	814,92	667	870,19	720	925,45		
562	760,71	615	815,96	668	871,23	721	926,48		
563	761,77	616	817,03	669	872,26	722	927,56		
564	762,79	617	818,04	670	873,29	723	928,57		
565	763,82	618	819,09	671	874,35	724	929,63		
566	764,85	619	820,14	672	875,40	725	930,66		
567	765,93	620	821,19	673	876,42	726	931,71		
568	766,95	621	822,22	674	877,48	727	932,74		
569	768,01	622	823,26	675	878,50	728	933,78		
570	769,04	623	824,30	676	879,56	729	934,85		
571	770,09	624	825,35	677	880,61	730	935,86		
572	771,11	625	826,39	678	881,65	731	936,92		
573	772,18	626	827,45	679	882,68	732	937,95		
574	773,21	627	828,48	680	883,76	733	939,02		
575	774,28	628	829,54	681	884,78	734	940,04		
576	775,32	629	830,55	682	885,82	735	941,09		

577	776,36	630	831,61	683	886,86	736	942,11		
578	777,39	631	832,65	684	887,90	737	943,19		
579	778,45	632	833,68	685	888,96	738	944,21		
580	779,47	633	834,73	686	889,99	739	945,25		
581	780,50	634	835,77	687	891,04	740	946,29		
582	781,56	635	836,82	688	892,08	741	947,35		
583	782,60	636	837,86	689	893,12	742	948,40		

*) De maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 750 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 1,06 (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 € 956,73 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 750 punten) op te tellen.

Bijlage IV

Maximale huurprijsgrenzen voor woonwagens per 1 juli 2014									
punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	205,26	82	421,66	124	656,93	166	892,17	208	1127,43
41	210,40	83	427,28	125	662,51	167	897,79	209	1133,03
42	215,52	84	432,86	126	668,12	168	903,38	210	1138,65
43	220,66	85	438,47	127	673,72	169	908,97	211	1144,24
44	225,76	86	444,06	128	679,33	170	914,59	212	1149,86
45	230,89	87	449,65	129	684,92	171	920,19	213	1155,46
46	236,01	88	455,26	130	690,51	172	925,79	214	1161,04
47	241,16	89	460,86	131	696,12	173	931,38	215	1166,65
48	246,29	90	466,46	132	701,73	174	936,98	216	1172,27
49	251,43	91	472,09	133	707,34	175	942,60	217	1177,86
50	256,55	92	477,67	134	712,94	176	948,19	218	1183,46
51	261,67	93	483,27	135	718,54	177	953,80	219	1189,05
52	266,81	94	488,89	136	724,13	178	959,39	220	1194,66
53	271,94	95	494,47	137	729,74	179	964,99	221	1200,26
54	277,08	96	500,08	138	735,33	180	970,60	222	1205,88
55	282,20	97	505,69	139	740,96	181	976,20	223	1211,47
56	287,31	98	511,26	140	746,54	182	981,80	224	1217,06
57	292,47	99	516,87	141	752,14	183	987,40	225	1222,67
58	297,59	100	522,47	142	757,75	184	992,99	226	1228,26
59	302,72	101	528,07	143	763,35	185	998,61	227	1233,87
60	307,86	102	533,69	144	768,93	186	1004,21	228	1239,48
61	312,97	103	539,28	145	774,55	187	1009,79	229	1245,06
62	318,11	104	544,88	146	780,13	188	1015,42	230	1250,66
63	323,24	105	550,49	147	785,76	189	1021,03	231	1256,29
64	328,35	106	556,09	148	791,36	190	1026,61	232	1261,89
65	333,52	107	561,69	149	796,96	191	1032,23	233	1267,49
66	338,63	108	567,28	150	802,55	192	1037,82	234	1273,08
67	343,77	109	572,90	151	808,16	193	1043,41	235	1278,69
68	348,89	110	578,49	152	813,77	194	1049,02	236	1284,28
69	354,02	111	584,09	153	819,37	195	1054,62	237	1289,89
70	359,14	112	589,72	154	824,98	196	1060,22	238	1295,48
71	364,27	113	595,30	155	830,56	197	1065,84	239	1301,09
72	369,41	114	600,88	156	836,16	198	1071,42	240	1306,69
73	374,56	115	606,51	157	841,75	199	1077,01	241	1312,29
74	379,67	116	612,10	158	847,37	200	1082,62	242	1317,90
75	384,80	117	617,70	159	852,96	201	1088,24	243	1323,50
76	389,91	118	623,30	160	858,56	202	1093,83	244	1329,09
77	395,06	119	628,90	161	864,18	203	1099,44	245	1334,70
78	400,19	120	634,50	162	869,79	204	1105,04	246	1340,30
79	405,33	121	640,13	163	875,37	205	1110,65	247	1345,91
80	410,46	122	645,72	164	881,00	206	1116,24	248	1351,51
81	415,63	123	651,32	165	886,59	207	1121,86	249	1357,09
								250	1362,72

De maximale huurprijsgrens van woonwagens met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 205,26 per maand.

Bijlage V

Maximale huurprijsgrenzen voor standplaatsen per 1 juli 2014

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
1	4,86	54	260,20	107	528,26	160	808,57	213	1088,90
2	9,69	55	265,03	108	533,53	161	813,86	214	1094,18
3	14,50	56	269,84	109	538,84	162	819,16	215	1099,47
4	19,32	57	274,63	110	544,12	163	824,43	216	1104,77
5	24,14	58	279,46	111	549,41	164	829,72	217	1110,06
6	28,95	59	284,30	112	554,70	165	835,02	218	1115,33
7	33,77	60	289,12	113	559,98	166	840,31	219	1120,63
8	38,59	61	293,91	114	565,29	167	845,60	220	1125,94
9	43,41	62	298,75	115	570,57	168	850,88	221	1131,19
10	48,24	63	303,56	116	575,86	169	856,20	222	1136,49
11	53,06	64	308,37	117	581,14	170	861,47	223	1141,79
12	57,86	65	313,19	118	586,43	171	866,75	224	1147,08
13	62,69	66	318,02	119	591,72	172	872,04	225	1152,35
14	67,50	67	322,84	120	597,02	173	877,34	226	1157,66
15	72,31	68	327,65	121	602,30	174	882,61	227	1162,95
16	77,13	69	332,45	122	607,60	175	887,91	228	1168,23
17	81,95	70	337,27	123	612,88	176	893,20	229	1173,53
18	86,77	71	342,09	124	618,18	177	898,48	230	1178,81
19	91,57	72	346,92	125	623,47	178	903,79	231	1184,08
20	96,41	73	351,72	126	628,75	179	909,08	232	1189,40
21	101,20	74	356,55	127	634,04	180	914,33	233	1194,68
22	106,04	75	361,37	128	639,36	181	919,65	234	1199,96
23	110,86	76	366,19	129	644,61	182	924,93	235	1205,25
24	115,68	77	370,99	130	649,92	183	930,22	236	1210,55
25	120,48	78	375,83	131	655,19	184	935,49	237	1215,84
26	125,32	79	380,64	132	660,48	185	940,81	238	1221,11
27	130,13	80	385,47	133	665,78	186	946,10	239	1226,42
28	134,96	81	390,73	134	671,06	187	951,38	240	1231,70
29	139,76	82	396,03	135	676,36	188	956,68	241	1236,99
30	144,58	83	401,32	136	681,63	189	961,97	242	1242,27
31	149,41	84	406,59	137	686,94	190	967,25	243	1247,56
32	154,21	85	411,90	138	692,23	191	972,55	244	1252,86
33	159,02	86	417,19	139	697,50	192	977,82	245	1258,15
34	163,85	87	422,47	140	702,80	193	983,11	246	1263,43
35	168,67	88	427,76	141	708,10	194	988,42	247	1268,70
36	173,49	89	433,05	142	713,35	195	993,70	248	1274,03
37	178,30	90	438,35	143	718,65	196	998,97	249	1279,30
38	183,11	91	443,63	144	723,96	197	1004,26	250	1284,58
39	187,94	92	448,91	145	729,25	198	1009,57	>250	*
40	192,76	93	454,21	146	734,52	199	1014,85		
41	197,58	94	459,49	147	739,83	200	1020,14		
42	202,39	95	464,78	148	745,10	201	1025,42		
43	207,21	96	470,08	149	750,41	202	1030,72		
44	212,02	97	475,37	150	755,68	203	1036,01		
45	216,83	98	480,65	151	760,97	204	1041,29		
46	221,67	99	485,96	152	766,26	205	1046,58		
47	226,48	100	491,23	153	771,55	206	1051,87		
48	231,31	101	496,51	154	776,84	207	1057,18		
49	236,12	102	501,80	155	782,12	208	1062,45		
50	240,94	103	507,10	156	787,41	209	1067,74		

51	245,73	104	512,39	157	792,73	210	1073,06		
52	250,58	105	517,66	158	797,98	211	1078,31		
53	255,38	106	522,98	159	803,30	212	1083,60		

*) De maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 250 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 5,28 (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 € 1284,58 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 250 punten) op te tellen.