

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

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

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

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

Datum
26 februari 2021

Kenmerk
2021-0000018771

circulaire

Onderwerp	Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2021 tot en met 30 juni 2022
Doelstelling	Informatie
Juridische grondslag	
Relaties met andere circulaire(s)	MG 2020-01
Ingangsdatum	1 januari 2021
Geldig tot	30 juni 2022

MG 2021-01

Geacht college, geacht bestuur,

1. INLEIDING

Met deze circulaire informeer ik u over het huurprijsbeleid voor 2021, deels met ingang van 1 januari 2021 en deels met ingang van 1 juli 2021, tot en met 30 juni 2022 en de daarbij van toepassing zijnde parameters.

Bevriezing huren in sociale huursector

Uitvoering gevend aan de motie Beckerman c.s. van de Tweede Kamer¹ heb ik besloten dat de huren in de gehele sociale huursector (alle lopende gereguleerde huurcontracten, ongeacht wie de verhuurder is) worden bevroren. Daartoe stel ik de maximale jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2021 voor alle typen woonruimte vast op 0%. Zie 3.1 en 3.2 voor meer informatie.

Maximering huurverhoging vrije sector (onder voorbehoud)

Ik heb aangekondigd dat ik de jaarlijkse huurstijging in de vrije sector de komende jaren wil maximeren op inflatie + 1 procentpunt, conform de maximale huurverhoging in de sociale sector (gereguleerd huursegment)². Daarvoor ondersteunt het kabinet het initiatiefvoorstel van het Tweede Kamerlid Nijboer (35 488). Dit wetsvoorstel is nog niet aangenomen door de Eerste Kamer. Het is dus nog niet bekend of en, zo ja, wanneer deze maximering ingaat. Zie 3.1 voor de inhoud van de maximeringsregeling.

¹ Kamerstukken II 2020-2021, 35 488, nr. 13

² Brief aan Tweede Kamer van 6 november 2020; Kamerstukken 32 847, nr. 695

Datum

25 februari 2021

Kenmerk

2021-0000018771

MG 2020-01

Eenmalige huurverlaging voor huurders van woningcorporaties

Op 1 januari 2021 is de wet Eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen (Staatsblad 2020, nr. 547) in werking getreden. Daarmee krijgen huurders van zelfstandige woningen van woningcorporatie in het gereguleerde huursegment recht op huurverlaging als het huishouden een inkomen heeft dat niet hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens voor passend toewijzen en de geldende (kale) huurprijs hoger is dan de toepasselijke aftoppingsgrens. Zie voor meer informatie hierover 2.2.

Tijdelijke huurkorting

De Tweede Kamer heeft op 8 december 2020 het wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting (35516) aangenomen. Indien ook de Eerste Kamer dit wetsvoorstel aanneemt, treedt het wetsvoorstel in de loop van 2021 in werking. De ingangsdatum is nog niet bekend, want die is afhankelijk van de datum waarop de Eerste Kamer over het wetsvoorstel stemt en het aanneemt. Zie 3.1 voor de inhoud van regeling voor de tijdelijke huurkorting.

Differentiatie DAEB-inkomensgrens: niet in 2021

In het door de Tweede Kamer aangenomen wetsvoorstel Wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet (35 518) wordt de DAEB-inkomensgrens verhoogd voor meerpersoonshuishoudens, om gezinnen met een middeninkomen betere toegang tot sociale huurwoningen van woningcorporaties te geven. Indien ook de Eerste Kamer met dit wetsvoorstel instemt, zal de DAEB-inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens per 1 januari 2022 verhoogd worden. De toewijzingsregels voor woningcorporaties gelden immers per kalenderjaar. Voor 2021 blijft de huidige wetgeving voor woningtoewijzing gelden, inclusief de regels voor vrije toewijzingsruimte.

Wijziging systematiek inkomensafhankelijke hogere huurverhoging: niet in 2021

In datzelfde wetsvoorstel Wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet (35 518) wordt ook de systematiek van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging aangepast. Indien ook de Eerste Kamer met dit wetsvoorstel instemt, zal de nieuwe systematiek van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging in 2022 gaan gelden.

In 2021 is door de huurbetrouwingswet geen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging toegestaan (zie 3.1).

Maximale huurverhoging van € 25 voor huren onder € 300: niet in 2021

In datzelfde wetsvoorstel Wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet (35 518) wordt ook een maximale huurverhoging van € 25 voor huren onder € 300 mogelijk gemaakt. Indien ook de Eerste Kamer met dit wetsvoorstel instemt, zal die maximale huurverhoging van € 25 voor huren onder € 300 niet eerder dan in 2022 ingaan.

In 2021 is door de huurbetrouwingswet geen huurverhoging toegestaan, ook niet voor huren onder € 300 (zie 3.1).

Leeswijzer/inhoudsopgave

Hoofdstuk 2. Het huurprijsbeleid per 1 januari 2021

2.1. De maximale huurprijsnorm (huursomstijging) voor woningcorporaties

Datum

25 februari 2021

Kenmerk

2021-0000018771

MG 2020-01

- 2.2. Eenmalige huurverlaging voor huurders met een laag inkomen (woningcorporaties)
 - 2.2.1 Inkomenscategorieën Belastingdienst
 - 2.2.2 Verzoek tot huurverlaging door de huurder
 - 2.2.3 Huurverlaging doorgeven aan Belastingdienst/Toeslagen
 - 2.2.4 Informatieplicht woningcorporaties
 - 2.2.5 Huurcommissie
 - 2.2.6 Na huurverlaging geen jaarlijkse huurverhoging in zelfde kalenderjaar
- Hoofdstuk 3. Het huurprijsbeleid per 1 juli 2021
 - 3.1 De maximale huurverhogingspercentages voor zelfstandige woningen
 - 3.2 De maximale huurverhoging voor onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen
 - 3.3 De indexering van de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel
 - 3.4 De indexering van de maximale energieprestatievergoeding
 - 3.5 De indexering van de maximale huurprijsgrenzen
- Hoofdstuk 4. Inkomensafhankelijke hogere huurverhoging
 - 4.1 Geen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging toegestaan
 - 4.2 Huurverlaging na inkomensdaling
 - 4.3 Vernietiging huishoudverklaringen
- Hoofdstuk 5. Huurprijsliberalisatie
- Hoofdstuk 6. Samenvattend overzicht huurparameters 2021
- Hoofdstuk 7. Overleg met huurdersorganisaties over het huurprijsbeleid
- Hoofdstuk 8. Publicatie

In de bijlagen zijn de liberalisatiegrenzen vanaf 1989, de maximale energieprestatievergoedingen per 1 juli 2021, de tabellen met maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2021 en een stroomschema "Wanneer huishoudverklaringen vernietigen?" opgenomen.

2. Het huurprijsbeleid per 1 januari 2021

2.1 De maximale huurprijsnorm (huursomstijging) voor woningcorporaties³ per 1 januari 2021

Maximale huurprijsnorm

De maximale huursomstijging voor woningcorporaties voor het kalenderjaar 2021 is conform het Sociaal Huurakkoord 2018 **1,4%** (= inflatie 1 december 2019 tot 1 december 2020⁴; die inflatie wijkt af van de inflatie over kalenderjaar 2020, 1,3%, zie 3.5), exclusief huurharmonisatie en alle huurverhogingen wegens woningverbetering.

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

³ Voor particuliere verhuurders en beleggers geldt de maximale huursomstijging (beperking van de gemiddelde huurverhoging) niet en is deze paragraaf niet relevant.

⁴ Staatscourant 2020, nr. 66140

Datum

25 februari 2021

Kenmerk

2021-0000018771

MG 2020-01

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 2022 vergeleken met de gemiddelde huurprijs van die woningen op 1 januari 2021. Het gaat dus om de woningen die zowel op 1 januari 2021 als op 1 januari 2022 verhuurd waren (een huurprijs hadden).

Deze huursomstijging mag voor woningcorporaties niet hoger zijn **1,4%**.

Afwijking via prestatieafspraken

Woningcorporaties hebben de mogelijkheid om in de prestatieafspraken met betrokken gemeente(n) en huurdersorganisatie(s) een hogere huursomstijging dan 1,4% voor 2021 af te spreken, maar niet hoger dan **2,4%** (1%-punt hoger).

Huurbevriezing per 1 juli 2021 voor individuele woningen

Per 1 juli 2021 is de jaarlijkse huurverhoging voor individuele woningen 0% (huurbevriezing). Zie 3.1.

De maximale huursomstijging van woningcorporaties is niet ook op 0% vastgesteld. Het kan zijn dat woningcorporaties de huren jaarlijks per (bijvoorbeeld) 1 maart verhogen, in plaats van per 1 juli. Op 1 maart 2021 is nog een huurverhoging (van maximaal 5,1%) toegestaan. In dat geval heeft de maximale huursomstijging van 1,4% nog een beperkende functie.

Bovendien is (onder voorbehoud van instemming van de Eerste Kamer met het wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting, 35516) huurverhoging in het kader van huurgewenning wel toegestaan in de periode 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022 (zie 3.1). Huurgewenning is geen door de verhuurder voorgestelde jaarlijkse huurverhoging, maar een bij het aangaan van het huurcontract overeengekomen huurverhoging waarvoor ik geen maximaal huurverhogingspercentage vaststel. Huurverhoging in het kader van huurgewenning telt mee voor de maximale huursomstijging.

Buiten de berekening (conform Sociaal Huurakkoord 2018)

Voor de berekening van de huursomstijging (exclusief huurharmonisatie) van de zelfstandige woningen van een woningcorporatie van 1 januari 2022 ten opzichte van 1 januari 2021 blijven de volgende woningen (en dus de bijbehorende huurprijs) buiten beschouwing:

- de woningen die in de periode van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021 aan een opvolgend huurder zijn verhuurd (huurharmonisatie);
- de woningen die op 1 januari 2021 met een geliberaliseerd huurcontract verhuurd waren;
- de woningen die op 1 januari 2021 of 1 januari 2022 leegstonden (niet verhuurd waren);
- de woningen die in de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021 voor het eerst of voor het laatst door de corporatie zijn verhuurd;
- de woningen waarvan de huurprijs in de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021 is verhoogd als gevolg van woningverbetering/renovatie;
- de woningen waarvan de huurprijs met een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging is verhoogd (in 2021 is echter geen inkomensafhankelijke

hogere huurverhoging toegestaan, zie 3.1 en 4.1), mits in prestatieafspraken tussen de corporatie, gemeente en huurdersorganisatie(s) is afgesproken dat de daaruit voortvloeiende extra huuropbrengsten worden ingezet voor investeringen en voor zo ver deze extra opbrengsten de in die afspraken overeengekomen investeringsbedragen niet overschrijden;

- de woningen waarvan de huurprijs in de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021 op voorstel van de huurder is verlaagd wegens inkomensdaling na eerdere inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en);
- de woningen waarvan de huurprijs in de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021 is verlaagd tot de toepasselijke aftoppingsgrens vanwege een laag inkomen van de huurder (zie 2.2);
- *onder voorbehoud van instemming Eerste Kamer met wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting (zie ook 1 en 3.1):*
woningen waarvan de huurprijs in de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021 op verzoek van de huurder is bevroren respectievelijk is verlaagd (tijdelijke huurkorting, dus niet zijnde huurverlaging op basis van WWS-punten of vanwege onderhoudsgebreken), alsmede woningen waarvan de huur in de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021 is verhoogd naar aanleiding van een (inhaal-)huurverhogingsvoorstel van de woningcorporatie na beëindiging van de tijdelijke huurkorting.

2.2. Eenmalige huurverlaging voor huurders met een laag inkomen (woningcorporaties)

In 2021 hebben huurders van zelfstandige woningen van woningcorporaties (toegelaten instellingen volkshuisvesting in de zin van artikel 19 van de Woningwet) recht op huurverlaging als hun huishoudinkomen niet hoger is dan de voor dat huishouden toepasselijke inkomensgrens voor passend toewijzen en de kale huurprijs die zij betalen hoger is dan de voor dat huishouden toepasselijke aftoppingsgrens.⁵ Dit geldt alleen voor huurders met een gereguleerd (= niet-geliberaliseerd) huurcontract.

Daarmee krijgen huishoudens met een laag inkomen een bij dat inkomen passende huur, dat wil zeggen de maximale huurprijs die zij op grond van het passend toewijzen zouden gaan betalen als zij naar een andere woningcorporatiewoning zouden verhuizen.

Schematisch overzicht toepasselijke huurverlagingen

Type huishouden	Inkomen tot inkomensgrens	Huurverlaging naar aftoppingsgrens
Eenpersoonshuishouden	≤ € 23.725	€ 633,25
Eenpersoonshuishouden (ouderen)	≤ € 23.650	€ 633,25
Meerpersoonshuishouden	≤ € 32.200	€ 633,25 / € 678,66*

⁵ Staatsblad 2020, nr. 547

Meerpersoonshuishouden (ouderen)	≤ € 32.075	€ 633,25 / € 678,66*
----------------------------------	------------	----------------------

*) € 633,25 tweepersoonshuishoudens en € 678,66 voor huishoudens van drie of meer personen

Woningcorporaties moeten voor 1 april 2021 aan deze huurders een huurverlagingsvoorstel doen op basis van op aanvraag door de Belastingdienst verstrekte inkomenscategorieën van huishoudens (zie 2.2.1). Maar huurders mogen ook zelf een verzoek tot huurverlaging bij de woningcorporatie indienen, uiterlijk op 30 december 2021. En als de huurders aan de voorwaarden voldoen, moet de woningcorporatie dan een huurverlagingsvoorstel doen (2.2.2.). Woningcorporaties die niet aan deze verplichting voldoen, kunnen te maken krijgen met een sanctie van de Autoriteit woningcorporaties. Ook kunnen huurders naar de Huurcommissie om een huurverlaging af te dwingen (zie 2.2.5).

2.2.1 Inkomenscategorieën Belastingdienst (inkomen 2019)

Woningcorporaties zijn verplicht om begin 2021 voor de woningen met een kale huur boven € 633,25 bij de Belastingdienst de inkomenscategorie van het huishoudinkomen op te vragen. Daarvoor kunnen woningcorporaties hetzelfde webportaal gebruiken als voor de inkomensafhankelijke hoger huurverhoging⁶; daarop is een speciaal deel ingericht voor het aanvragen en verstrekken van inkomenscategorieën voor deze eenmalige huurverlaging. Dit kan vanaf 6 januari 2021. Per die datum kunnen woningcorporaties een account voor het webportaal voor 2021 aanvragen. Woningcorporaties die het account hebben gekregen en geactiveerd, kunnen de inkomenscategorieën voor de betreffende woningen opvragen. De woningcorporatie uploadt dan een csv-bestand met de adressen van de betreffende woningen op het webportaal. De inkomensindicatie van het adres kan met een BAG-id of met "postcode, huisnummer" worden aangevraagd; maar als het adres een huisnummer-toevoeging heeft, is de woningcorporatie verplicht om het BAG-id te gebruiken, om onduidelijkheden en fouten te voorkomen.

Vanaf medio januari 2021 verstrekt de Belastingdienst de aangevraagde inkomenscategorieën (digitaal). De Belastingdienst zal ook een brief naar de huurders sturen met het bericht dat de woningcorporatie voor hun adres een inkomenscategorie heeft aangevraagd en gekregen en waarom dat is gebeurd. De Belastingdienst geeft aan de woningcorporatie door of het gezamenlijk inkomen van het huishouden boven de voor dat huishouden toepasselijke inkomensgrens ligt ("geen laag inkomen") of niet ("laag inkomen"). Indien er sprake is van "laag inkomen" geeft de Belastingdienst ook het cijfer van het aantal bewoners; dan weet de woningcorporatie welke aftoppingsgrens voor dat huishouden van toepassing is.

De Belastingdienst verstrekt de inkomenscategorieën – net als voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (zie hoofdstuk 4) – aan de hand van de bij de Belastingdienst geregistreerde inkomens van 2019. De inkomens van 2019 zijn namelijk voor het overgrote deel inmiddels definitief vastgesteld, terwijl

⁶ www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl

Datum

25 februari 2021

Kenmerk

2021-0000018771

MG 2020-01

het inkomen over 2020 nog niet vaststaat doordat belastingplichtigen nog later dit jaar aangifte over 2020 kunnen of moeten doen.

Voor het huishoudinkomen worden de inkomens van alle huidige bewoners meegeteld, behalve het inkomen van inwonende kinderen die jonger zijn dan 27 jaar. Bij passend toewijzen telt het inkomen van inwonende (minder- of meerjarige) kinderen ook niet mee, omdat de ouders niet meer passend zouden wonen wanneer het inkomen van deze kinderen wegvalt als zij op zichzelf gaan wonen. Voor deze huurverlagingsregeling is gekozen voor een leeftijdsgrens van 27 jaar. Daarbij is gekeken naar de gemiddelde leeftijd waarop kinderen uit huis gaan⁷ en daarnaast is aangesloten bij de Participatiewet waarin is vastgelegd dat bij de aanvraag van een bijstandsuitkering aanvragers jonger dan 27 jaar als "jongere" worden aangemerkt.

Tijdlijn

6 januari 2021	Het digitale loket van de Belastingdienst opent. Ook de Handleiding Inkomensafhankelijke huurverlaging (IAL) 2021 staat op de website. Woningcorporaties kunnen dan een account aanvragen voor het gebruik van het digitale loket in 2021. Verkrijgen en activeren van een account duurt max. 2 weken (meestal een week).
11 januari 2021	Woningcorporaties die een account hebben aangevraagd en verkregen, kunnen adresbestanden aanleveren van woningen waarvoor zij de inkomenscategorie willen ontvangen. Dat zijn woningen met een huurprijs boven de lage aftoppingsgrens. Lagere huren komen immers niet in aanmerking voor huurverlaging.
Week van 18-22 januari 2021	Belastingtelefoon rappelleert woningcorporaties die nog geen account hebben aangevraagd.
Medio januari 2021	Belastingdienst genereert de tot dan aangevraagde inkomenscategorieën en zet de bestanden met de inkomenscategorie ("laag inkomen"/ "geen laag inkomen") terug op het digitale loket. En stuurt een e-mail naar de betrokken woningcorporaties dat zij hun antwoordbestand kunnen downloaden. De Belastingdienst stuurt een brief naar de betrokken huurders met bericht dat hun woningcorporatie de inkomenscategorie heeft aangevraagd voor de huurverlaging.
Vanaf medio februari 2021	Belastingdienst genereert 2x per week voor nieuw aangevraagde adressenbestanden de inkomenscategorieën en zet de bestanden met de inkomenscategorie ("laag inkomen"/ "geen laag inkomen") terug op het digitale loket. En stuurt een e-mail naar de betrokken woningcorporaties dat zij hun antwoordbestand kunnen downloaden. De Belastingdienst stuurt een brief naar de betrokken huurders met bericht dat hun woningcorporatie de inkomenscategorie heeft aangevraagd voor de

⁷ Op basis van cijfers van het CBS blijkt dat in 2017 jongeren gemiddeld 23,5 jaar waren toen ze uit huis gingen.

Datum

25 februari 2021

Kenmerk

2021-0000018771

MG 2020-01

	huurverlaging.
Uiterlijk eind maart (vóór 1 april) 2021	Woningcorporaties dienen bij de huurders die voor huurverlaging in aanmerking komen een huurverlagingsvoorstel in tot de toepasselijke aftoppingsgrens. De ingangsdatum van de huurverlaging is de 1 ^e dag van de 2 ^e maand (ruim een maand) na de datum van indiening van het huurverlagingsvoorstel (<i>let op: dit is dus anders dan bij huurverhogingsvoorstellen!</i>).
Uiterlijk 22 april 2021 (bij ingangsdatum 1 april 2021) of uiterlijk 21 mei 2021 (bij ingangsdatum 1 mei 2021)	Woningcorporatie geeft huurverlaging door aan de Belastingdienst/Toeslagen.

Inhoud inkomenscategorieën

De Belastingdienst levert op aanvraag per woonadres digitaal een code. Die code geeft aan in welke inkomenscategorie het huishoudinkomen in het jaar t-2 (2019) valt of dat het huishouden in een van de uitzonderingsgroepen valt:

- "L": ("laag inkomen") het huishoudinkomen is niet hoger dan de voor dat huishouden toepasselijke inkomensgrens voor passend toewijzen; de Belastingdienst geeft dan ook het cijfer van het aantal bewoners dat op het woonadres staat ingeschreven, zodat de woningcorporatie weet welke aftoppingsgrens voor dat huishouden van toepassing is;
- "G": ("geen laag inkomen") het huishoudinkomen is hoger dan de voor dat huishouden toepasselijke inkomensgrens voor passend toewijzen;
- "Q": inkomensgegevens van een of meer bewoners zijn onbekend,
- of "Z": fouten in het aanvraagbestand (vergelijkbaar met code "X" voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging).

2.2.2 Verzoek tot huurverlaging door de huurder (recent inkomen)

Huurders mogen ook zelf een huurverlagingsverzoek indienen bij de woningcorporatie, als hun huishoudinkomen in 2019 hoger was dan de voor dat huishouden toepasselijke inkomensgrens, maar na 2019 is gedaald tot onder of gelijk aan de toepasselijke inkomensgrens en zij een hogere kale huurprijs betalen dan de voor dat huishouden toepasselijke aftoppingsgrens. De huurder moet dan aantonen dat het gezamenlijk bruto-inkomen van de bewoners over de aan het verzoek voorafgaande zes maanden in totaal niet hoger was dan de helft van de toepasselijke inkomensgrens. Het inkomen van inwonende kinderen die nog geen 27 jaar zijn telt daarbij niet mee.

Huurders mogen tot en met 30 december 2021 een huurverlagingsverzoek indienen.

De huurder toont dat zoveel mogelijk op dezelfde manier als bij passend toewijzen aan. Hij kan daarbij geen gebruik maken van inkomensgegevens van de Belastingdienst, omdat de Belastingdienst alleen beschikt over inkomens over een geheel kalenderjaar. De huurder moet dus zelf de inkomensgegevens over de laatste zes maanden verstrekken.

De huurder verstrekt:

Datum

25 februari 2021

Kenmerk

2021-0000018771

MG 2020-01

1. een door hemzelf opgestelde en ondertekende verklaring over de samenstelling van zijn huishouden (hoeveel bewoners, hoeveel daarvan zijn inwonende kinderen van hem/haar tot 27 jaar);
2. en bewijsstukken van het inkomen van alle bewoners (behalve de inwonende kinderen tot 27 jaar) in de laatste zes maanden vóór het huurverlagingsverzoek:
van werknemers/flexwerkers: per persoon loonspecificaties van de afgelopen zes maanden (in ieder geval van de eerste en de zesde maand van de zesmaandenperiode);
van bewoners die een uitkering/AOW/pensioen ontvangen: per persoon specificaties van de/het in de laatste zes maanden ontvangen uitkering/AOW/pensioen (in ieder geval van de eerste en de zesde maand van de zesmaandenperiode);
van zzp'ers: per zzp'er een schatting van de winst over de voorafgaande zes maanden;
bij inkomen uit overige werkzaamheden (niet uit loondienst/uitkering en geen inkomen uit onderneming): per persoon een schatting van het bruto-inkomen van de voorafgaande zes maanden uit de opbrengsten van die werkzaamheden minus de daarvoor gemaakte kosten.

Als de huurder aantoonbaar in aanmerking te komen voor de huurverlaging, dan doet de woningcorporatie binnen drie weken na ontvangst van het (eventueel gecompleteerde) verzoek een voorstel tot huurverlaging. Om te beoordelen of het verzoek terecht is, gebruikt de woningcorporatie de aangeleverde bewijsstukken van het gezamenlijk bruto-inkomen over de aan het verzoek voorafgaande zes maanden. De voorgestelde ingangsdatum is de eerste van de maand van de tweede maand (dus ruim 1 maand) na de datum van indiening van het huurverlagingsvoorstel (let op: dit is anders dan bij huurverhogingsvoorstellen!).

2.2.3 Huurverlaging doorgeven aan Belastingdienst/Toeslagen

Voor een deel van de huurtoeslagontvangers heeft de huurverlaging tot gevolg dat het huurtoeslagbedrag lager wordt. Maar per saldo gaat de huurder die huurverlaging krijgt, erop vooruit. Voorkomen moet worden dat huurtoeslagontvangers door de huurverlaging met terugvorderingen van huurtoeslag te maken krijgen. Daarom bepaalt de wet dat woningcorporaties *verplicht* zijn de huurverlaging binnen drie weken na de ingangsdatum door te geven aan de Belastingdienst/Toeslagen.

Natuurlijk houden huurtoeslagontvangers de verantwoordelijkheid om wijziging door te geven aan de Belastingdienst/Toeslagen. Het verdient dan ook aanbeveling dat de huurtoeslagontvangers ook hun huurverlaging snel doorgeven aan de Belastingdienst/Toeslagen.

2.2.4 Informatieplicht woningcorporaties

Woningcorporaties zijn verplicht hun huurders op de mogelijkheid van deze huurverlaging voor huurders met een laag inkomen en een huur boven de voor hen toepasselijke aftoppingsgrens te wijzen. Zij moeten de huurders daar niet later dan met de voorstellen voor de jaarlijkse huurverhoging (voor huurders van

wie de huur niet is verlaagd, zie 2.2.6) over informeren.

De huren zijn echter per 1 juli 2021 bevroren (geen huurverhoging toegestaan, zie 3.1). Omdat de meeste woningcorporaties de huur jaarlijks per 1 juli verhogen, zullen de meeste woningcorporaties in 2021 geen huurverhogingsvoorstellen versturen. Die woningcorporaties zullen hun huurders dus op een andere manier over de mogelijkheid van huurverlaging moeten informeren.

2.2.5 Huurcommissie

(Ontbreken van) huurverlagingsvoorstel op basis van huishoudinkomen 2019

Het kan zijn dat de huurder het niet eens is met het huurverlagingsvoorstel van de woningcorporatie. Bijvoorbeeld als de woningcorporatie volgens de huurder ten onrechte is uitgegaan van de hoge aftoppingsgrens. Het kan ook voorkomen dat de huurder een huurverlagingsvoorstel had verwacht op basis van het huishoudinkomen van 2019 (dus op basis van een door de Belastingdienst aan de woningcorporatie verstrekte inkomenscategorie), maar dat de woningcorporatie vóór 1 april 2021 geen huurverlagingsvoorstel heeft gedaan. Bijvoorbeeld omdat de woningcorporatie van de Belastingdienst geen categorie "laag inkomen" heeft ontvangen. In die gevallen kan de huurder contact opnemen met de woningcorporatie. Maar als de huurder en woningcorporatie er onderling niet uitkomen, kan de huurder een uitspraak van de Huurcommissie vragen. De huurder moet dan de samenstelling van zijn huishouden en het huishoudinkomen van 2019 aantonen.

Als de woningcorporatie een huurverlaging heeft voorgesteld maar de huurder niet instemt met de voorgestelde huurprijs, kan de huurder binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum een verzoek om uitspraak bij de Huurcommissie indienen (bij ingangsdatum 1 april 2021: uiterlijk 12 mei 2021; bij ingangsdatum 1 mei 2021: uiterlijk 11 juni 2021).

Als de woningcorporatie vóór 1 april 2021 geen huurverlagingsvoorstel heeft gedaan, kan de huurder binnen zes weken na 1 april 2021 een verzoek om uitspraak bij de Huurcommissie indienen (uiterlijk 11 juni 2021).

Tijdslijn

Uiterlijk 12 mei 2021 (binnen zes weken na 1 april 2021)	<u>Huurverlagingsvoorstel in februari, per 1 april 2021</u> Als de huurder niet instemt met het huurverlagingsvoorstel kan de huurder een uitspraak van de Huurcommissie vragen.
Uiterlijk 11 juni 2021 (binnen zes weken na 1 mei 2021)	<u>Huurverlagingsvoorstel in maart, per 1 mei 2021</u> Als de huurder niet instemt met het huurverlagingsvoorstel kan de huurder een uitspraak van de Huurcommissie vragen.
Uiterlijk 12 mei 2021 (binnen zes weken na 1 april 2021)	<u>Geen huurverlagingsvoorstel vóór 1 april 2021</u> Huurder die geen huurverlagingsvoorstel heeft ontvangen maar meent er wel recht op te hebben, kan een uitspraak van de Huurcommissie vragen.

(Ontbreken van) huurverlagingsvoorstel na verzoek van huurder

Als de huurder in 2021 zelf een verzoek om huurverlaging bij de woningcorporatie heeft ingediend, op basis van het huishoudinkomen van de aan het verzoek voorafgaande zes maanden (in 2020, in 2020-2021 of in 2021), kan er een

Datum

25 februari 2021

Kenmerk

2021-0000018771

MG 2020-01

geschil ontstaan over de inhoud van het huurverlagingsvoorstel of over het uitblijven/ontbreken van een huurverlagingsvoorstel van de woningcorporatie. Ook in dat geval kan de huurder een uitspraak van de Huurcommissie vragen.

Als de woningcorporatie niet binnen drie weken na ontvangst van het huurverlagingsverzoek en de inkomens- en huishoudensgegevens een huurverlagingsvoorstel heeft gedaan, kan de huurder binnen negen weken na het indienen van het huurverlagingsverzoek en de (eventueel gecompleteerde) inkomens- en huishoudensgegevens een uitspraak van de Huurcommissie vragen. Als de woningcorporatie wel binnen drie weken een huurverlagingsvoorstel heeft gedaan, maar de huurder niet met het huurverlagingsvoorstel instemt, kan de huurder binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum een verzoek om uitspraak indienen bij de Huurcommissie.

Tijdslijn

Uiterlijk binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging	<u>Huurverlagingsvoorstel binnen drie weken</u> Als de huurder niet instemt met het huurverlagingsvoorstel kan de huurder een uitspraak van de Huurcommissie vragen.
Uiterlijk negen weken na indiening van het huurverlagingsverzoek plus inkomens- en huishoudensgegevens bij de woningcorporatie	<u>Geen huurverlagingsvoorstel binnen drie weken</u> Huurder die geen huurverlagingsvoorstel heeft ontvangen maar meent er wel recht op te hebben, kan een uitspraak van de Huurcommissie vragen.

2.2.6 Na huurverlaging geen jaarlijkse huurverhoging in zelfde kalenderjaar

Als de huur in 2021 door de woningcorporatie (of de Huurcommissie) is verlaagd tot de toepasselijke aftoppingsgrens vanwege het huishoudinkomen van de huurder, mag de huur daarna in 2021 niet verhoogd worden. Maar door de huurbevriezing is in de periode 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022 sowieso geen huurverhoging toegestaan, ook als de huur niet is verlaagd (zie 3.1).

In het geval dat de huurder eind 2021 een huurverlagingsverzoek indient en de ingangsdatum van de huurverlaging daardoor in 2022 valt, mag de woningcorporatie ook na 1 juli 2022, namelijk tot en met 31 december 2022, geen jaarlijkse huurverhoging toepassen. Als de woningcorporatie na een huurverlaging in 2022 toch een jaarlijkse huurverhoging voorstelt met een ingangsdatum in datzelfde kalenderjaar, kan de huurder daar met succes bezwaar tegen maken.

Na huurverlagingen tot de aftoppingsgrens vanwege laag inkomen van de huurder, zijn in datzelfde kalenderjaar wel huurverhogingen wegens woningverbetering toegestaan.

3. Het huurprijsbeleid per 1 juli 2021

3.1 Maximale huurverhogingspercentages voor zelfstandige woningen per 1 juli 2021⁸

Geen jaarlijkse huurverhoging toegestaan voor gereguleerde huurcontracten

Op 17 februari 2021⁹ heb ik de Tweede Kamer en Eerste Kamer geïnformeerd dat ik uitvoering geef aan de motie over huurbevrozing in de sociale huursector. Ik zal daarom de maximale jaarlijkse huurverhoging voor zelfstandige woningen (gereguleerde huurcontracten) per 1 juli 2021 vaststellen op **0%**. Dat geldt zowel voor woningcorporaties als voor andere verhuurders (particuliere verhuurders of institutionele beleggers).

Ook de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven € 44.655 is in de periode 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022 niet toegestaan (maximaal 0%).

Verhuurders die jaarlijks hun huurverhoging per 1 juli toepassen, kunnen niet in 2021 kiezen voor een huurverhoging per (bijvoorbeeld) 1 juni 2021 om alsnog een huurverhoging te realiseren. Want de huur mag niet vaker dan eenmaal per 12 maanden verhoogd worden. Huurders kunnen daar met succes bezwaar tegen maken.

Er is een uitzonderingsregel voor als er eenmaal een periode van langer dan 12 maanden tussen twee huurverhogingen heeft gezeten. In dat geval mag de volgende huurverhoging na evenveel minder dan 12 maanden als de voorgaande periode langer was dan 12 maanden. Dus: eerst langer dan 12 maanden, dan pas korter dan 12 maanden.

Wat zijn gereguleerde huurcontracten?

Gereguleerde huurcontracten voor zelfstandige woningen zijn huurcontracten waarvan de *aanvangshuurprijs* (= de huurprijs op de ingangsdatum van het huurcontract) niet hoger was dan de *liberalisatiegrens* die op de *ingangsdatum* van het huurcontract gold (zie Bijlage I).

Door de jaarlijkse huurverhogingen in de loop der jaren en/of door huurverhoging wegens woningverbetering kan de *huidige* huurprijs van die huurcontracten in sommige gevallen boven de *huidige* liberalisatiegrens (€ 752,33) liggen, maar dan zijn die huurcontracten nog steeds gereguleerde huurcontracten.

Maximering jaarlijkse huurverhoging voor geliberaliseerde huurcontracten

(Onder voorbehoud)

Voor geliberaliseerde huurcontracten, ook wel vrije sector genoemd, gelden er in de huidige wetgeving geen beperkingen in de jaarlijkse huurverhoging. Het kabinet ondersteunt het initiatiefvoorstel van het Tweede Kamerlid Nijboer (35 488)¹⁰, waarin de jaarlijkse huurverhoging voor geliberaliseerde huurcontracten (vrije sector) wordt gemaximeerd op inflatie + 1 procentpunt. Onder voorbehoud van instemming van de Eerste Kamer met dit wetsvoorstel, zal

⁸ Zie Staatscourant 2020, nr. 66224 (31 december 2020)

⁹ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2021/02/17/kamerbrief-uitvoering-motie-bevriezing-huren>, Kamerstukken I 2020/21, 35 488, B

¹⁰ www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/35488_initiatiefvoorstel_nijboer?zoekrol=vgh5mt4dsdk1

Datum

25 februari 2021

Kenmerk

2021-0000018771

MG 2020-01

de jaarlijkse huurverhoging voor geliberaliseerde huurcontracten voor drie jaar maximaal inflatie + 1 procentpunt zijn. Voor 2021 is dat maximaal (1,4% inflatie + 1 procentpunt =) **2,4%**. Het is dus nog niet bekend of en, zo ja, op welke datum deze maximering ingaat. Zie ook hoofdstuk 1 (Inleiding).

Wat zijn geliberaliseerde huurcontracten?

Geliberaliseerde huurcontracten voor zelfstandige woningen zijn huurcontracten waarvan de *aanvangshuurprijs* (= kale huurprijs op de ingangsdatum van het huurcontract) hoger was dan de *liberalisatiegrens* die op de *ingangsdatum* van het huurcontract gold (zie Bijlage I).

Voorbeeld: huurcontracten die in 2019 ingingen met een aanvangshuurprijs boven € 720,42 (liberalisatiegrens van 2019), zijn geliberaliseerd. Zie verder hoofdstuk '5. Huurliberalisatie'.

Onder voorbehoud: (huurverhoging na) tijdelijke huurkorting

Onder voorbehoud van instemming door de Eerste Kamer met het wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting (zie hoofdstuk 1 Inleiding), mogen verhuurders en huurders bij woningmutatie een *huurgewenning* overeenkomen bij het aangaan van geregleerde huurovereenkomsten. Ook mogen verhuurders voor zittende huurders na een op schriftelijk verzoek van de huurder toegepaste tijdelijke huurkorting van maximaal 3 jaar, voorstellen de huur te verhogen naar het niveau van vóór de tijdelijke huurkorting, vermeerderd met de in die periode van tijdelijke huurkorting toegestane huurverhogingen (*inhaalhuurverhoging*). Voor de periode 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022 is de toegestane huurverhoging 0%. De ingangsdatum van deze regeling is afhankelijk van het moment van instemming door de Eerste Kamer.

Huurgewenning (onder voorbehoud)

Verhuurders en huurders mogen bij het aangaan van geregleerde huurovereenkomsten voor zelfstandige woningen (huurovereenkomsten met een aanvangshuurprijs die niet hoger is dan de liberalisatiegrens; voor huurcontracten die in 2021 ingaan: niet hoger dan € 752,33) een zogenoemde huurgewenning van maximaal drie jaar met de huurder afspreken. Dan spreken verhuurder en huurder af dat de huurder niet vanaf het begin de overeengekomen aanvangshuurprijs hoeft te betalen, maar dat de huurder begint met een lagere huurprijs te betalen en dat de huurprijs die de huurder gaat betalen in stappen van maximaal drie jaar wordt verhoogd naar de overeengekomen aanvangshuurprijs (ook wel huurgewenning genoemd). Voor de mate van huurgewenning (hoogte van de tijdelijke huurkorting) en de huurverhogingsstappen naar de overeengekomen aanvangshuurprijs zijn geen maximumgrenzen vastgesteld; die zijn vrij overeen te komen door verhuurder en huurder. Dat betekent ook dat in de periode 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022 huurverhoging in het kader van de vooraf overeengekomen huurgewenning wel is toegestaan.

Zo'n tijdelijke korting op de overeengekomen huurprijs bij verhuizing (huurgewenning) kan bijvoorbeeld bijdragen aan de doorstroming van huurders met een seniorenleeftijd. Woningcorporaties hebben hier positieve ervaringen mee in de praktijk waarin bijvoorbeeld via wooncoaches ouderen worden begeleid naar een geschikte woning.

Omdat zo'n huurgewenning wettelijk wordt toegestaan (als de Eerste Kamer met

Datum

25 februari 2021

Kenmerk

2021-0000018771

MG 2020-01

het wetsvoorstel instemt), is het toepassen van huurgewenning geen verstrekking van financiële middelen aan de huurder als bedoeld in artikel 47 lid 1 onder i van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en dus ook toegestaan voor woningcorporaties.

Het is nog niet bekend vanaf welke datum deze huurgewenning is toegestaan; dat is afhankelijk van de datum waarop de Eerste Kamer het wetsvoorstel aanneemt.

(Inhaal)huurverhoging na tijdelijke huurkorting (onder voorbehoud)

De huidige wetgeving biedt alleen ruimte voor het eenmalig uitstellen van een huurverhoging met maximaal bijna een jaar¹¹ of anders afzien van een of meer jaarlijkse huurverhogingen (permanente huurbevriezing) en voor permanente huurverlaging. Daardoor zijn verhuurders vaak niet genegen om een tijdelijke huurkorting te geven. Als de Eerste Kamer met het wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting (35 516)¹² instemt, staat de wetgeving het verhuurders toe om op schriftelijk verzoek van de huurder een tijdelijke huurkorting voor een periode tussen één maand en drie jaar te geven. Dat geldt voor zowel gereguleerde huurcontracten als voor geliberaliseerde huurcontracten (vrije sector).

Het wetsvoorstel bepaalt niet voor welke doeleinden deze tijdelijke huurkorting ingezet mag worden omwille van de eenvoud, de uitvoerbaarheid en beslissingsruimte voor verhuurders. Ook is een dergelijke huurkorting geen afdwingbaar recht voor de huurder. (Let op: de eenmalige huurverlaging voor huurders met een laag inkomen in een dure woningcorporatiewoning is wel afdwingbaar, zie 2.2).

De huurder moet dus schriftelijk om een tijdelijke huurkorting vragen aan de verhuurder. Die tijdelijke huurkorting kan bestaan uit een huurbevriezing of een huurverlaging. Na die periode van maximaal drie jaar mag de verhuurder voorstellen de huur (weer) te verhogen naar het niveau van vóór de tijdelijke huurkorting plus de in de periode van de tijdelijke huurkorting opgeschorte toegestane huurverhogingen. Deze (inhaal)huurverhoging kan voorafgaand aan of gelijktijdig met de huurverhoging op de gebruikelijke datum (meestal 1 juli) worden toegepast. Als de huur niet binnen drie jaar wordt verhoogd naar het niveau van vóór de huurverlaging vermeerderd met de in de periode van tijdelijke huurkorting opgeschorte toegestane huurverhogingen (voor de periode 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022 is de toegestane huurverhoging 0%), is de huurkorting permanent.

Zoals gezegd is de voorwaarde voor deze (inhaal)huurverhoging dat de huurder schriftelijk om een tijdelijke huurkorting moet hebben gevraagd. De wet biedt dus geen ruimte om op die manier 'vergeten huurverhogingen' alsnog door te voeren¹³.

¹¹ Als er een keer meer dan twaalf maanden tussen twee huurverhogingen hebben gezeten, mag de volgende huurverhoging na een tijdvak dat evenveel maanden korter is dan twaalf maanden als het voorgaande tijdvak langer dan twaalf maanden heeft geduurd (maximaal 2 huurverhogingen binnen 24 maanden) (art. 7:250 lid 3 BW).

¹² www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/35516_tijdelijke_huurkorting?zoekrol=vgh5mt4dsdk1

¹³ Voor deze «vergeten» of uitgestelde huurverhogingen geldt al de mogelijkheid voor verhuurders om de huurverhoging eenmalig later in het huurrondejaar door te voeren om vervolgens de volgende huurverhoging weer tegen de voor hen gebruikelijke datum (meestal 1 juli) voor te stellen; hierdoor kan bij uitstel van een huurverhoging de huur tweemaal binnen 24 maanden verhoogd worden (artikel 7:250 lid 3 BW). Zie ook voetnoot 14.

Datum

25 februari 2021

Kenmerk

2021-0000018771

MG 2020-01

Er geldt echter wel een beperking voor die (inhaal)huurverhoging: als de huur vóór de tijdelijke huurkorting boven de (toenmalige) huurtoeslaggrens lag (2021: € 752,33), mag de huur door de inhaalhuurverhoging niet boven de op de voorgestelde ingangsdatum van de inhaalhuurverhoging geldende huurtoeslaggrens uitkomen; de inhaalhuurverhoging moet dan dus worden 'afgetopt' op de dan actuele huurtoeslaggrens. Deze beperking van huurverhoging tot maximaal de actuele huurtoeslaggrens dient ertoe om de blijvende betaalbaarheid niet eenzijdig ten laste van de huurtoeslag te laten komen, maar gedeeltelijk ook ten laste van de verhuurder. Hiermee wordt de misbruikgevoeligheid van de tijdelijke huurkorting beperkt. Ná de inhaalhuurverhoging mag de huur door jaarlijkse huurverhogingen wel tot boven de huurtoeslaggrens stijgen (bij gereguleerde huurovereenkomsten: mits daarbij niet de maximale huurprijsgrens van de woning op basis van het woningwaarderingstelsel wordt overschreden).

3.2 Maximale huurverhoging onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen per 1 juli 2021¹⁴

Geen jaarlijkse huurverhoging toegestaan

Op 17 februari 2021¹⁵ heb ik de Tweede Kamer en Eerste Kamer geïnformeerd dat ik uitvoering geef aan de motie over huurbevriezing in de sociale huursector. Ik zal daarom de maximale jaarlijkse huurverhoging voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en standplaatsen per 1 juli 2021 vaststellen op **0%**. Dat geldt zowel voor woningcorporaties als voor andere verhuurders (particuliere verhuurders of institutionele beleggers).

Huurcontracten voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen zijn per definitie gereguleerde huurcontracten (sociale huursector). De liberalisatieregeling geldt immers alleen voor zelfstandige woningen (zie hoofdstuk 5).

Het maximale huurverhogingspercentage voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en standplaatsen is daardoor per 1 juli 2021 **0%**.

Verhuurders die jaarlijks hun huurverhoging per 1 juli toepassen, kunnen niet in 2021 kiezen voor een huurverhoging per (bijvoorbeeld) 1 juni 2021 om alsnog een huurverhoging te realiseren. Want de huur mag niet vaker dan eenmaal per 12 maanden verhoogd worden. Huurders kunnen daar met succes bezwaar tegen maken.

Er is een uitzonderingsregel voor als er eenmaal een periode van langer dan 12 maanden tussen twee huurverhogingen heeft gezeten. In dat geval mag de volgende huurverhoging na evenveel minder dan 12 maanden als de voorgaande periode langer was dan 12 maanden. Dus: eerst langer dan 12 maanden, dan pas korter dan 12 maanden.

¹⁴ Zie Staatscourant 2020, nr. 66224 (31 december 2020)

¹⁵ Kamerstukken 2020/21, 35 488, B

3.3 Indexering bedrag WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel

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

Het gaat daarbij om een indexering met afronding naar boven op hele euro's vanwege de gemiddelde verandering van de WOZ-waarden van woningen. Deze gemiddelde verandering tussen de waardepeildata 1 januari 2019 en 1 januari 2020 bedraagt landelijk gemiddeld 7,3%.

Dit betekent dat onderdeel 9 van het woningwaarderingstelsel voor zelfstandige woonruimte met ingang van 1 juli 2021 als volgt dient te worden gelezen:

9. Punten voor de WOZ-waarde	
Voor elke € 11.041 van WOZ-waarde	1 punt
Voor de WOZ-waarde gedeeld door de oppervlakte van de onderdelen 1 en 2:	
• Voor kleine woningen (<40 m ²) 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 € 73	1 punt
• Voor overige woningen: per € 172	1 punt

Bij deze waardering dient voorts te worden uitgegaan van de voor de woning laatstelijk vastgestelde WOZ-waarde met een minimum van € 55.888.

Door de huurbevriezing voor lopende gereguleerde huurcontracten (zie 3.1) heeft deze indexering van de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel in de praktijk alleen effect op nieuwe huurcontracten en op huurverlagingsvoorstellen van huurders op basis van het woningwaarderingstelsel.

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 12 januari 2021 op zijn website gepubliceerd dat het inflatiepercentage (CPI) over september 2020 1,1% bedraagt. Dit leidt tot een indexering per 1 juli 2021 met **1,1%** van de maximumbedragen voor de verschillende type NOM-woningen. De daaruit volgende maximumbedragen staan in bijlage II.

De energieprestatievergoeding is geen huur. De huurbevriezing geldt dan ook niet voor de energieprestatievergoeding.

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 12 januari 2021 op zijn website gepubliceerd dat het inflatiepercentage (CPI) over het kalenderjaar 2020 1,3% bedraagt.

De maximale huurprijsgrenzen worden daarom per 1 juli 2021 geïndexeerd met **1,3%**¹⁶ en naar boven afgerond op hele centen.

Door de huurbevriezing voor lopende gereguleerde huurcontracten (zie 3.1) stijgen de feitelijke (kale) huurprijzen voor zittende huurders in het gereguleerde segment niet en bestaande huren zullen dus niet door de jaarlijkse huurverhoging (van 0%) tot boven de geïndexeerde maximale huurprijsgrenzen stijgen. Maar in de periode 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022 geven deze geïndexeerde maximale huurprijsgrenzen de grens voor huurverlagingsvoorstellen van huurders op basis van het woningwaarderingstelsel en voor nieuwe huurcontracten.

De tabellen met maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2021 staan in bijlagen III tot en met VI.

4. Inkomensafhankelijke hogere huurverhoging

4.1 Geen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging toegestaan

Geen huishoudverklaringen bij de Belastingdienst aanvragen

Per 1 juli 2021 is geen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging toegestaan (zie 3.1). Verhuurders mogen dus in 2021 geen huishoudverklaringen bij de Belastingdienst aanvragen.

Al verkregen huishoudverklaringen vernietigen

Het kan zo zijn dat verhuurders in 2021 al huishoudverklaringen voor de huurverhoging per 1 juli 2021 bij de Belastingdienst hebben aangevraagd en verkregen voordat bekend werd dat in 2021 geen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging is toegestaan. Het webportaal opende immers op 1 februari 2021

¹⁶ Het inflatiepercentage over het kalenderjaar 2020 is lager dan de inflatie van 1 december 2019 tot 1 december 2020, dat gebruikt is voor de maximale huurverhoging en maximale huursomstijging (zie 2.1 en 3.1)

Datum

25 februari 2021

Kenmerk

2021-0000018771

MG 2020-01

voor het aanvragen van een account en, voor verhuurders met een account voor 2021, voor het aanvragen van huishoudverklaringen.

Die huishoudverklaringen mogen – net als in voorgaande jaren – niet voor andere doeleinden dan voor de huurverhoging worden gebruikt (denk aan bijvoorbeeld een koopaanbod of marketing).

Verhuurders die in 2021 al huishoudverklaringen voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging hebben aangevraagd en verkregen, moeten deze vernietigen (zie ook 4.3).

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.

4.2 Huurverlaging na inkomensdaling

Huishoudens die na een of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en) met een inkomensdaling tot onder de inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke huurverhoging (2021: € 44.655) 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 2019 was de maximale huurverhoging 4,1% voor huishoudinkomens niet hoger dan € 42.436; en in 2020 was de maximale huurverhoging 5,1% voor huishoudinkomens niet hoger dan € 43.574.

Indien de geldende huurprijs door één of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen tot boven de huurtoeslaghuurprijsgrens (2021: € 752,33) is gestegen en het huishoudinkomen daarna tot onder het norminkomen voor de huurtoeslag (= inkomensgrens voor passend toewijzen: in 2021 € 23.725 voor eenpersoonshuishoudens, € 23.650 voor eenpersoonsonderenhuishoudens, € 32.200 voor meerpersoons-huishoudens en € 32.075 voor meerpersoonsonderenhuishoudens) 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

Datum

25 februari 2021

Kenmerk

2021-0000018771

MG 2020-01

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)¹⁷ van alle overgebleven bewoners over het laatst verstreken kalenderjaar bij het huurverlagingsvoorstel. En omdat verhuurders niet op de hoogte zijn van het aantal bewoners van hun huurwoningen, voegt de huurder ook een uittreksel uit de BRP (voorheen GBA) van één van de bewoners bij waaruit blijkt hoeveel bewoners op dat moment op het woonadres staan ingeschreven.

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

Inkomensdaling bij gelijkblijvend huishouden

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

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

¹⁷ Bij huurverlagingsvoorstellen geldt voor de kenmerken OB/ONB, V en D op de inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren) mutatis mutandis hetzelfde als bij bezwaarschriften op grond van huishoudinkomen tegen huurverhogingsvoorstellen; zie voetnoot 12.

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.

4.3 Vernietiging huishoudverklaringen

Huishoudverklaring uitsluitend voor huurverhoging

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

Vernietigingsplicht

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

Vernietigingsplicht huishoudverklaringen 2021

Per 1 juli 2021 is geen jaarlijkse huurverhoging is toegestaan, ook geen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Dus verhuurders mogen ook geen huishoudverklaringen van hun huurders aanvragen.

Maar sommige verhuurders zullen in 2021 al huishoudverklaringen voor de huurverhoging per 1 juli 2021 bij de Belastingdienst hebben opgevraagd en verkregen, voordat bekend was dat in 2021 geen huurverhoging is toegestaan. Verhuurders die per 1 juli 2021 inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen hadden willen voorstellen en daarvoor al huishoudverklaringen hebben ontvangen, moeten deze huishoudverklaringen direct vernietigen.

Toelichting deadlines vernietigingsplicht

Uit signalen uit het veld is gebleken dat veel verhuurders de reguliere vernietigingsmomenten (zie hierboven bij "Vernietigingsplicht") geen duidelijke deadline vinden. Het kan dus zijn dat verhuurders huishoudverklaringen uit voorgaande jaren ten onrechte nog niet hebben vernietigd. 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 moet 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

Datum

25 februari 2021

Kenmerk

2021-0000018771

MG 2020-01

huurverhoging ook niet betaalt, moet de verhuurder actie ondernemen om de voorgestelde huurverhoging door te zetten.

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 verschillende vernietigingsmomenten voor huishoudverklaringen uit voorgaande jaren via een stroomschema inzichtelijk gemaakt.

5. Huurprijsliberalisatie

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

Liberalisatiegrens geïndexeerd naar € 752,33

De liberalisatiegrens wordt sinds 2019 weer jaarlijks geïndexeerd (na drie jaar bevrozing in 2016-2018). Per 1 januari 2021 is de liberalisatiegrens geïndexeerd naar € 752,33 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 liberalisatiegrens die op de ingangsdatum van de huurovereenkomst gold.

Voor welke woningen en welke huurovereenkomsten?

De huurprijsliberalisatie geldt voor huurovereenkomsten voor zelfstandige woningen (eengezinswoningen, appartementen) 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 huurprijsparameters 2021

Parameters per 1 januari 2021	
Maximale <u>huursomstijging</u> (gemiddelde huurstijging over het woningbezit) per <u>woningcorporatie</u> voor 2021 (zie 2.1)	1,4% (= inflatie 1-12-2019 tot 1-12-2020) (hoger, maar maximaal 2,4% , in gemeenten waarin de corporatie in de prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie een hoger percentage heeft afgesproken) Maar de maximale huurverhoging voor individuele zelfstandige woningen is vanaf 1 juli 2021 0% (zie hieronder)
Parameters per 1 juli 2021	
Maximale huurstijging <u>per zelfstandige woning</u> (eengezinswoning, appartement) (zie 3.1)	0% voor lopende gereguleerde (= niet-geliberaliseerde) huurcontracten (huurbevrozing) <u>Onder voorbehoud¹⁸:</u> Maximaal 2,4% voor geliberaliseerde huurcontracten (zie hoofdstuk 5), ongeacht het huishoudinkomen van huurder <u>Onder voorbehoud¹⁹:</u> Inhaalhuurverhoging tot oude huurprijs plus de maximale huurverhogingspercentages tijdens de tijdelijke huurbevrozing/ huurverlaging (maximaal 3 jaar)*
Geen maximale huurstijging <u>per zelfstandige woning</u> (eengezinswoning, appartement) (zie 3.1)	<u>Onder voorbehoud (zie 3.1):</u> Huurgewenning (tijdelijke huurkorting van maximaal 3 jaar op de afgesproken aanvangshuurprijs)
Maximale huurstijging <u>per onzelfstandige woning (kamer), woonwagen of standplaats</u> (zie 3.2)	0% (huurbevrozing)

¹⁸ Onder voorbehoud dat de Eerste Kamer het initiatiefvoorstel van Tweede Kamerlid Nijboer (35488) aanneemt. De Tweede Kamer heeft dit wetsvoorstel op 9 februari 2021 aangenomen.

¹⁹ Onder voorbehoud dat de Eerste Kamer het wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting (35516) aanneemt. De Tweede Kamer heeft dit wetsvoorstel op 8 december 2020 aangenomen.

<i>Stijging maximale huurprijsgrenzen (zie tabellen in bijlagen III t/m VI)</i>	1,3% (= inflatie kalenderjaar 2020, zie 3.5)
---	---

*) 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 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.

8. Publicatie

Deze circulaire wordt uitsluitend digitaal gepubliceerd, op www.rijksoverheid.nl en www.woningmarktbeleid.nl. U kunt zich aanmelden om een bericht te ontvangen zodra er een nieuwe MG-circulaire over huurbeleid of huurtoeslagbeleid verschijnt. Dat doet u via <https://www.woningmarktbeleid.nl/abonneren>. 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.

Datum

25 februari 2021

Kenmerk

2021-0000018771

MG 2020-01

9. Tot slot

De circulaire MG 2020-01 over het huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2020 tot en met 30 juni 2021 vervalt met ingang van 1 juli 2021. De informatie van de hoofdstukken 2, 4 en 5 van deze circulaire (MG 2021-01) geldt al per 1 januari 2021.

Voor nadere informatie over het huurprijsbeleid kunt u zich richten tot <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord> en voor nadere informatie over deze circulaire over het huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2021 tot en met 30 juni 2022 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 2022

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
		2020	> € 737,14
		2021	> € 752,33

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

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

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

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

Bijlage II

Maximale energieprestatievergoedingen per 1 juli 2021

Algemene opmerking bij de tabellen inzake de maximale energieprestatievergoedingen

Per 1 januari 2021 dient de warmtevraag bepaald te worden met de NTA 8800. Deze bepalingmethode vervangt de methode die gold op grond van de NEN 7120. Er zijn woningen waarvoor al een energieprestatievergoeding was vastgesteld vóórafgaand aan 1 januari 2021. In die gevallen wordt bij het opnieuw vaststellen van een energieprestatievergoeding, bijvoorbeeld in geval van een nieuwe huurder, gebruikgemaakt van de reeds uitgevoerde berekening van de warmtevraag op grond van de NEN 7120.

Datum

25 februari 2021

Kenmerk

2021-0000018771

MG 2020-01

Maximale energieprestatievergoeding bij een woonruimte verwarmd met duurzame energie, opgewekt op de woning.

Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh _{th} /m ²] per jaar:		Maximale vergoeding [€/m ² /maand]***	
Bepaald met NEN 7120	Bepaald met NTA 8800	Per 1 juli 2020	Per 1 juli 2021
0 < Netto warmtevraag ≤ 30	0 < Netto warmtevraag ≤ 27	1,49	1,51
30 < Netto warmtevraag ≤ 40	27 < Netto warmtevraag ≤ 33	1,27	1,28
40 < Netto warmtevraag ≤ 50	33 < Netto warmtevraag ≤ 41	1,07	1,08

Maximale energieprestatievergoeding bij een woonruimte verwarmd met op de woning opgewekte duurzame warmte, aangesloten op een warmtenet.

Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh _{th} /m ²] per jaar:		Maximale vergoeding [€/m ² /maand]***	
Bepaald met NEN 7120	Bepaald met NTA 8800	Per 1 juli 2020	Per 1 juli 2021
0 < Netto warmtevraag ≤ 15	0 < Netto warmtevraag ≤ 15	0,74	0,75
0 < Netto warmtevraag ≤ 30	15 < Netto warmtevraag ≤ 27	0,64	0,65
30 < Netto warmtevraag ≤ 40	27 < Netto warmtevraag ≤ 33	0,32	0,32
40 < Netto warmtevraag ≤ 50	33 < Netto warmtevraag ≤ 41	0,05	0,05

Maximale energieprestatievergoeding bij een woonruimte met een aansluiting op het gasnet.

Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh _{th} /m ²] per jaar:		Maximale vergoeding [€/m ² /maand]***	
Bepaald met NEN 7120	Bepaald met NTA 8800	Per 1 juli 2020	Per 1 juli 2021
0 < Netto warmtevraag ≤ 15	0 < Netto warmtevraag ≤ 15	1,22	1,25
0 < Netto warmtevraag ≤ 30	15 < Netto warmtevraag ≤ 27	1,12	1,15
30 < Netto warmtevraag ≤ 40	27 < Netto warmtevraag ≤ 33	0,90	0,92
40 < Netto warmtevraag ≤ 50	33 < Netto warmtevraag ≤ 41	0,64	0,66

Bijlage III

Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten per 1 juli 2021

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	202,58	82	416,16	124	649,61	166	883,02	208	1116,44
41	207,65	83	421,73	125	655,16	167	888,56	209	1121,99
42	212,69	84	427,27	126	660,70	168	894,11	210	1127,57
43	217,77	85	432,86	127	666,26	169	899,71	211	1133,11
44	222,82	86	438,41	128	671,87	170	905,25	212	1138,67
45	227,87	87	443,95	129	677,37	171	910,80	213	1144,23
46	232,96	88	449,52	130	682,95	172	916,35	214	1149,78
47	238,01	89	455,06	131	688,51	173	921,94	215	1155,34
48	243,08	90	460,65	132	694,05	174	927,47	216	1160,88
49	248,15	91	466,19	133	699,63	175	933,03	217	1166,45
50	253,21	92	471,73	134	705,16	176	938,58	218	1171,99
51	258,24	93	477,31	135	710,75	177	944,14	219	1177,57
52	263,33	94	482,85	136	716,27	178	949,71	220	1183,15
53	268,38	95	488,41	137	721,85	179	955,26	221	1188,67
54	273,45	96	493,97	138	727,42	180	960,79	222	1194,24
55	278,51	97	499,55	139	732,95	181	966,40	223	1199,80
56	283,61	98	505,10	140	738,51	182	971,95	224	1205,36
57	288,61	99	510,67	141	744,09	183	977,49	225	1210,90
58	293,68	100	516,22	142	749,62	184	983,03	226	1216,47
59	298,78	101	521,77	143	755,18	185	988,61	227	1222,03
60	303,83	102	527,30	144	760,75	186	994,17	228	1227,59
61	308,87	103	532,87	145	766,32	187	999,71	229	1233,16
62	313,95	104	538,44	146	771,86	188	1005,30	230	1238,70
63	318,99	105	543,97	147	777,43	189	1010,84	231	1244,25
64	324,07	106	549,56	148	782,98	190	1016,40	232	1249,82
65	329,13	107	555,11	149	788,54	191	1021,97	233	1255,37
66	334,20	108	560,66	150	794,09	192	1027,51	234	1260,92
67	339,27	109	566,23	151	799,65	193	1033,08	235	1266,50
68	344,31	110	571,79	152	805,20	194	1038,65	236	1272,05
69	349,36	111	577,36	153	810,76	195	1044,20	237	1277,60
70	354,42	112	582,90	154	816,31	196	1049,73	238	1283,14
71	359,50	113	588,45	155	821,87	197	1055,30	239	1288,72
72	364,57	114	594,03	156	827,41	198	1060,87	240	1294,27
73	369,61	115	599,59	157	833,01	199	1066,40	241	1299,83
74	374,69	116	605,13	158	838,54	200	1071,98	242	1305,41
75	379,74	117	610,69	159	844,13	201	1077,52	243	1310,95
76	384,82	118	616,23	160	849,67	202	1083,08	244	1316,52
77	389,87	119	621,79	161	855,22	203	1088,63	245	1322,08
78	394,95	120	627,35	162	860,80	204	1094,21	246	1327,63
79	400,00	121	632,93	163	866,33	205	1099,77	247	1333,15
80	405,07	122	638,49	164	871,88	206	1105,31	248	1338,75
81	410,61	123	644,03	165	877,45	207	1110,89	249	1344,29
								250	1349,84

De maximale huurprijsgrens van zelfstandige woningen met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 202,58 per maand.

Bijlage IV

Maximale huurprijsgrenzen onzelfstandige woningen per 1 juli 2021

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
1	2,27	41	90,25	81	178,16	121	266,15	161	354,10
2	4,47	42	92,44	82	180,41	122	268,36	162	356,31
3	6,67	43	94,64	83	182,58	123	270,52	163	358,49
4	8,90	44	96,83	84	184,81	124	272,73	164	360,72
5	11,08	45	99,02	85	187,00	125	274,91	165	362,90
6	13,30	46	101,23	86	189,20	126	277,13	166	365,09
7	15,50	47	103,42	87	191,39	127	279,34	167	367,29
8	17,71	48	105,63	88	193,60	128	281,55	168	369,49
9	19,90	49	107,84	89	195,77	129	283,75	169	371,70
10	22,12	50	110,03	90	197,99	130	285,94	170	373,91
11	24,27	51	112,24	91	200,17	131	288,13	171	376,06
12	26,47	52	114,42	92	202,40	132	290,33	172	378,28
13	28,66	53	116,65	93	204,57	133	292,55	173	380,48
14	30,89	54	118,85	94	206,78	134	294,74	174	382,71
15	33,10	55	121,04	95	209,01	135	296,90	175	384,86
16	35,27	56	123,23	96	211,19	136	299,12	176	387,09
17	37,47	57	125,39	97	213,39	137	301,33	177	389,27
18	39,68	58	127,62	98	215,59	138	303,55	178	391,51
19	41,89	59	129,81	99	217,78	139	305,74	179	393,69
20	44,09	60	132,03	100	220,00	140	307,94	180	395,88
21	46,27	61	134,22	101	222,18	141	310,11	181	397,02
22	48,46	62	136,42	102	224,36	142	312,33	182	398,15
23	50,67	63	138,60	103	226,56	143	314,53	183	399,31
24	52,84	64	140,83	104	228,75	144	316,74	184	400,45
25	55,06	65	143,03	105	230,99	145	318,89	185	401,57
26	57,24	66	145,24	106	233,17	146	321,11	186	402,72
27	59,47	67	147,38	107	235,37	147	323,33	187	403,85
28	61,69	68	149,59	108	237,60	148	325,52	188	405,00
29	63,86	69	151,82	109	239,75	149	327,69	189	406,12
30	66,07	70	154,00	110	241,98	150	329,92	190	407,26
31	68,25	71	156,20	111	244,16	151	332,09	191	408,39
32	70,46	72	158,39	112	246,36	152	334,32	192	409,56
33	72,65	73	160,58	113	248,54	153	336,49	193	410,67
34	74,83	74	162,80	114	250,74	154	338,71	194	411,82
35	77,03	75	165,02	115	252,95	155	340,92	195	412,95
36	79,25	76	167,20	116	255,16	156	343,11	196	414,09
37	81,44	77	169,41	117	257,37	157	345,32	197	415,24
38	83,67	78	171,57	118	259,56	158	347,49	198	416,39
39	85,85	79	173,79	119	261,74	159	349,70	199	417,53
40	88,05	80	175,98	120	263,95	160	351,92	200	418,68

Bijlage IV (vervolg)

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woningen per 1 juli 2021

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
201	419,82	241	465,33	281	510,90	321	556,44	161	602,01
202	420,93	242	466,49	282	512,02	322	557,59	162	603,15
203	422,09	243	467,64	283	513,18	323	558,70	163	604,30
204	423,18	244	468,78	284	514,34	324	559,90	164	605,40
205	424,36	245	469,92	285	515,45	325	561,00	165	606,59
206	425,47	246	471,05	286	516,60	326	562,18	166	607,72
207	426,65	247	472,18	287	517,75	327	563,27	167	608,85
208	427,76	248	473,33	288	518,88	328	564,44	168	609,99
209	428,92	249	474,46	289	520,03	329	565,53	169	611,14
210	430,03	250	475,59	290	521,17	330	566,74	170	612,27
211	431,20	251	476,72	291	522,30	331	567,83	171	613,43
212	432,31	252	477,90	292	523,44	332	568,99	172	614,55
213	433,49	253	479,01	293	524,58	333	570,11	173	615,70
214	434,61	254	480,16	294	525,72	334	571,28	174	616,83
215	435,74	255	481,27	295	526,87	335	572,38	175	617,97
216	436,87	256	482,42	296	528,00	336	573,53	176	619,10
217	437,99	257	483,55	297	529,13	337	574,69	177	620,23
218	439,15	258	484,72	298	530,27	338	575,79	178	621,40
219	440,32	259	485,84	299	531,39	339	576,96	179	622,54
220	441,46	260	486,99	300	532,58	340	578,09	180	623,62
221	442,57	261	488,10	301	533,67	341	579,24	181	624,78
222	443,73	262	489,26	302	534,84	342	580,35	182	625,93
223	444,86	263	490,37	303	535,94	343	581,53	183	627,08
224	446,01	264	491,54	304	537,10	344	582,64	184	628,22
225	447,09	265	492,71	305	538,24	345	583,79	185	629,36
226	448,27	266	493,82	306	539,39	346	584,96	186	630,49
227	449,40	267	494,98	307	540,51	347	586,09	187	631,64
228	450,53	268	496,11	308	541,67	348	587,22	188	632,76
229	451,67	269	497,24	309	542,79	349	588,35	189	633,91
230	452,83	270	498,37	310	543,93	350	589,49	190	635,08
231	453,94	271	499,53	311	545,08	351	590,59	191	636,20
232	455,11	272	500,65	312	546,20	352	591,79	192	637,33
233	456,22	273	501,79	313	547,38	353	592,89	193	638,47
234	457,37	274	502,92	314	548,49	354	594,04	194	639,62
235	458,50	275	504,06	315	549,62	355	595,16	195	640,74
236	459,67	276	505,21	316	550,73	356	596,32	196	641,90
237	460,77	277	506,34	317	551,93	357	597,44	197	643,01
238	461,92	278	507,50	318	553,04	358	598,58	198	644,18
239	463,06	279	508,62	319	554,18	359	599,74	199	645,30
240	464,21	280	509,78	320	555,30	360	600,84	200	646,46

Bijlage IV (vervolg)

Maximale huurprijsgrenzen onzelfstandige woningen per 1 juli 2021

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
401	647,56	441	693,12	481	738,70	521	784,24	561	829,79
402	648,67	442	694,26	482	739,84	522	785,37	562	830,94
403	649,84	443	695,41	483	740,94	523	786,52	563	832,10
404	650,97	444	696,56	484	742,10	524	787,63	564	833,22
405	652,12	445	697,67	485	743,24	525	788,82	565	834,33
406	653,25	446	698,81	486	744,41	526	789,93	566	835,47
407	654,41	447	699,98	487	745,50	527	791,07	567	836,64
408	655,54	448	701,08	488	746,68	528	792,20	568	837,76
409	656,71	449	702,25	489	747,77	529	793,37	569	838,92
410	657,80	450	703,39	490	748,93	530	794,49	570	840,03
411	658,97	451	704,53	491	750,07	531	795,63	571	841,18
412	660,12	452	705,65	492	751,22	532	796,75	572	842,30
413	661,25	453	706,82	493	752,32	533	797,92	573	843,47
414	662,37	454	707,92	494	753,49	534	799,04	574	844,60
415	663,54	455	709,07	495	754,63	535	800,19	575	845,77
416	664,64	456	710,23	496	755,76	536	801,31	576	846,90
417	665,79	457	711,36	497	756,91	537	802,46	577	848,04
418	666,94	458	712,48	498	758,05	538	803,62	578	849,17
419	668,07	459	713,64	499	759,18	539	804,76	579	850,33
420	669,23	460	714,78	500	760,29	540	805,85	580	851,44
421	670,33	461	715,91	501	761,47	541	807,03	581	852,55
422	671,48	462	717,03	502	762,58	542	808,16	582	853,72
423	672,62	463	718,17	503	763,75	543	809,27	583	854,85
424	673,75	464	719,34	504	764,87	544	810,43	584	855,98
425	674,92	465	720,46	505	766,01	545	811,59	585	857,14
426	676,01	466	721,62	506	767,14	546	812,69	586	858,28
427	677,18	467	722,72	507	768,28	547	813,85	587	859,39
428	678,31	468	723,85	508	769,43	548	814,99	588	860,53
429	679,47	469	725,02	509	770,57	549	816,11	589	861,66
430	680,60	470	726,14	510	771,70	550	817,26	590	862,83
431	681,77	471	727,31	511	772,84	551	818,41	591	863,94
432	682,88	472	728,44	512	773,98	552	819,55	592	865,11
433	684,03	473	729,61	513	775,13	553	820,66	593	866,22
434	685,16	474	730,70	514	776,25	554	821,83	594	867,36
435	686,30	475	731,87	515	777,39	555	822,97	595	868,52
436	687,43	476	732,98	516	778,55	556	824,11	596	869,67
437	688,57	477	734,16	517	779,69	557	825,24	597	870,80
438	689,72	478	735,26	518	780,81	558	826,39	598	871,94
439	690,85	479	736,43	519	781,96	559	827,49	599	873,10
440	691,99	480	737,55	520	783,08	560	828,67	600	874,19

Bijlage IV (vervolg)

Maximale huurprijsgrenzen onzelfstandige woningen per 1 juli 2021

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
601	875,34	641	920,93	681	966,47	721	1012,01
602	876,48	642	922,07	682	967,59	722	1013,20
603	877,63	643	923,21	683	968,74	723	1014,29
604	878,79	644	924,34	684	969,86	724	1015,47
605	879,93	645	925,48	685	971,02	725	1016,56
606	881,03	646	926,61	686	972,15	726	1017,71
607	882,18	647	927,71	687	973,29	727	1018,85
608	883,32	648	928,90	688	974,43	728	1019,98
609	884,45	649	930,01	689	975,58	729	1021,15
610	885,61	650	931,17	690	976,72	730	1022,27
611	886,75	651	932,30	691	977,85	731	1023,41
612	887,89	652	933,46	692	979,00	732	1024,53
613	889,00	653	934,54	693	980,15	733	1025,70
614	890,15	654	935,73	694	981,28	734	1026,82
615	891,29	655	936,84	695	982,38	735	1027,97
616	892,46	656	938,01	696	983,56	736	1029,09
617	893,57	657	939,13	697	984,67	737	1030,27
618	894,71	658	940,29	698	985,84	738	1031,38
619	895,85	659	941,40	699	986,93	739	1032,51
620	897,01	660	942,55	700	988,11	740	1033,66
621	898,14	661	943,69	701	989,23	741	1034,80
622	899,26	662	944,83	702	990,39	742	1035,96
623	900,41	663	945,96	703	991,51	743	1037,08
624	901,55	664	947,11	704	992,65	744	1038,23
625	902,68	665	948,25	705	993,78	745	1039,34
626	903,84	666	949,37	706	994,93	746	1040,52
627	904,96	667	950,53	707	996,07	747	1041,63
628	906,12	668	951,66	708	997,21	748	1042,77
629	907,23	669	952,79	709	998,36	749	1043,90
630	908,38	670	953,93	710	999,48	750	1045,05
631	909,52	671	955,07	711	1000,64	>750	*
632	910,65	672	956,21	712	1001,77		
633	911,79	673	957,34	713	1002,89		
634	912,93	674	958,48	714	1004,05		
635	914,06	675	959,61	715	1005,18		
636	915,21	676	960,76	716	1006,34		
637	916,36	677	961,91	717	1007,45		
638	917,49	678	963,04	718	1008,63		
639	918,64	679	964,16	719	1009,72		
640	919,76	680	965,34	720	1010,88		

* De maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 750 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 1,15 (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 € 1.045,05 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 750 punten) op te tellen.

Bijlage V

Maximale huurprijsgrenzen woonwagens per 1 juli 2021

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	224,23	82	460,60	124	717,58	166	974,53	208	1231,51
41	229,85	83	466,74	125	723,68	167	980,67	209	1237,62
42	235,44	84	472,83	126	729,81	168	986,78	210	1243,76
43	241,05	85	478,97	127	735,93	169	992,87	211	1249,87
44	246,62	86	485,08	128	742,06	170	999,02	212	1255,99
45	252,22	87	491,17	129	748,16	171	1005,14	213	1262,13
46	257,80	88	497,30	130	754,26	172	1011,25	214	1268,21
47	263,45	89	503,42	131	760,40	173	1017,36	215	1274,34
48	269,05	90	509,54	132	766,52	174	1023,47	216	1280,50
49	274,66	91	515,67	133	772,65	175	1029,62	217	1286,58
50	280,25	92	521,79	134	778,77	176	1035,72	218	1292,70
51	285,84	93	527,90	135	784,89	177	1041,84	219	1298,80
52	291,45	94	534,03	136	790,99	178	1047,96	220	1304,94
53	297,05	95	540,14	137	797,11	179	1054,07	221	1311,06
54	302,68	96	546,25	138	803,23	180	1060,21	222	1317,19
55	308,27	97	552,39	139	809,36	181	1066,32	223	1323,32
56	313,86	98	558,47	140	815,47	182	1072,43	224	1329,39
57	319,50	99	564,60	141	821,60	183	1078,55	225	1335,52
58	325,09	100	570,72	142	827,72	184	1084,65	226	1341,65
59	330,69	101	576,82	143	833,82	185	1090,80	227	1347,77
60	336,30	102	582,98	144	839,90	186	1096,92	228	1353,90
61	341,88	103	589,08	145	846,07	187	1103,00	229	1360,00
62	347,49	104	595,19	146	852,15	188	1109,16	230	1366,12
63	353,11	105	601,32	147	858,32	189	1115,28	231	1372,25
64	358,68	106	607,43	148	864,44	190	1121,38	232	1378,36
65	364,33	107	613,56	149	870,52	191	1127,52	233	1384,50
66	369,92	108	619,67	150	876,63	192	1133,62	234	1390,59
67	375,52	109	625,81	151	882,77	193	1139,73	235	1396,72
68	381,11	110	631,91	152	888,89	194	1145,85	236	1402,85
69	386,72	111	638,01	153	895,01	195	1151,98	237	1408,96
70	392,32	112	644,17	154	901,14	196	1158,10	238	1415,05
71	397,91	113	650,27	155	907,25	197	1164,22	239	1421,19
72	403,52	114	656,37	156	913,35	198	1170,33	240	1427,31
73	409,15	115	662,52	157	919,45	199	1176,42	241	1433,43
74	414,73	116	668,62	158	925,60	200	1182,55	242	1439,56
75	420,34	117	674,74	159	931,69	201	1188,70	243	1445,67
76	425,92	118	680,85	160	937,82	202	1194,80	244	1451,77
77	431,54	119	686,97	161	943,97	203	1200,95	245	1457,89
78	437,14	120	693,09	162	950,08	204	1207,04	246	1464,03
79	442,77	121	699,25	163	956,17	205	1213,17	247	1470,15
80	448,38	122	705,35	164	962,32	206	1219,29	248	1476,26
81	454,01	123	711,46	165	968,44	207	1225,41	249	1482,36
								250	1488,51

De maximale huurprijsgrens van woonwagens met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 224,23 per maand.

Bijlage VI

Maximale huurprijsgrenzen standplaatsen per 1 juli 2021

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
1	5,33	41	215,84	81	426,82	121	657,92	161	888,99
2	10,60	42	221,09	82	432,60	122	663,71	162	894,79
3	15,87	43	226,37	83	438,39	123	669,47	163	900,55
4	21,13	44	231,62	84	444,14	124	675,26	164	906,31
5	26,40	45	236,86	85	449,94	125	681,03	165	912,10
6	31,65	46	242,16	86	455,72	126	686,79	166	917,90
7	36,93	47	247,41	87	461,49	127	692,58	167	923,67
8	42,18	48	252,70	88	467,27	128	698,40	168	929,42
9	47,45	49	257,93	89	473,03	129	704,13	169	935,25
10	52,72	50	263,20	90	478,84	130	709,92	170	941,00
11	57,99	51	268,43	91	484,60	131	715,68	171	946,77
12	63,23	52	273,74	92	490,36	132	721,47	172	952,54
13	68,51	53	278,97	93	496,16	133	727,25	173	958,34
14	73,76	54	284,25	94	501,93	134	733,01	174	964,09
15	79,01	55	289,52	95	507,70	135	738,82	175	969,87
16	84,28	56	294,77	96	513,48	136	744,56	176	975,67
17	89,52	57	300,00	97	519,27	137	750,36	177	981,43
18	94,81	58	305,28	98	525,04	138	756,14	178	987,22
19	100,05	59	310,57	99	530,84	139	761,90	179	992,99
20	105,35	60	315,84	100	536,59	140	767,69	180	998,74
21	110,57	61	321,07	101	542,36	141	773,48	181	1004,56
22	115,86	62	326,34	102	548,13	142	779,22	182	1010,31
23	121,12	63	331,61	103	553,93	143	785,00	183	1016,10
24	126,40	64	336,85	104	559,72	144	790,79	184	1021,86
25	131,62	65	342,12	105	565,46	145	796,59	185	1027,66
26	136,92	66	347,38	106	571,27	146	802,33	186	1033,45
27	142,17	67	352,67	107	577,04	147	808,13	187	1039,21
28	147,45	68	357,92	108	582,80	148	813,90	188	1044,99
29	152,68	69	363,16	109	588,60	149	819,69	189	1050,77
30	157,94	70	368,43	110	594,36	150	825,45	190	1056,54
31	163,24	71	373,68	111	600,15	151	831,22	191	1062,34
32	168,47	72	378,96	112	605,92	152	837,02	192	1068,08
33	173,72	73	384,21	113	611,68	153	842,79	193	1073,87
34	178,99	74	389,48	114	617,50	154	848,55	194	1079,67
35	184,27	75	394,75	115	623,24	155	854,33	195	1085,43
36	189,54	76	400,02	116	629,03	156	860,11	196	1091,19
37	194,79	77	405,24	117	634,81	157	865,92	197	1096,98
38	200,04	78	410,54	118	640,58	158	871,65	198	1102,77
39	205,32	79	415,79	119	646,36	159	877,46	199	1108,52
40	210,57	80	421,08	120	652,13	160	883,22	200	1114,32

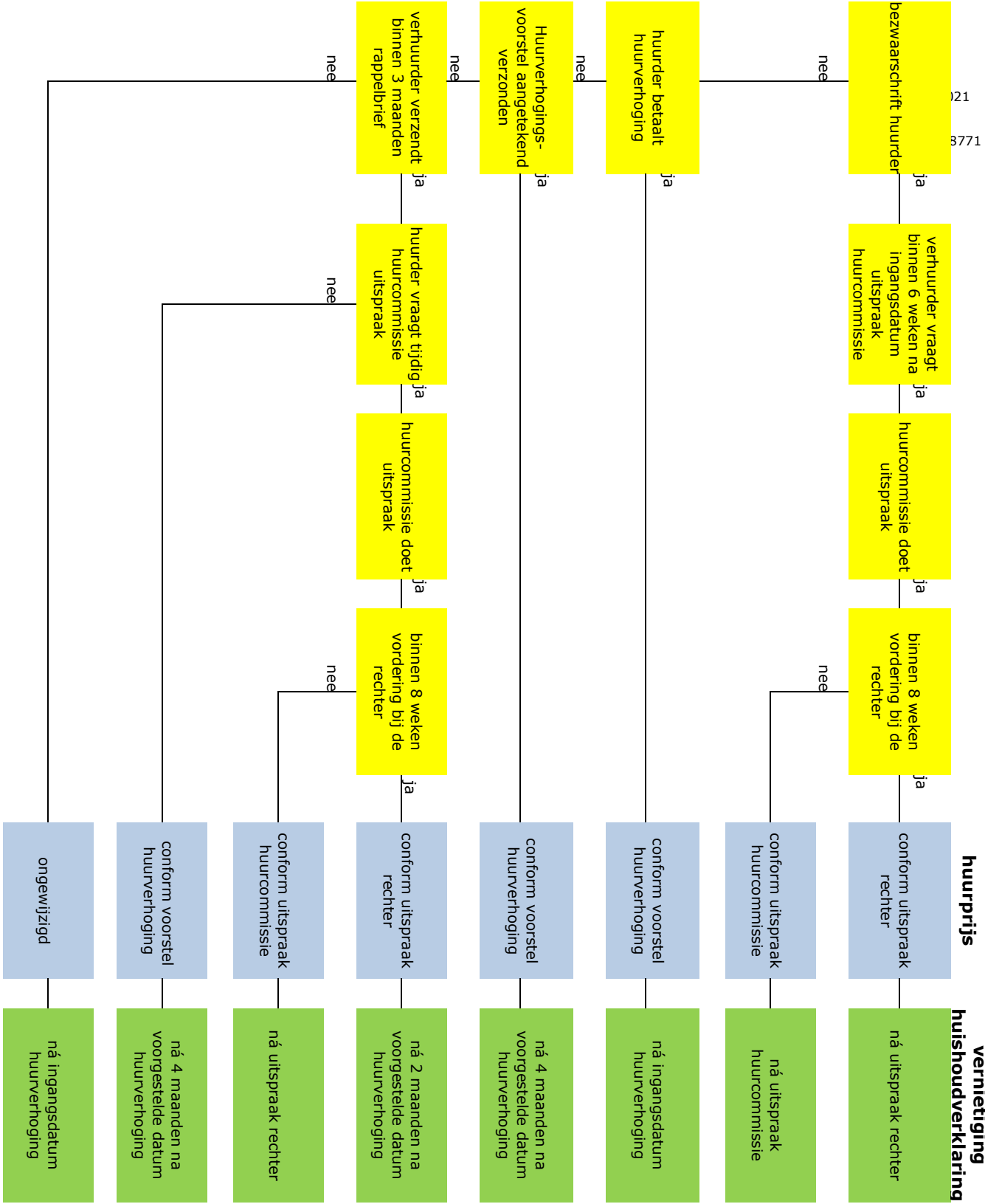
Bijlage VI (vervolg)

Maximale huurprijsgrenzen standplaatsen per 1 juli 2021

punten	bedrag	punten	bedrag
201	1120,08	241	1351,15
202	1125,87	242	1356,95
203	1131,64	243	1362,71
204	1137,42	244	1368,51
205	1143,19	245	1374,29
206	1148,97	246	1380,06
207	1154,78	247	1385,81
208	1160,53	248	1391,63
209	1166,30	249	1397,40
210	1172,10	250	1403,16
211	1177,86	> 250	*
212	1183,62		
213	1189,41		
214	1195,19		
215	1200,98		
216	1206,75		
217	1212,53		
218	1218,29		
219	1224,08		
220	1229,88		
221	1235,61		
222	1241,41		
223	1247,17		
224	1252,97		
225	1258,74		
226	1264,52		
227	1270,30		
228	1276,08		
229	1281,86		
230	1287,62		
231	1293,38		
232	1299,19		
233	1304,96		
234	1310,71		
235	1316,52		
236	1322,29		
237	1328,07		
238	1333,84		
239	1339,64		
240	1345,40		

*) De maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 250 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 5,76 (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 € 1.403,16 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 250 punten) op te tellen.

Stroomschema : "Wanneer huishoudverklaringen vernietigen?"



Bijlage VII: Stroomschema "Wanneer huishoudverklaringen vernietigen"