

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

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

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

Contactpersoon

T 06-21869832

circulaire

Datum
16 februari 2016

Kenmerk
2016-0000092115
MG 2016-01

Onderwerp	Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2016 tot en met 30 juni 2017
Doelstelling	Informatie
Juridische grondslag	
Relaties met andere circulaire's	MG 2015-01 / MG 2015-04
Ingangsdatum	1 juli 2016
Geldig tot	1 juli 2017

Geacht college, geacht bestuur,

1. Inleiding

Met deze circulaire informeer ik u over het huurprijsbeleid met ingang van 1 juli 2016 tot en met 30 juni 2017 en de daarbij van toepassing zijnde parameters.

Onderstaand ga ik in op het huurprijsbeleid per 1 juli 2016, inclusief de hogere huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven € 34.678, de huurprijsnorm (maximale huursomstijging) voor woningcorporaties en de huurprijsliberalisatie en de indexering van het WOZ-waardebedrag in het woningwaarderingssysteem. Tevens is opgenomen een samenvattend overzicht van de huurparameters.

In de bijlagen zijn de liberalisatiegrenzen vanaf 1989, de tabellen met maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2016 en een stroomschema "Wanneer inkomensindicaties vernietigen?" opgenomen.

2. Het huurprijsbeleid per 1 juli 2016

2.1 De maximale huurverhoging per 1 juli 2016

Het inflatiecijfer als basis voor de huurverhoging

Het inflatiecijfer over het voorafgaande kalenderjaar, i.c. 2015, zoals het CBS dat op 14 januari 2016 heeft gepubliceerd in zijn Statistisch Bulletin is 0,6%.

Onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen

Voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen is de maximale huurverhoging per 1 juli 2016 gelijk aan het inflatiepercentage over 2015 vermeerderd met 1,5 procentpunt, te weten 2,1%.

Zelfstandige woningen

Voor zelfstandige woningen is de maximale huurverhoging afhankelijk van het huishoudinkomen van de huurder. Er geldt een maximaal basishuurverhogingspercentage voor alle zelfstandige woningen van inflatie+1,5%, dus 2,1%.

Daarnaast is om de doorstroming te bevorderen voor huishoudens met een inkomen boven € 34.678 een hogere huurverhoging toegestaan. Voor 2016 blijft nog de huidige inkomensafhankelijke huurverhoging gelden. Indien de Eerste Kamer met het wetsvoorstel Doorstroming huurmarkt 2015 (34 373) instemt, gaat de daarin voorgestelde hogere huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens voor toewijzing van gereguleerd verhuurde woningen van woningcorporaties (€ 38.950, prijspeil 2015), in 2017 gelden.

Voor huishoudens met een inkomen tot en met € 34.678

Voor huishoudens met een inkomen tot en met € 34.678 is de maximale huurverhoging per 1 juli 2016 gelijk aan het inflatiepercentage over 2015 vermeerderd met 1,5 procentpunt, te weten 2,1% (basishuurverhogingspercentage).

Voor huishoudens met een inkomen boven € 34.678 maar niet boven € 44.360

Voor huishoudens met een inkomen tussen € 34.678 en € 44.360 wordt per 1 juli 2016 een maximale huurstijging van inflatie + 2 procentpunt toegestaan, te weten 2,6%.

Voor huishoudens met een inkomen boven € 44.360

Voor huishoudens met een inkomen boven € 44.360 wordt per 1 juli 2016 een maximale huurstijging van inflatie + 4 procentpunt toegestaan, te weten 4,6%.

Geen maximale huurverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten

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

De maximale huurprijsnorm (huursomstijging) voor woningcorporaties

Huurprijsnorm uit Huurakkoord 2015 van Aedes en de Woonbond

Op dit moment is het wetsvoorstel Doorstroming huurmarkt 2015 (34373) ahangig in de Eerste Kamer. In dit wetsvoorstel is de door Aedes en de Woonbond afgesproken huursombenadering overgenomen. Dat houdt in dat de huursom van woningcorporaties over een jaar inclusief harmonisatie met niet meer dan inflatie + 1 procentpunt mag stijgen. Door een aangenomen amendement wordt deze nieuwe maximale huursomstijging berekend van 1 januari tot 1 januari en gaat daardoor op zijn vroegst in op 1 januari 2017.

Maximale huurprijsnorm per 1 juli 2016

Op dit moment geldt dat aansluitend op het basishuurverhogingspercentage van inflatie + 1,5 procentpunt, dat is per 1 juli 2016 2,1%, ook de maximale stijging van de gemiddelde huurprijs van zelfstandige woningen van woningcorporaties per 1 juli 2016 is gesteld op het niveau van inflatie + 1,5 procentpunt (2,1%).

Maar zoals ik in mijn brief van 3 februari 2016 aan de Tweede Kamer (Kamerstukken II, 2015/16, 34 373, nr. 30) heb aangekondigd, ben ik voornemens om de huidige maximale huursomstijging (exclusief harmonisatie) per 1 juli 2016 vast te stellen op inflatie + 0,4 procentpunt, indien de Eerste Kamer het wetsvoorstel waarmee de nieuwe maximale huursomstijging (inclusief harmonisatie) op zijn vroegst per 1 januari 2017 ingaat tijdig aanneemt. Dat betekent dat de gemiddelde huurprijs van de zelfstandige woningen van een woningcorporatie op 1 juli 2016 niet hoger mag zijn dan de gemiddelde huurprijs van de zelfstandige woningen per 30 juni 2016, vermeerderd met 1,0%. Dit wordt ook wel de maximale huursomstijging genoemd.

Voor de berekening van de gemiddelde huurstijging (huursomstijging) van de zelfstandige woningen van een corporatie per 1 juli 2016 blijven de volgende woningen buiten beschouwing:

- de woningen waarvoor op 1 juli 2016 een geliberaliseerd huurcontract geldt;
- de woningen waarvan de huurprijs per 1 juli 2016 met meer dan 2,1% zijn verhoogd (huishoudens met een inkomen boven € 34.678);
- de woningen waarvan de huurprijs per 1 juli 2016 wegens inkomensdaling na een of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en) is verlaagd;
- de woningen die op 1 juli (op)nieuw zijn verhuurd (eerste verhuring van een woning of opvolgende verhuring bij verhuizing van de huurder; huurharmonisatie);
- de woningen waarvan de huurprijs per 1 juli 2016 als gevolg van woningverbetering/renovatie zijn verhoogd.

Huurprijsnorm per 2017 (onder voorbehoud van parlementaire besluitvorming)
Onder voorbehoud van instemming van de Eerste Kamer met het wetsvoorstel Doorstroming huurmarkt 2015 (34373) gaat vanaf 1 januari 2017 het volgende gelden.

Voor de berekening van de huursomstijging (inclusief harmonisatie) van de zelfstandige woningen van een corporatie van 1 januari 2017 tot 1 januari 2018 blijven de volgende woningen buiten beschouwing:

- de woningen die op 1 januari 2017 met een geliberaliseerd huurcontract verhuurd waren;
- de woningen die in de periode 1 januari 2017 tot 1 januari 2018 voor het eerst of voor het laatst door de corporatie zijn verhuurd;
- woningen waarvan de huurprijs in de periode 1 januari 2017 tot 1 januari 2018 is verhoogd als gevolg van woningverbetering/renovatie en die woningverbetering/renovatie maximaal een jaar voordat de huurprijs wegens woningverbetering/renovatie is verhoogd, is gerealiseerd;
- woningen waarvan de huurprijs met een inkomensafhankelijke huurverhoging (meer dan inflatie + 2,5 procentpunt) is verhoogd, mits in prestatieafspraken tussen de corporatie, gemeente en huurdersorganisatie(s) is afgesproken dat de daaruit voortvloeiende extra huuropbrengsten worden ingezet voor investeringen en voor zo ver deze extra opbrengsten de in die afspraken overeengekomen investeringsbedragen niet overschrijden.

2.2 Inkomensafhankelijke huurverhoging

Inkomenspeiljaar

Er wordt bij de extra huurverhoging voor midden- en hogere inkomens (meer dan 2,1%, maar maximaal 2,6% respectievelijk 4,6%) uitgegaan van het inkomen van het tweede kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar van de voorgestelde huurverhoging (t-2). Hiervoor is gekozen omdat dan inkomen gebruikt worden die veelal definitief zijn vastgesteld.

Bij een huurverhoging per 1 juli 2016 is dus het inkomen over 2014 bepalend.

Inkomensindicaties Belastingdienst

Alle verhuurders die gebruik willen maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging vanaf 1 juli 2016 zullen een of meerdere accounts moeten aanvragen voor het aanvragen van inkomensindicaties. Ook de verhuurders die in 2013, 2014 en/of 2015 al een of meer accounts hebben verkregen moeten deze opnieuw aanvragen voor 2016.

De aanvraagprocedure van inkomensindicaties voor de huurverhoging van 2016 verloopt conform die voor 2014 en 2015.

In deze systematiek en werkwijze van 2016 wordt het webportaal eerst een maand opengesteld voor verhuurders voor het aanvragen van nieuwe accounts voor de huurverhoging van 2016 en wordt daarna een woningenbestand opgebouwd van de verhuurders die in die maand een account hebben aangevraagd en dat account hebben verkregen¹.

Het webportaal www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl is op maandag 1 februari 2016 open gegaan voor het aanvragen van accounts/inlogcodes². 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 29 februari 2016 (23:59 uur) voor het aanmelden voor een account/inlogcode (verhuurders die zich in februari 2016 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 1 februari tot en met 29 februari 2016 accounts/inlogcodes hebben aangevraagd en die hebben verkregen. De Belastingdienst doet dat aan de hand van de door de verhuurders aangeleverde BSN's en RSIN's en de door gemeenten aangeleverde WOZ-bestanden (WOZ 2015). De Belastingdienst selecteert uit de door de gemeenten aangeleverde WOZ-bestanden (WOZ 2015) 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 en verkregen, worden niet in het bestand opgenomen. Maar ook de woningen waarvoor in de door de gemeenten aangeleverde WOZ-bestanden geen RSIN of BSN is opgenomen, komen niet in het bestand terecht. Zonder het RSIN of BSN kan de Belastingdienst immers niet controleren of de aanvragende verhuurder wel eigenaar is van de woning waarvoor hij een inkomensindicatie vraagt. De Belastingdienst en de Waarderingskamer benaderen de gemeenten gericht (en zo nodig herhaaldelijk) om te wijzen op de verplichting om het RSIN of BSN bij alle woningen in het WOZ-bestand te vermelden en het belang daarvan voor verhuurders vanwege de inkomensafhankelijke huurverhoging. Ook verhuurders kunnen de gemeenten waarin hun woningen liggen benaderen om te

¹ Met "account hebben verkregen" wordt in deze circulaire steeds bedoeld: de inlogcode hebben ontvangen en succesvol hebben geactiveerd (zie paragraaf 3.2 van de Handleiding 2016 van het webportaal).

² De Handleiding 2016 van het webportaal is nu al op het webportaal te downloaden.

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.

Het is de bedoeling dat het webportaal op maandag 14 maart 2016 weer open gaat en de verhuurders die in februari 2016 een account/inlogcode hebben aangevraagd en die hebben verkregen voor hun woningen inkomensindicaties kunnen opvragen.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft echter in haar uitspraak van 3 februari 2016 geoordeeld dat de wettelijke verplichting voor de Belastingdienst om op verzoek van verhuurders inkomensindicaties voor de huurverhoging te verstrekken, niet expliciet genoeg in de wet is neergelegd en dat dit betekent dat de Belastingdienst geen inkomensindicaties voor de huurverhoging mag verstrekken. In het wetsvoorstel Doorstroming huurmarkt 2015 (34 373) dat op 9 februari 2016 door de Tweede Kamer is aangenomen, wordt deze wetstechnische onvolkomenheid weggenomen. Daarnaast is ook een separaat wetsvoorstel ingediend die deze wetstechnische onvolkomenheid wegneemt, het wetsvoorstel Gegevensverstrekking Belastingdienst (34 374). De Tweede Kamer heeft dit laatste wetsvoorstel nog niet aangenomen.

Als een van beide wetsvoorstellen vóór 14 maart 2016 door het parlement is aangenomen en in werking is getreden, kan de Belastingdienst volgens planning vanaf 14 maart 2016 op verzoek van verhuurders die een inlogaccount voor 2016 hebben, inkomensindicaties gaan verstrekken.

Op dit moment is het nog niet geheel zeker dat de verstrekking van inkomensindicaties op 14 maart 2016 kan beginnen. Op www.rijksoverheid.nl en www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl wordt de stand van zaken van de wetgeving en de planning van de verstrekking van inkomensindicaties actueel gehouden.

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

Die code geeft aan in welke inkomenscategorie het huishoudinkomen in het jaar t-2 (2014) valt:

- "N": niet hoger dan € 34.678,
- "M": hoger dan € 34.678 maar niet hoger dan € 44.360
- "J": hoger dan € 44.360,
- of "O": geen inkomensgegevens bekend voor dat adres (betekent meestal: inkomen nihil).

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

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

De printbaarheid van inkomensindicaties is (op verzoek van verhuurders) gewijzigd. Voor de inkomensindicaties 2016 kunnen verhuurders kiezen voor ofwel één inkomensindicatie per PDF-bestand (dus voor meerdere inkomensindicaties ontvangt de verhuurder dan meerdere PDF-bestanden), ofwel een PDF-bestand met verzamelde indicaties met een maximum van 1.000 indicaties 'J' of 'M' in de volgorde van adressen die de verhuurder heeft toegepast in het vraagbestand. Dus als de verhuurder heeft gekozen voor een PDF-bestand met verzamelde inkomensindicaties en er minder dan 1.000 inkomensindicaties "J" of "M" zijn opgenomen, ontvangt de verhuurder één PDF-bestand bij het antwoordbestand.

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

Net als in 2014 en 2015 stuurt de Belastingdienst dit jaar aan de huurders een mededeling dat hun verhuurder voor hun woning een inkomensindicatie heeft aangevraagd en ontvangen.

Tijdslijn:

Januari 2016:	Handleiding 2016 is al te downloaden van webportaal www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl
Maandag 1 februari 2016:	webportaal www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl gaat om 08:00 uur open voor het aanvragen van accounts/inlogcodes
Dinsdag 1 maart 2016:	webportaal sluit om 0:00 uur voor het aanmeldproces (verhuurders die in februari 2016 een account hebben aangevraagd en verkregen kunnen nog wel inloggen om hun wachtwoord te wijzigen en/of hun opvraagbestand te valideren)
Dinsdag 1 maart 2016:	Belastingdienst bouwt het woningenbestand op van waaruit de inkomensindicaties verstrekt worden: de woningen uit de WOZ-bestanden van de gemeenten met de RSIN's en/of BSN's van de verhuurders die in de periode 1 februari tot en met 29 februari 2016 accounts/inlogcodes hebben aangevraagd en verkregen, en berekent voor die woningen het huishoudinkomen
Maandag 14 maart 2016 (onder voorbehoud van aanpassing wetgeving):	webportaal www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl gaat open voor het aanvragen van inkomensindicaties
Vanaf 4 april 2016 (onder voorbehoud van aanvang van verstrekking van inkomensindicaties):	Huurders ontvangen van de Belastingdienst een brief dat hun verhuurder een inkomensindicatie voor hun woning heeft aangevraagd en ontvangen

Als een verhuurder een huurverhoging van meer dan het basishuurverhogingspercentage van 2,1% voorstelt, moet hij bij het voorstel voegen:

- de verklaring van de Belastingdienst dat het huishoudinkomen hoger is dan € 34.678, als hij een huurverhoging van maximaal 2,6% voorstelt;
- of de verklaring van de Belastingdienst dat het huishoudinkomen hoger is dan € 44.360, als hij een huurverhoging van maximaal 4,6% voorstelt.

De Belastingdienst zal net als in 2014 en 2015 in 2016 streng optreden bij geconstateerd structureel oneigenlijk gebruik van het webportaal door verhuurders, dus als verhuurders (ook) inkomensindicaties opvragen voor woningen waarvoor zij geen inkomensafhankelijke huurverhoging mogen voorstellen doordat die geliberaliseerd worden verhuurd of doordat de huurder de maximale huurprijs al (bijna) betaalt. Bij geconstateerd structureel oneigenlijk gebruik (niet bij een enkele vergissing), zal de Belastingdienst de verhuurder

uitsluiten van verder gebruik van het webportaal (conform artikel 19b Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) en zal de Belastingdienst een melding van dat oneigenlijk gebruik doen aan het College bescherming persoonsgegevens.

Huishoudinkomen

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

Voor de samenstelling van het huishouden is bepalend wie er op de datum van de voorgestelde ingang van de huurverhoging in de woning wonen. Bij een huurverhoging per 1 juli 2016 is dus bepalend wie er op 1 juli 2016 in de woning wonen. Van hen wordt dan het gezamenlijk inkomen over 2014 meegeteld.

Van inwonende jongeren die op 1 januari 2016 nog niet de leeftijd van 23 jaar hebben bereikt, wordt alleen het inkomen dat het minimumloonniveau 2014 (€ 19.253) overstijgt meegeteld.

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

2.3 Procedure na bezwaarschrift van huurder

In de periode van inflatievolgend huurbeleid (2007-2012) hebben huurders weinig bezwaarschriften tegen huurverhogingsvoorstellen van verhuurders ingediend. Bij de huurverhoging van 2013 is gebleken dat daardoor bij huurders en verhuurders veel kennis over de procedure na bezwaarschrift van een huurders is weggezaakt. Daarom gaat deze circulaire, net als circulaires MG2014-01 en MG2015-01, in op die procedure.

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

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

Als de huurder echter wel een bezwaarschrift indient tegen het huurverhogingsvoorstel, geeft hij daarmee aan dat hij niet met de voorgestelde huurverhoging instemt. De bezwaarmakende huurder hoeft de voorgestelde huurverhoging ook

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

Verhuurders kunnen bezwaren niet eigenhandig afwijzen

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

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.

Als de huurder bezwaar maakt tegen de voorgestelde huurverhoging van meer dan 2,5% met als bezwaargrond dat het huishoudinkomen in het jaar t-2 onder de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens lag, dan hoeft hij bij het bezwaar geen inkomensgegevens te voegen. De eigenaar-verhuurder vraagt na een dergelijk bezwaar opnieuw een inkomensindicatie op bij de Belastingdienst. Die nieuwe inkomensindicatie is dan gebaseerd op actuele(re) gegevens over de bewoningssituatie en in uitzonderingsgevallen (na bezwaar en beroep tegen een inkomensvaststelling) over de hoogte van het inkomen in het jaar t-2 van alle op dat moment bekende leden van het huishouden.

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

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

Als de huurder bezwaar maakt tegen de voorgestelde huurverhoging van meer dan 2,1% 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 Basisregistratie personen (BRP; voorheen Gemeentelijke Basisadministratie, GBA) van één van de bewoners waaruit blijkt hoeveel bewoners op het woonadres staan ingeschreven (verkrijgbaar bij de gemeente); en

- inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren)³ 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.

De door de minister aangewezen groep gehandicapten en chronisch zieken die bezwaar kunnen maken tegen een inkomensafhankelijk huurverhogingsvoorstel (dus een huurverhogingsvoorstel van meer dan 2,1%) bestaat uit huishoudens waarbij:

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

³ Sinds september 2015 hebben de inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren) de volgende kenmerken: OB/ONB (inkomen onbekend; betekent feitelijk vaak: geen inkomen), V (voorlopig vastgesteld inkomen) en D (definitief vastgesteld inkomen) (http://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/werk_e_n_inkomen/geregistreerde_inkomen_en_de_inkomensverklaring/inkomensverklaring_aanvragen/meer_informatie_over_de_inkomensverklaring#Wat).

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

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

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 € 34.678 en € 44.360) worden geconfronteerd, krijgen recht op huurverlaging tot het niveau dat de huurprijs zou hebben bedragen als het huishoudinkomen steeds in die lagere categorie zou hebben gevallen. Er worden maximaal twee inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen teruggebracht tot het bij het lagere huishoudinkomen toegestane niveau.

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

Een huishoudinkomen kan door twee oorzaken dalen: inkomensdaling door wijziging van de samenstelling van het huishouden of inkomensdaling van een gelijkblijvend 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 direct op basis van het verzamelde inkomen van de overgebleven leden van het huishouden een huurverlaging voorstellen. De huurder kan daarbij gebruik maken van het verzamelinkomen van de overgebleven leden van het huishouden in het laatst verstreken kalenderjaar. De huurder voegt daartoe inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren)⁴ van alle overgebleven bewoners over het laatst verstreken kalenderjaar bij het huurverlagingsvoorstel. En omdat verhuurders

⁴ 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 3.

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 verzamelinkomen 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.

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

Als de verhuurder van oordeel is dat het aannemelijk is dat de inkomensdaling leidt tot een jaarinkomen van het huishouden tot onder de inkomensgrens die gehanteerd is bij de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en), kan de verhuurder instemmen met de voorgestelde huurverlaging. Een verhuurder kan bijvoorbeeld tot dat oordeel komen als de huurder met 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 over een kalenderjaar. 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.

Vernietiging inkomensindicaties

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

In de wetgeving inzake de inkomensafhankelijke huurverhoging is bepaald dat verhuurders de door de Belastingdienst verstrekte inkomenindicaties 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.

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

- Wanneer is een voorgestelde huurverhoging overeengekomen?
Een door de verhuurder voorgestelde huurverhoging geldt als met de huurder overeengekomen als de huurder geen bezwaarschrift tegen het huurverhogingsvoorstel heeft ingediend en de voorgestelde nieuwe huurprijs ook betaalt. In dat geval kan de verhuurder de inkomensindicatie snel na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging (meestal 1 juli) vernietigen.
- Wanneer is onherroepelijk over de huurverhoging beslist?
Als de huurder wel een bezwaarschrift tegen een huurverhogingsvoorstel heeft ingediend, of als de huurder dat niet doet maar de voorgestelde huurverhoging ook niet betaalt, moet de verhuurder actie ondernemen om de voorgestelde huurverhoging door te zetten (zie ook bij "*Verhuurders kunnen bezwaren niet eigenhandig afwijzen*" op pagina 10).
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 VI worden de vernietigingsmomenten via een stroomschema inzichtelijk gemaakt.

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 0,6% en naar boven afgerond op hele centen.

De tabellen met maximale huurprijsgrenzen staan in bijlagen II tot en met V.

2.5 Indexering bedrag WOZ-waarde in het woningwaarderingssstelsel

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.

Het gaat daarbij om een indexering met afronding naar boven op hele centen vanwege de gemiddelde verandering van de WOZ-waarden van woningen. Deze gemiddelde verandering tussen de waardepeildata 1 januari 2014 en 1 januari 2015 bedraagt landelijk gemiddeld 1,2%.

Dit betekent dat onderdeel 9 van het woningwaarderingssstelsel voor zelfstandige woonruimte met ingang van 1 juli 2016 als volgt dient te worden gelezen:

9. Punten voor de WOZ-waarde	
Voor elke € 7.995 van WOZ-waarde	1 punt
Voor de WOZ-waarde gedeeld door de oppervlakte van de onderdelen 1 en 2, per € 122	1 punt

Bij deze waardering dient voorts te worden uitgegaan van de voor de woning laatstelijk vastgestelde WOZ-waarde een minimum van € 40.480.

3. Huurprijsliberalisatie

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

In de herziene Woningwet is geregeld dat de grens voor de maximale huurtoeslag c.q. de liberalisatiegrens voor drie jaar wordt bevroren. De wetswijziging is per 1 juli 2015 in werking getreden waardoor deze grens per 1 januari 2016 is bevroren. In circulaire MG 2015-05 "Parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun en verkoopregels, liberalisatiegrens 2016 en overige onderwerpen Woningwet" van 16 november 2015 is de liberalisatiegrens per 1 januari 2016 bekend gemaakt: net als in 2015 € 710,68 per maand.

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

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

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

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

4. Samenvattend overzicht huurparameters per 1 juli 2016

Parameters:	
Maximale huurstijging per zelfstandige woning	• 2,1% voor huishoudens met een inkomen onder of gelijk aan € 34.678 (basishuurverhogingspercentage) • 2,6% voor huishoudens met een inkomen boven € 34.6789 maar onder of gelijk aan € 44.360 • 4,60% voor huishoudens met een inkomen boven € 44.360
Maximale huurstijging per onzelfstandige woning, woonwagen of woonwagenstandplaats	2,1%
Maximale huurprijsnorm (huursomstijging) voor woningcorporaties	1,0%
Stijging maximale huurprijsgrenzen zelfstandige woningen, onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen	0,6%

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/> 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.

Datum
16 februari 2016
Kenmerk
2016-0000092115
MG2016-01

7. Tot slot

De circulaire MG 2015-01 over het huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2015 tot en met 30 juni 2016 vervalt met ingang van 1 juli 2016.

Voor nadere informatie over het huurprijsbeleid kunt u zich richten tot www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning en voor nadere informatie over deze circulaire over het huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2016 tot en met 30 juni 2017 kunt u zich richten tot de Directie Woningmarkt, afdeling Huur.

Hoogachtend,
de minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

Bijlage I: tabel huurliberalisatiegrenzen tot 1 januari 2017

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

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

Voor de vraag of een huurovereenkomst voor een zelfstandige woning geliberaliseerd is of niet, is alleen de aanvangshuurprijs bepalend, niet de huidige huurprijs. De aanvangshuurprijs is de kale huurprijs op de ingangsdatum van de huurovereenkomst (of de door de huurcommissie/rechter lager vastgestelde aanvangshuurprijs).

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

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

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

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

Bijlage II

Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten per 1 juli 2016

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	188,43	82	387,10	124	604,26	166	821,37	208	1038,51
41	193,14	83	392,28	125	609,43	167	826,54	209	1043,67
42	197,84	84	397,43	126	614,58	168	831,70	210	1048,87
43	202,55	85	402,63	127	619,75	169	836,91	211	1054,01
44	207,25	86	407,80	128	624,96	170	842,06	212	1059,18
45	211,95	87	412,96	129	630,08	171	847,22	213	1064,35
46	216,69	88	418,13	130	635,27	172	852,39	214	1069,52
47	221,38	89	423,29	131	640,43	173	857,57	215	1074,69
48	226,11	90	428,48	132	645,59	174	862,72	216	1079,86
49	230,81	91	433,64	133	650,78	175	867,90	217	1085,04
50	235,52	92	438,79	134	655,94	176	873,07	218	1090,20
51	240,20	93	443,98	135	661,13	177	878,23	219	1095,37
52	244,94	94	449,14	136	666,27	178	883,42	220	1100,56
53	249,63	95	454,31	137	671,46	179	888,58	221	1105,70
54	254,35	96	459,48	138	676,64	180	893,72	222	1110,88
55	259,06	97	464,67	139	681,78	181	898,93	223	1116,05
56	263,79	98	469,83	140	686,96	182	904,09	224	1121,22
57	268,45	99	475,01	141	692,15	183	909,26	225	1126,38
58	273,17	100	480,17	142	697,28	184	914,41	226	1131,56
59	277,90	101	485,33	143	702,45	185	919,61	227	1136,73
60	282,62	102	490,49	144	707,64	186	924,78	228	1141,90
61	287,29	103	495,68	145	712,83	187	929,94	229	1147,08
62	292,03	104	500,85	146	717,97	188	935,12	230	1152,24
63	296,72	105	506,00	147	723,16	189	940,28	231	1157,39
64	301,43	106	511,19	148	728,32	190	945,45	232	1162,59
65	306,14	107	516,36	149	733,50	191	950,63	233	1167,75
66	310,86	108	521,51	150	738,65	192	955,78	234	1172,91
67	315,57	109	526,70	151	743,82	193	960,96	235	1178,09
68	320,27	110	531,87	152	748,99	194	966,15	236	1183,26
69	324,96	111	537,04	153	754,16	195	971,31	237	1188,43
70	329,68	112	542,20	154	759,33	196	976,45	238	1193,59
71	334,38	113	547,36	155	764,50	197	981,63	239	1198,77
72	339,11	114	552,56	156	769,66	198	986,82	240	1203,93
73	343,79	115	557,72	157	774,87	199	991,97	241	1209,11
74	348,52	116	562,88	158	780,00	200	997,15	242	1214,28
75	353,23	117	568,05	159	785,20	201	1002,31	243	1219,44
76	357,95	118	573,22	160	790,35	202	1007,48	244	1224,62
77	362,64	119	578,38	161	795,52	203	1012,65	245	1229,80
78	367,37	120	583,56	162	800,70	204	1017,82	246	1234,95
79	372,06	121	588,74	163	805,85	205	1023,00	247	1240,10
80	376,79	122	593,91	164	811,02	206	1028,16	248	1245,31
81	381,93	123	599,07	165	816,20	207	1033,36	249	1250,46
								250	1255,62

De maximale huurprijsgrens van zelfstandige woningen met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 188,43 per maand.

Bijlage III

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2016

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
1	2,10	41	83,93	81	165,71	121	247,56	161	329,37
2	4,13	42	85,97	82	167,79	122	249,61	162	331,42
3	6,19	43	88,01	83	169,82	123	251,62	163	333,46
4	8,25	44	90,05	84	171,88	124	253,67	164	335,52
5	10,29	45	92,09	85	173,93	125	255,71	165	337,56
6	12,35	46	94,14	86	175,97	126	257,77	166	339,59
7	14,40	47	96,19	87	178,02	127	259,83	167	341,64
8	16,45	48	98,24	88	180,07	128	261,88	168	343,67
9	18,50	49	100,30	89	182,09	129	263,92	169	345,75
10	20,55	50	102,33	90	184,15	130	265,97	170	347,79
11	22,56	51	104,39	91	186,19	131	268,00	171	349,80
12	24,60	52	106,42	92	188,25	132	270,05	172	351,86
13	26,65	53	108,49	93	190,28	133	272,11	173	353,91
14	28,71	54	110,52	94	192,33	134	274,15	174	355,98
15	30,76	55	112,58	95	194,40	135	276,17	175	357,99
16	32,79	56	114,60	96	196,44	136	278,23	176	360,06
17	34,84	57	116,63	97	198,48	137	280,29	177	362,09
18	36,90	58	118,69	98	200,52	138	282,34	178	364,16
19	38,95	59	120,73	99	202,56	139	284,38	179	366,19
20	40,99	60	122,79	100	204,62	140	286,42	180	368,24
21	43,02	61	124,83	101	206,65	141	288,46	181	369,29
22	45,05	62	126,88	102	208,69	142	290,51	182	370,35
23	47,11	63	128,92	103	210,73	143	292,57	183	371,42
24	49,14	64	130,98	104	212,77	144	294,61	184	372,50
25	51,20	65	133,04	105	214,85	145	296,62	185	373,53
26	53,23	66	135,08	106	216,88	146	298,68	186	374,60
27	55,30	67	137,07	107	218,93	147	300,75	187	375,64
28	57,35	68	139,13	108	220,99	148	302,78	188	376,72
29	59,39	69	141,20	109	223,00	149	304,81	189	377,75
30	61,43	70	143,23	110	225,07	150	306,88	190	378,83
31	63,47	71	145,28	111	227,10	151	308,90	191	379,88
32	65,52	72	147,31	112	229,14	152	310,97	192	380,96
33	67,56	73	149,36	113	231,18	153	312,99	193	381,99
34	69,59	74	151,42	114	233,22	154	315,05	194	383,06
35	71,64	75	153,49	115	235,28	155	317,10	195	384,11
36	73,69	76	155,51	116	237,32	156	319,14	196	385,18
37	75,74	77	157,56	117	239,39	157	321,20	197	386,25
38	77,80	78	159,58	118	241,43	158	323,23	198	387,31
39	79,84	79	161,65	119	243,47	159	325,28	199	388,37
40	81,89	80	163,68	120	245,51	160	327,34	200	389,44

Bijlage III (vervolg)

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2016

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
201	390,49	241	432,84	281	475,23	321	517,60	361	559,98
202	391,54	242	433,91	282	476,28	322	518,66	362	561,05
203	392,62	243	434,99	283	477,34	323	519,70	363	562,11
204	393,64	244	436,05	284	478,43	324	520,80	364	563,14
205	394,72	245	437,11	285	479,46	325	521,83	365	564,23
206	395,76	246	438,15	286	480,53	326	522,92	366	565,29
207	396,85	247	439,21	287	481,59	327	523,95	367	566,34
208	397,90	248	440,28	288	482,66	328	525,03	368	567,41
209	398,97	249	441,34	289	483,71	329	526,05	369	568,47
210	400,01	250	442,38	290	484,78	330	527,16	370	569,53
211	401,08	251	443,44	291	485,83	331	528,18	371	570,59
212	402,12	252	444,52	292	486,90	332	529,26	372	571,64
213	403,21	253	445,56	293	487,94	333	530,31	373	572,70
214	404,26	254	446,62	294	489,01	334	531,39	374	573,77
215	405,31	255	447,67	295	490,08	335	532,42	375	574,83
216	406,37	256	448,74	296	491,13	336	533,49	376	575,88
217	407,41	257	449,79	297	492,19	337	534,56	377	576,93
218	408,48	258	450,87	298	493,25	338	535,60	378	578,01
219	409,57	259	451,91	299	494,29	339	536,68	379	579,07
220	410,63	260	452,99	300	495,39	340	537,73	380	580,09
221	411,67	261	454,02	301	496,42	341	538,80	381	581,17
222	412,75	262	455,11	302	497,49	342	539,84	382	582,23
223	413,80	263	456,13	303	498,53	343	540,92	383	583,31
224	414,86	264	457,22	304	499,60	344	541,97	384	584,35
225	415,88	265	458,30	305	500,66	345	543,03	385	585,42
226	416,97	266	459,34	306	501,72	346	544,12	386	586,47
227	418,02	267	460,41	307	502,77	347	545,16	387	587,55
228	419,07	268	461,48	308	503,84	348	546,23	388	588,59
229	420,14	269	462,52	309	504,90	349	547,27	389	589,66
230	421,20	270	463,58	310	505,96	350	548,34	390	590,74
231	422,25	271	464,65	311	507,02	351	549,36	391	591,78
232	423,34	272	465,69	312	508,06	352	550,47	392	592,84
233	424,36	273	466,76	313	509,16	353	551,49	393	593,89
234	425,43	274	467,81	314	510,20	354	552,57	394	594,97
235	426,49	275	468,87	315	511,25	355	553,61	395	596,01
236	427,57	276	469,94	316	512,28	356	554,69	396	597,08
237	428,60	277	470,98	317	513,40	357	555,73	397	598,11
238	429,67	278	472,06	318	514,42	358	556,79	398	599,21
239	430,72	279	473,11	319	515,48	359	557,86	399	600,25
240	431,79	280	474,18	320	516,53	360	558,90	400	601,32

Bijlage III (vervolg)

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2016

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
401	602,36	441	644,73	481	687,14	521	729,49	561	771,87
402	603,38	442	645,80	482	688,19	522	730,54	562	772,93
403	604,47	443	646,86	483	689,22	523	731,61	563	774,01
404	605,52	444	647,93	484	690,29	524	732,65	564	775,05
405	606,60	445	648,96	485	691,35	525	733,74	565	776,09
406	607,63	446	650,03	486	692,43	526	734,79	566	777,14
407	608,73	447	651,11	487	693,47	527	735,84	567	778,24
408	609,77	448	652,14	488	694,55	528	736,91	568	779,27
409	610,86	449	653,22	489	695,57	529	737,98	569	780,35
410	611,87	450	654,28	490	696,64	530	739,03	570	781,39
411	612,97	451	655,34	491	697,70	531	740,09	571	782,46
412	614,02	452	656,39	492	698,77	532	741,12	572	783,51
413	615,08	453	657,47	493	699,81	533	742,22	573	784,59
414	616,13	454	658,50	494	700,89	534	743,27	574	785,64
415	617,21	455	659,57	495	701,95	535	744,33	575	786,73
416	618,24	456	660,64	496	703,00	536	745,37	576	787,78
417	619,31	457	661,70	497	704,06	537	746,44	577	788,84
418	620,37	458	662,74	498	705,12	538	747,51	578	789,89
419	621,42	459	663,81	499	706,18	539	748,57	579	790,96
420	622,50	460	664,88	500	707,22	540	749,60	580	792,00
421	623,54	461	665,93	501	708,31	541	750,69	581	793,04
422	624,61	462	666,97	502	709,35	542	751,74	582	794,12
423	625,66	463	668,04	503	710,42	543	752,78	583	795,18
424	626,72	464	669,12	504	711,47	544	753,85	584	796,23
425	627,79	465	670,17	505	712,54	545	754,93	585	797,30
426	628,82	466	671,24	506	713,60	546	755,97	586	798,37
427	629,91	467	672,27	507	714,65	547	757,04	587	799,40
428	630,96	468	673,32	508	715,72	548	758,10	588	800,46
429	632,04	469	674,41	509	716,78	549	759,14	589	801,51
430	633,09	470	675,45	510	717,82	550	760,21	590	802,60
431	634,17	471	676,54	511	718,89	551	761,27	591	803,63
432	635,20	472	677,58	512	719,95	552	762,34	592	804,71
433	636,27	473	678,67	513	721,02	553	763,38	593	805,75
434	637,33	474	679,69	514	722,06	554	764,46	594	806,83
435	638,39	475	680,78	515	723,12	555	765,52	595	807,89
436	639,44	476	681,81	516	724,19	556	766,58	596	808,97
437	640,49	477	682,91	517	725,26	557	767,63	597	810,01
438	641,56	478	683,92	518	726,31	558	768,70	598	811,07
439	642,62	479	685,02	519	727,36	559	769,74	599	812,14
440	643,69	480	686,06	520	728,42	560	770,82	600	813,18

Bijlage III (vervolg)

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2016

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
601	814,23	641	856,65	681	899,00	721	941,37
602	815,30	642	857,70	682	900,05	722	942,47
603	816,36	643	858,77	683	901,11	723	943,49
604	817,44	644	859,81	684	902,16	724	944,57
605	818,49	645	860,87	685	903,24	725	945,61
606	819,54	646	861,92	686	904,29	726	946,68
607	820,59	647	862,96	687	905,35	727	947,73
608	821,66	648	864,06	688	906,41	728	948,78
609	822,71	649	865,09	689	907,48	729	949,87
610	823,78	650	866,17	690	908,54	730	950,90
611	824,84	651	867,21	691	909,59	731	951,97
612	825,91	652	868,29	692	910,66	732	953,02
613	826,95	653	869,31	693	911,73	733	954,10
614	828,01	654	870,41	694	912,78	734	955,14
615	829,07	655	871,44	695	913,80	735	956,21
616	830,16	656	872,53	696	914,90	736	957,25
617	831,18	657	873,57	697	915,93	737	958,35
618	832,25	658	874,64	698	917,01	738	959,39
619	833,32	659	875,69	699	918,03	739	960,44
620	834,39	660	876,76	700	919,14	740	961,50
621	835,44	661	877,82	701	920,18	741	962,57
622	836,49	662	878,87	702	921,26	742	963,64
623	837,55	663	879,93	703	922,30	743	964,69
624	838,62	664	880,99	704	923,36	744	965,75
625	839,67	665	882,06	705	924,41	745	966,80
626	840,75	666	883,11	706	925,48	746	967,88
627	841,79	667	884,18	707	926,55	747	968,92
628	842,87	668	885,23	708	927,60	748	969,99
629	843,90	669	886,28	709	928,67	749	971,03
630	844,97	670	887,33	710	929,71	750	972,10
631	846,03	671	888,40	711	930,78	>750	*
632	847,08	672	889,47	712	931,84		
633	848,14	673	890,51	713	932,90		
634	849,20	674	891,58	714	933,96		
635	850,27	675	892,62	715	935,02		
636	851,32	676	893,69	716	936,09		
637	852,40	677	894,76	717	937,12		
638	853,44	678	895,82	718	938,21		
639	854,52	679	896,86	719	939,25		
640	855,55	680	897,96	720	940,32		

* De maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 750 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 1,07 (dat bedrag komt overeen met het verschil tussen de bedragen, genoemd bij 750 en 749 punten) te vermenigvuldigen met het aantal punten van de woonruimte, verminderd met 750, en bij de verkregen uitkomst € 972,10 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 750 punten) op te tellen.

Bijlage IV

Maximale huurprijsgrenzen voor woonwagens per 1 juli 2016

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	208,57	82	428,44	124	667,49	166	906,51	208	1145,55
41	213,79	83	434,15	125	673,16	167	912,21	209	1151,23
42	218,99	84	439,82	126	678,86	168	917,90	210	1156,94
43	224,21	85	445,52	127	684,55	169	923,57	211	1162,63
44	229,39	86	451,20	128	690,25	170	929,29	212	1168,33
45	234,60	87	456,88	129	695,92	171	934,98	213	1174,03
46	239,80	88	462,58	130	701,61	172	940,66	214	1179,69
47	245,05	89	468,27	131	707,31	173	946,35	215	1185,39
48	250,26	90	473,96	132	713,01	174	952,03	216	1191,11
49	255,48	91	479,67	133	718,71	175	957,75	217	1196,78
50	260,68	92	485,35	134	724,39	176	963,43	218	1202,48
51	265,88	93	491,04	135	730,09	177	969,12	219	1208,15
52	271,10	94	496,75	136	735,77	178	974,81	220	1213,85
53	276,31	95	502,42	137	741,47	179	980,49	221	1219,55
54	281,53	96	508,11	138	747,15	180	986,20	222	1225,25
55	286,74	97	513,82	139	752,86	181	991,89	223	1230,94
56	291,94	98	519,48	140	758,54	182	997,57	224	1236,61
57	297,18	99	525,18	141	764,23	183	1003,27	225	1242,31
58	302,38	100	530,87	142	769,93	184	1008,94	226	1248,00
59	307,59	101	536,55	143	775,62	185	1014,66	227	1253,69
60	312,81	102	542,27	144	781,28	186	1020,35	228	1259,40
61	318,00	103	547,95	145	787,00	187	1026,01	229	1265,06
62	323,23	104	553,64	146	792,67	188	1031,74	230	1270,75
63	328,44	105	559,34	147	798,39	189	1037,43	231	1276,48
64	333,63	106	565,02	148	804,08	190	1043,11	232	1282,16
65	338,89	107	570,72	149	809,76	191	1048,82	233	1287,86
66	344,08	108	576,40	150	815,45	192	1054,49	234	1293,53
67	349,30	109	582,11	151	821,15	193	1060,18	235	1299,23
68	354,50	110	587,79	152	826,85	194	1065,87	236	1304,92
69	359,71	111	593,47	153	832,54	195	1071,57	237	1310,61
70	364,92	112	599,20	154	838,23	196	1077,26	238	1316,29
71	370,13	113	604,87	155	843,91	197	1082,96	239	1321,99
72	375,35	114	610,54	156	849,60	198	1088,64	240	1327,68
73	380,58	115	616,26	157	855,28	199	1094,31	241	1333,38
74	385,77	116	621,94	158	860,99	200	1100,01	242	1339,07
75	390,99	117	627,63	159	866,66	201	1105,73	243	1344,76
76	396,18	118	633,32	160	872,36	202	1111,40	244	1350,44
77	401,41	119	639,01	161	878,07	203	1117,11	245	1356,14
78	406,63	120	644,70	162	883,76	204	1122,79	246	1361,84
79	411,85	121	650,42	163	889,44	205	1128,49	247	1367,53
80	417,06	122	656,10	164	895,15	206	1134,18	248	1373,22
81	422,31	123	661,79	165	900,84	207	1139,88	249	1378,89
								250	1384,61

De maximale huurprijsgrens van woonwagens met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 208,57 per maand.

Bijlage V

Maximale huurprijsgrenzen voor standplaatsen per 1 juli 2016

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
1	4,94	41	200,76	81	397,01	121	611,98	161	826,94
2	9,85	42	205,65	82	402,39	122	617,37	162	832,33
3	14,74	43	210,55	83	407,78	123	622,73	163	837,68
4	19,64	44	215,43	84	413,13	124	628,12	164	843,05
5	24,54	45	220,32	85	418,52	125	633,49	165	848,43
6	29,42	46	225,24	86	423,90	126	638,85	166	853,82
7	34,32	47	230,13	87	429,26	127	644,23	167	859,19
8	39,22	48	235,04	88	434,64	128	649,64	168	864,55
9	44,12	49	239,92	89	440,01	129	654,97	169	869,96
10	49,03	50	244,81	90	445,40	130	660,36	170	875,31
11	53,92	51	249,68	91	450,76	131	665,72	171	880,68
12	58,79	52	254,61	92	456,12	132	671,10	172	886,05
13	63,70	53	259,49	93	461,52	133	676,48	173	891,44
14	68,59	54	264,39	94	466,88	134	681,84	174	896,79
15	73,48	55	269,29	95	472,25	135	687,23	175	902,17
16	78,38	56	274,18	96	477,63	136	692,58	176	907,56
17	83,27	57	279,05	97	483,01	137	697,98	177	912,92
18	88,17	58	283,96	98	488,38	138	703,36	178	918,31
19	93,05	59	288,88	99	493,77	139	708,71	179	923,68
20	97,97	60	293,78	100	499,13	140	714,09	180	929,02
21	102,84	61	298,64	101	504,49	141	719,49	181	934,43
22	107,75	62	303,55	102	509,86	142	724,82	182	939,79
23	112,65	63	308,44	103	515,26	143	730,20	183	945,17
24	117,55	64	313,33	104	520,63	144	735,59	184	950,52
25	122,42	65	318,23	105	525,98	145	740,97	185	955,93
26	127,34	66	323,13	106	531,38	146	746,33	186	961,31
27	132,23	67	328,03	107	536,76	147	751,72	187	966,67
28	137,13	68	332,92	108	542,11	148	757,08	188	972,05
29	142,01	69	337,80	109	547,50	149	762,47	189	977,42
30	146,91	70	342,70	110	552,87	150	767,82	190	982,80
31	151,82	71	347,59	111	558,24	151	773,20	191	988,18
32	156,70	72	352,50	112	563,62	152	778,58	192	993,53
33	161,58	73	357,38	113	568,98	153	783,95	193	998,91
34	166,49	74	362,28	114	574,38	154	789,32	194	1004,30
35	171,39	75	367,18	115	579,74	155	794,69	195	1009,67
36	176,29	76	372,08	116	585,11	156	800,07	196	1015,02
37	181,17	77	376,95	117	590,49	157	805,47	197	1020,40
38	186,06	78	381,87	118	595,86	158	810,80	198	1025,79
39	190,96	79	386,76	119	601,23	159	816,21	199	1031,15
40	195,86	80	391,67	120	606,61	160	821,56	200	1036,54

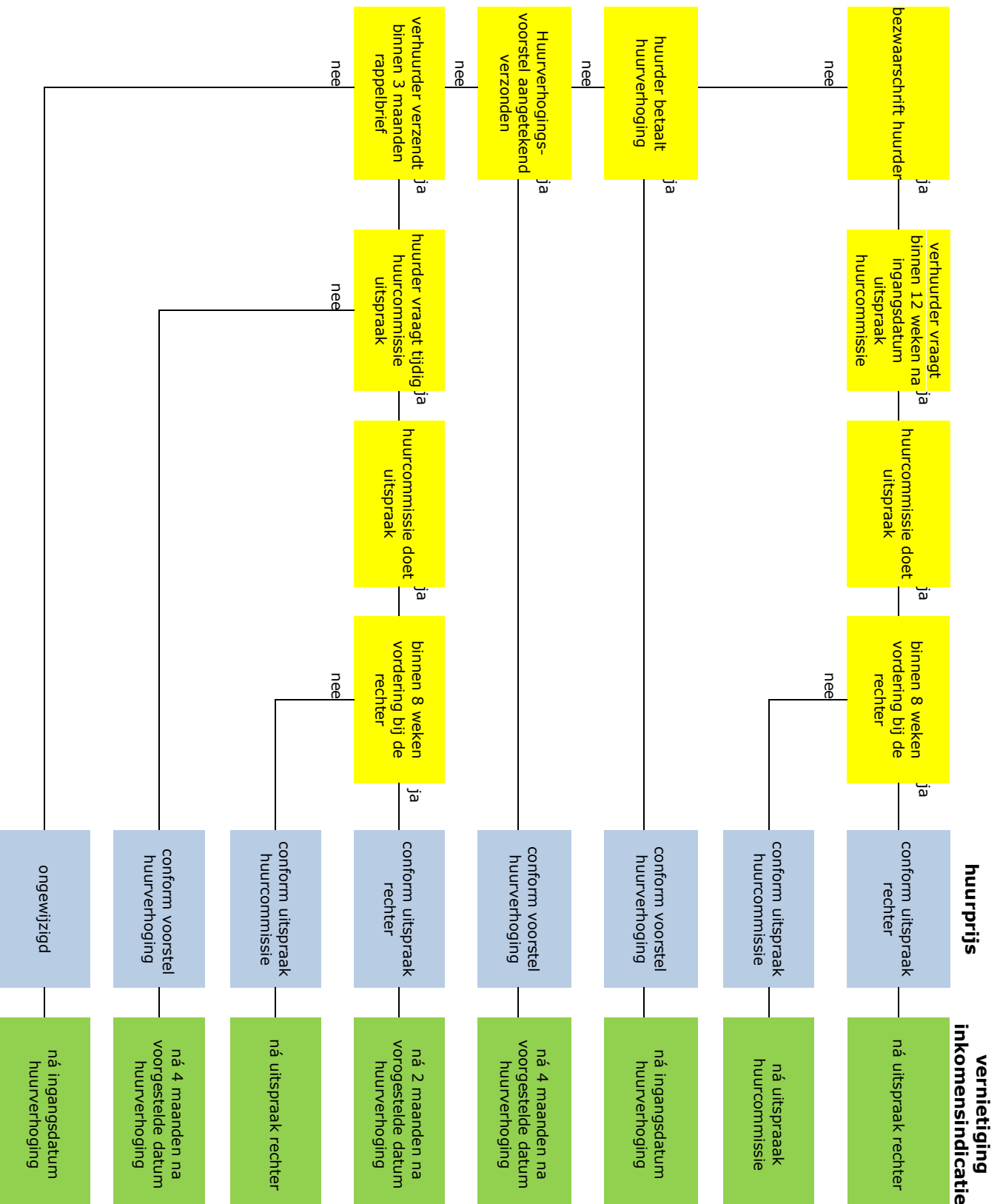
Bijlage V (vervolg)

Maximale huurprijsgrenzen voor standplaatsen per 1 juli 2016

punten	bedrag	punten	bedrag
201	1041,90	241	1256,86
202	1047,28	242	1262,23
203	1052,65	243	1267,60
204	1058,02	244	1272,99
205	1063,40	245	1278,37
206	1068,77	246	1283,73
207	1074,17	247	1289,08
208	1079,52	248	1294,49
209	1084,89	249	1299,86
210	1090,30	250	1305,22
211	1095,64	> 250	*
212	1101,01		
213	1106,39		
214	1111,76		
215	1117,14		
216	1122,52		
217	1127,89		
218	1133,25		
219	1138,64		
220	1144,03		
221	1149,37		
222	1154,75		
223	1160,13		
224	1165,51		
225	1170,87		
226	1176,26		
227	1181,63		
228	1187,00		
229	1192,39		
230	1197,75		
231	1203,10		
232	1208,51		
233	1213,87		
234	1219,24		
235	1224,62		
236	1230,00		
237	1235,37		
238	1240,73		
239	1246,13		
240	1251,49		

*) De maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 250 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 5,36 (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 € 1305,22 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 250 punten) op te tellen.

Stroomschema : "Wanneer inkomensindicaties vernietigen? "



Bijlage VI: Stroomschema "Wanneer inkomensindicaties vernietigen"