

Utrecht, 9 januari 2023

Onderwerp: Wet eerlijke huur

(link: <https://www.internetconsultatie.nl/uitvoeringwet/b1>)

Sub-onderwerpen:

- wie kan er iets tegen hebben? wie wil ongewenst 'misbruik' steunen?
- wie wil niet meehelpen aan 'iedereen een betaalbaar dak boven zijn hoofd'?
- verhuurders die zich altijd al aan advieshuurprijzen houden **merken niets** van wet.
- verhuurders die (fors) meer dan advieshuurprijzen vragen konden **voorzien**, dat het een kwestie van tijd is, dat onze wetgever ingrijpt.
- waarom zielig doen, als verhuurders tot nu toe meer winsten hebben weten te maken, dan zij hadden gemaakt bij het hanteren van de advieshuurprijzen.
- **mogelijk** win-win-situatie; **huurcontracten voor onbepaalde tijd** kunnen op termijn meer **aantrekkelijker** worden dan tijdelijke huurcontracten; huurmutaties kunnen tot lagere huuropbrengsten leiden door het straks moeten volgen van advieshuurprijzen en het niet kunnen vragen van 'wat de gek wil betalen'.
- bij hogere liberalisatiegrens meer woningen regulier.
- kijk naar de jaarlijkse huurverhoging; nu niet altijd echt rechtvaardig en eerlijk; huren reguliere woningen mogen nooit meer dan liberalisatiegrens bedragen; jaarlijkse huurverhogingen leiden niet langer tot huren reguliere woningen boven liberalisatiegrens; alles overziend is verhuren zeer lucratief, zelfs in reguliere sector.
- kijk naar WOZ-component in puntenstelsel; een villa wijk naast een 'krottenwijk' mag WOZ-waarde 'krottenwijk' niet extra opdrijven.
- kijk naar monumenten-component in puntenstelsel; soms gaat het slechts om de voorgevel of om slechts een deel van de voorgevel.
- kijk naar het energielabel in puntenstelsel; label komt niet altijd geloofwaardig over; zeker niet als het verbruik enorm kan variëren.
- totale woonkosten (dus inclusief gebruikskosten) bepalen of woning betaalbaar is en huur eerlijk is.
- introduceer ook de *Wet nationaal leegstandverbod*; maak cirkel rond na invoeren van *Wet kraken en leegstand*; wet in 2009 beloofde *aanpakken kraken* (=gelukt) en *leegstand te bestrijden* (=mislukt); *114.000 leegstaande woningen in Nederland, helpt langdurig leeg.*

Geachte heer, mevrouw,

Via deze weg wil ik reageren op de "*Wet eerlijke huur*", waarbij het puntenstelsel tot 250 punten geen advies maar bindend is voor de aanvangshuur. Niet voor niets valt te lezen: "*Het voorliggende voorstel sluit goed aan bij de reeds lange tijd bestaande systematiek van het puntenstelsel. Dit geobjectiveerde puntenstelsel loopt door tot 250 punten en bestaat dus feitelijk al. Het is op dit moment slechts verplichtend opgelegd tot de liberalisatiegrens en daarom nog niet van toepassing op woningen boven de liberalisatiegrens.*"

Bij mijn recente internetconsultatie-bijdrage inzake *Wet nationaal opkoopverbod*<sup>[1]</sup> doe ik al allerlei suggesties om woningen weer betaalbaar te krijgen door het verder doortrekken van het verplichtend toe moeten passen van het puntenstelsel. Uiteraard

---

<sup>1</sup> link: <https://www.internetconsultatie.nl/opkoopbescherming/b1>

lees ik in diverse reacties, dat de verhuurders het er niet allemaal eens mee zijn en dat wij allen moeten geloven dat dit allemaal niet was te voorzien. Is dit wel allemaal zo!? Mijn inziens niet. De wetsvoorstel is een voortvloeiende van het feit, dat wat de wetgever voor ogen stond is mislukt. Wat is mislukt? Dat de verhuurder bij het bepalen van de aanvangshuur zich niet liet leiden door de adviesuurprijs volgens het puntenstelsel. De verhuurders gingen daar te vaak boven en soms te vaak ver daar boven zitten met de aanvangshuurprijzen. Sommige verhuurders hebben het dus aan hun eigen gedrag te danken, dat de wetgever nu in het algemeen belang wil gaan ingrijpen om de maximale aanvangshuur bindend te koppelen aan de adviesuurprijs volgens het puntenstelsel. Verhuurders die zich al dit tijd al netjes gedroegen merken feitelijk niets van deze koppeling; voor deze groep verhuurders is de adviesuurprijs gewoon de maximale aanvangshuurprijs conform het puntenstelsel.

Wat wil ik meegeven:

1<sup>ste</sup> suggestie

Wie kan er iets op tegen hebben, dat de aanvangshuurprijzen worden gereguleerd; anders gezegd: de adviesuurprijs is niet langer een advies maar bindend.

Wie heeft er iets op tegen om vormen van 'misbruik' enigszins terug te dringen.

Iedereen had kunnen voorzien, dat de wetgever gaat ingrijpen als een te ruime vorm van 'misbruik' wordt gesignaleerd en dat de wetgeving niet uitpakt zoals was bedoeld. Bij het niet ingrijpen bestaat de kans, dat sommige verhuurders in de vrije sector beticht kunnen gaan worden van 'ongekend onrecht' dat zij groepen huurders aandoen door het vragen van (soms fors) hogere huren dan de adviesuurprijs. Het past ook niet bij *goed verhuurderschap* als een verhuurder meer dan de adviesuurprijs vraagt; verhuurders die als aanvangshuurprijs de maximale adviesuurprijs vragen zullen van dit wetsvoorstel niets merken.

O ja, welke verhuurder zal structureel iets aanschaffen boven de adviesprijs van de fabrikant. De adviesprijs van het produkt wordt daar gezien als de maximale verkoopprijs. Het is dus niet verkeerd, dat de verhuurders de adviesuurprijs volgens puntenstelsel als de maximale aanvangshuurprijs gaan zien.

2<sup>e</sup> suggestie

"*eerlijke huur*". Is het redelijk meer dan de hoofdprijs (=de adviesuurprijs) te willen (blijven) hebben, waarbij de verkoopwinsten en de huur nu nog een onbelaste vorm van inkomsten is?

Sommige lease-rijders waren ook *not-amused* toen de wetgever ineens de fiscale bijtelling invoerde. Het verschil tussen lease-rijders en particuliere rijders was na redelijk- en billijkheid niet meer te rechtvaardigen. Wat de lease-rijder bespaarde aan autokosten daarvoor moest de ander hard werken en hard sparen.

3<sup>e</sup> suggestie (mogelijk effect: contracten onbepaalde tijd aantrekkelijker dan tijdelijke contracten)

Het is een goed punt om de aanvangshuurprijs aan het puntenstelsel te koppelen. Nieuwe verhuringen zullen straks eerder tot lagere huuropbrengsten kunnen leiden dan tot hogere huuropbrengsten. Immers de nieuwe aanvangshuurprijs brengt de huurprijs weer terug naar de aan het aantal punten gekoppelde aanvangshuurprijs.

Op de lange termijn kan de jaarlijkse huurverhogingen tot structureel hogere huuropbrengsten leiden, dan de meeropbrengsten na huurmutaties. Dit kan betekenen, dat de professionele verhuurders op termijn weer eerder gaan kiezen voor de huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd dan voor de tijdelijke huurovereenkomsten. Feitelijk kan dit wetsvoorstel leiden tot het gedeeltelijk terugdraaien van de

doorgevoerde uitholling van de huurbescherming. Win-win situatie voor zowel huurders als verhuurders.

4<sup>e</sup> suggestie (voorkom dubbele 'betalingen')

Bij de jaarlijkse huurverhogingen moet meer na kerninflatie dan inflatie worden gekeken. Ik weet wel, dat nu (tijdelijk) de gemiddelde cao-lonen-stijgingen wordt gehanteerd. Laat de huurders voor de gestegen prijzen zeker niet dubbel betalen; zie pagina's 25-26. Zo draaien de huurders/gebruikers volledig op voor de gestegen energieprijzen. Soms nog meer dan anderen als deze huurders op een collectieve blokverwarming zijn aangesloten.

5<sup>e</sup> suggestie (betaalbaarheid)

De groei van de vrije sector beperken door de WOZ-component uit het woningwaarderingstelsel (verder: WWS) te halen. Verhuurders worden voor de gestegen kosten al gecompenseerd via de jaarlijkse huurverhogingen. Vergeet niet: de kopers krijgen nimmer te maken met een jaarlijkse inflatie corrigerende rentestijging.

Evenzo geldt dit voor de monumentale status van een pand, vaak de voorgevel, dat dan ineens een goudmijn voor de verhuurder blijkt te zijn door het grote aantal huurders achter die gevel; niet eenmalig 50 WWS-punten voor het pand, maar ieder huurder krijgt 50 WWS-punten extra toegewezen.

Huurders c.q. woningzoekenden moeten erop vertrouwen (lees: gewekte verwachtingen na jaren) dat de gestegen WOZ reguliere woningen niet de middenhuur of vrije sector induwen. In de afgelopen decennia zijn het aantal reguliere woningen al fors afgenomen; zie documenten van dit wetsvoorstel.

6<sup>e</sup> suggestie

Verder moeten de vastgestelde energielabels geloofwaardig zijn. Dit is echt niet altijd het geval. Zo ben ik voor gelijkwaardige woningen met gelijkwaardige bewoning (=alleenstaande) forse verschillen in energieprijzen per vierkante meter tegengekomen; zie pagina 34. Laat het huidige energieverbruik een factor zijn om mee te nemen bij het vaststellen van iemands energielabel. Zeker als deze bewoner op een collectieve blokverwarming c.q.stadsverwarming is aangesloten.

7<sup>e</sup> suggestie (betaalbaarheid)

Staat niet toe, dat een verhuurder meer aan haar huurders van reguliere woningen mag vragen dan de liberalisatiegrens. Bij een nieuwe verhuring is dit ook de maximale huur, die de verhuurder aan de nieuwe huurder mag vragen.

Hun rendementen zijn toch al behoorlijk. Binnen zes-acht jaar de investeringen via huurpenningen voor een reguliere woning kunnen terugverdienen betekent toch echt wel, dat er forse rendementen worden gehaald. Bij een gemeubileerde reguliere woning is dat rendement al jaren een fors stuk hoger. Ook bij het verhuren met tijdelijke huurcontracten levert dit dankzij huurharmonisaties nog eens extra rendementen op.

8<sup>e</sup> suggestie

Introduceer een *Wet nationaal leegstandverbod*. Dit draagt zondermeer bij aan het verkleinen van de schaarste. Dus tot verlagen van de huurprijzen.

Doe met wat U leest Uw voordeel. Veel succes met de verdere behandeling. En complimenten voor een goed opgestelde *memorie van toelichting*.

Met vriendelijke groet,  
dré hopmans  
(een bezorgde burger opkomend voor de kwetsbaren)

- Bijlagen:
- 5- 20230109 internetconsultatie “Wet eerlijke huur”
  - 6- 20190807 Wat is reële verhouding tussen huurprijs en kwaliteit van de woning?  
 (“Bizar: kleinste woonruimte ooit te huur in Amersfoort” (€68,75/m<sup>2</sup>; groot 4m<sup>2</sup>))
  - 7- 201605xx Hoe wordt netto huurprijs reguliere woning bepaald?  
 Hoe blijven dit soort woningen betaalbaar bij dergelijk handelen verhuurders.  
 (Op huurpunten of op eigen inzicht verhuurder (lees: toegelaten instelling); doorgevoerd voordat huurharmonisatie per 1 januari 2017 deel ging uitmaken van de **huursombenadering**, een systeem om reguliere woningen **betaalbaar te houden**; toentertijd soms zelfs doorgevoerd tijdens aanbieden aan woningzoekenden) (het gepresenteerde voorbeeld levert deze verhuurder €2.172/jaar extra op) (binnen ZES jaren bruto/virtuele opbrengsten €83.472 bij startsituatie €71.000; 2015 t/m 2021) (zonder winsttoegemerk)
  - 8- 201411xx Hoezo geen rendement bij huisvesten studenten? → bruto rendement “short stay”-woning 26,7%  
 (voor invoering Wet doorstroming huurmarkt en Jongerencontracten per 1 juli 2016)
  - 9 20220505-20200720  
 degressieve rekenmethode qua huurprijsbepaling kleine woningen (periode 2022-2017)  
 inzake  
 waardeinstijgingen huurwoningen (afkomstig uit “besluit huurprijzen woonruimten”)
  - 14- 20220326 Linda “De berichten over veel te dure huizen - of eigenlijk: veredelde garageboxen en zolderkamers - kennen we allemaal. Maar het andere uiterste bestaat ook, zo bleek deze week in de rechtbank.”
  - 15- 20220326 Parool “Vrouw betaalt in hartje Amsterdam 181,50 euro huur per maand, tot ergernis van verhuurder”  
 (“AARP [belegger] wist wat ze kocht in 2015, namelijk een pand met een huurder erin. Dat ze nu geld moet toeleggen op de huur, wordt volgens de rechter vermoedelijk ruimschoots goedge maakt door de waardeinstijging van het pand.”)
  - 17- 20220326 AD “Vrouw betaalt in hartje Amsterdam 181,50 euro huur per maand, tot ergernis van verhuurder”
  - 19- 20220314 rechtspraak ECLI:NL:RBAMS:2022:1179 ↪  
 (“beoordeeld aan de hand van alle omstandigheden”, “Het is in elk geval waarschijnlijk dat alleen reeds de genoten voordelen uit de waardeinstijging van het pand zo omvangrijk zijn, dat de financiële nadelen als gevolg van de overeenkomst met [gedaagde] daarbij in het niet vallen”, “Daaruit blijkt niet dat (...) aan een verhuurder van woonruimte steeds of in beginsel een ‘decent profit’ of zelfs ‘minimal profit’ garandeert”)
  - 24- 20230104 De Telegraaf “woningmarkt experts en makelaars: harde prijsdaling” (prijsontwikkelingen bestaande koopwoningen)  
 ↳ €423.124 november 2022; minder dan €50.000 1975.
  - 25- 20220210 Opinie “Huurders dubbel de dupe van gestegen gasprijzen. Nu en straks bij de jaarlijkse huurverhoging.  
 Dit jaar 2,3%, volgend jaar mogelijk 5%-7,5%.”  
 (“straf huurders niet extra”; geparafraseerde uittaling van een leverancier van stadsverwarming “meerjarencontracten voor stadsverwarming zijn niet mogelijk, want waarom zouden wij dit doen als wij het monopolie hebben”, positief voor behouden en krijgen draagvlak; pas eerder kerninflatie dan inflatie toe)
  - 27- 20220622 woonbond “huurders krijgen meer inzicht in energielabel woning”
  - 28- 20220621 Ministerie VRO “Het energielabel voor huurders en de acties n.a.v. het amendement”  
 (“Minister De Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) informeert de Tweede Kamer over de planning voor de betere beschikbaarheid van het afschrift van het energielabel voor huurders. Ook deelt de minister de stand van zaken van de acties voor het digitaal aanvragen van het energielabel.”)
  - 32- 20230109 Parool “Ook kleine huizen gaan door het plafond” → energielabel niet altijd geloofwaardig
  - 34- 202301xx analyse energieverbruik diverse woningen (bewoond door alleenstaanden); een willekeurig voorbeeld  
 ↳ energielabel niet altijd geloofwaardig;  
 prijzen in 2023 verschillen behoorlijk van €1,40 tot €6,85 per vierkante meter per maand qua verwamingskosten.  
 prijzen die in 2022 nog varieerden van €0,67 tot €7,39.
  - 35- 20220224 MinBZK - circulaire “Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2022 tot en met 30 juni 2023” (MG 2022-01)
    - de toegestane huurverhoging in de vrije sector per 1 januari 2022
    - de maximale gemiddelde huurverhoging per woningcorporatie voor 2022
    - de toegestane huurverhoging voor sociale huurwoningen (niet-vrije sector) per 1 juli 2022, inclusief de hogere huurverhoging voor zeer lage huren (onder € 300) en de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging
    - de toegestane huurverhoging voor kamers, woonwagens en standplaatsen per 1 juli 2022
    - de mogelijkheid van tijdelijke huurkorting

## Wet eerlijke huur

Huisvesting

### In het kort

Met dit wetsvoorstel worden de huurprijzen in een groot deel van de geliberaliseerde huursector gemaximeerd door middel van het van toepassing verklaren van het reeds bestaande woningwaarderingstelsel. Dit stelsel bepaalt op basis van objectieve criteria wat de maximaal toegestane huurprijs is. Op dit moment is dit stelsel alleen van toepassing op sociale huurwoningen (huren tot 763,47 euro, in 2022). Woningen met een hoger aantal punten kennen op dit moment geen maximale aanvangshuurprijs. Met dit wetsvoorstel wordt dit gewijzigd en geldt de maximale huurprijs ook voor een groot deel van de woningen in het geliberaliseerde segment.

<b>Startdatum consultatie</b>	09-12-2022
<b>Einddatum consultatie</b>	09-01-2023
<b>Status</b>	Actief
<b>Type consultatie</b>	Initiatiefwet
<b>Organisatie</b>	Tweede Kamer der Staten-Generaal
<b>Onderwerpen</b>	<a href="#">Huren en verhuren</a>



Wet eerlijke huur  
Tweede Kamer der Staten-Generaal  
Huren en verhuren 09-01-2023

### Voor wie belangrijk?

Dit wetsvoorstel is belangrijk voor huurders en verhuurders van woningen in het geliberaliseerde huursegment.

### Wat verandert deze wet?

Dit wetsvoorstel wijzigt de regelgeving op zo'n manier dat ook voor geliberaliseerde huurwoningen (huurprijs boven de 763,47 euro, in 2022) er een maximaal toegestane aanvangshuur wordt bepaald. Dit gebeurt door het woningwaarderingstelsel verplichtend te maken tot 250 punten.

### Relevante documenten

- Voorstel van wet 179kB
- Memorie van toelichting 1,2MB

### Ondersteunende documenten

De volgende documenten geven extra informatie over dit wetsvoorstel. U kunt niet op deze documenten reageren.

#### **Te wijzigen regeling Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte**

[Externe link:](#) [Bron: wetten.overheid.nl](#)

### Publicatie reacties

Reacties worden gepubliceerd tijdens de loop van de consultatie. Alleen die reacties worden gepubliceerd waarvan is aangeven, door de inzender, dat deze openbaar mogen zijn.

### Reacties op deze consultatie 95 openbaar

## Wat is reële verhouding tussen huurprijs en kwaliteit van de woning?

Deze vraag wil ik anders stellen t.w. wat is een rechtvaardige huur voor de bewuste woning. Zeker mag je deze vraag stellen, als de prijzen voor kleine (zelfstandige) woningen zonder enige vorm van luxe ruim boven €6.000 per vierkante meter uitkomen; gebaseerd op WOZ-waarden.

Voorbeeld: "Bizar: kleinste woonruimte ooit te huur in Amersfoort" (€68,75/m<sup>2</sup>; groot 4m<sup>2</sup>)

Het is niet verkeerd, dat heel goed gedefinieerd wordt wat nog als een woning/kamer wordt gezien. Woningen met dergelijke huurprijzen per vierkant meter passen echt niet bij de doelgroep waarvoor deze kleine woningen zijn bestemd.

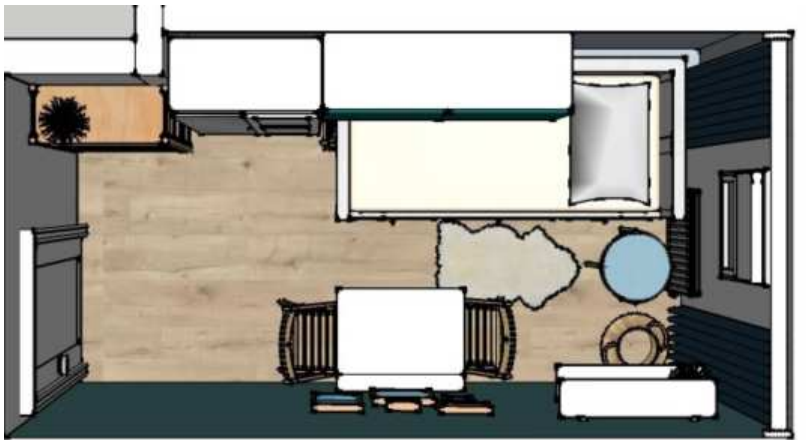
Op basis van het huidige puntensysteem levert dit zo'n 90 WWS-punten op, waarvan **87,5% afkomstig** is uit de minimale WOZ-waarde van €40.000; de bijbehorende huur mag dan zelfs €435,79 bedragen; €108,95/m<sup>2</sup>.



Foto: Nederwoon



### Je kunt er zo in!



Deze complete inrichting van de kamer door het interieurteam van Ikea kost 1250 euro. © Ikea

Iedereen zal begrijpen, dat de meeste woningzoekenden deze woning slechts huren in uiterste nood of als sociaal experiment om te kunnen ervaren hoe het **mini-mini-wonen** is. Bij micro-wonen praten wij nog over woningen met een maximale woonoppervlakte van zo'n 40m<sup>2</sup>.

Bron: internetconsultatie "wetsvoorstel huren en inkomensgrenzen" (20190807)

**Hoe wordt netto huurprijs reguliere woning bepaald?**

willekeurig voorbeeld/update info

**Hoe blijven dit soort woningen betaalbaar bij dergelijk handelen verhuurders.**


Op huurpunten of op eigen inzicht verhuurder (lees: toegelaten instelling); doorgevoerd voordat huurharmonisatie per 1 januari 2017 deel ging uitmaken van de **huursombenadering**, een systeem om reguliere woningen **betaalbaar te houden**; toentertijd soms zelfs doorgevoerd tijdens aanbieden aan woningzoekenden.

Voor huurder kost deze stijging €720/jaar en het levert deze verhuurder €2.172/jaar extra op.

Wat is het bruto en virtuele resultaat van bijvoorbeeld de bouw van *Bisschopssteeg 209*:

€41.472 bruto huur + €42.000 virtuele waardestijging,

Bruto resultaat €83.472 op startwaarde €71.000: binnen ZES jaar investering rendabel gemaakt.



**Bisschopssteeg 649**  
3584 SN UTRECHT  
€ 376,05 p.m.

---


**Omschrijving**  
Let op: huurtoeslag alleen mogelijk vanaf 23 jaar.

**Beschikbaarheid**  
Vanaf 9 juni 2016 beschikbaar.

---

**Kenmerken**

Type	woning	
Oppervlakte	Woonruimte:	25 m <sup>2</sup>
Huurprijs	Nettohuur:	€ 576,00 p.m.
	Servicekosten:	€ 89,05 p.m.
	Brutohuur te betalen aan SSH:	€ 665,05 p.m.
	Huurtoeslag:	€ 289,00 p.m.
	Brutohuur met huurtoeslag:	€ 376,05 p.m.



**Bisschopssteeg 209**  
3584 SE UTRECHT  
€ 316,02 p.m.

---

**Omschrijving**  
Locatie: Uithof, 1 k woning 5e verdieping. Huur incl verwarming en electra en internet. Vanaf zomer 2016 wordt gestart met de bouw van een nieuw HU-gebouw op de parkeerplaats naast het USP. De bouwwerkzaamheden zullen ruim een jaar in beslag nemen en kan overlast voor omwonenden veroorzaken.

**Beschikbaarheid**  
Vanaf 2 mei 2016 beschikbaar.

---

**Kenmerken**

Type	woning	
Oppervlakte	Woonruimte:	25 m <sup>2</sup>
Huurprijs	Nettohuur:	€ 395,00 p.m.
	Servicekosten:	€ 94,02 p.m.
	Brutohuur te betalen aan SSH:	€ 489,02 p.m.
	Huurtoeslag:	€ 173,00 p.m.
	Brutohuur met huurtoeslag:	€ 316,02 p.m.

Netto huur	€395,00	€576,00	€181,00	<b>+45,82%</b>
€/m <sup>2</sup>	€15,80	€23,04		
Huurtoeslag	€173,00	€289,00	€116,00	<b>+67,05%</b>

Peildatum	WOZ-waarde
01-01-2021	113.000 euro
01-01-2020	101.000 euro
01-01-2019	91.000 euro
01-01-2018	81.000 euro
01-01-2017	78.000 euro
01-01-2016	74.000 euro
01-01-2015	71.000 euro

**Citaat** uit Prestatieafspraken 2016-2019:

Verlaging van de bouwkosten.

*Deze toegelaten instelling heeft al jaren de ambitie de bouwkosten op diverse manieren aanzienlijk te verlagen en heeft hierin goede resultaten geboekt. De gemiddelde stichtingskosten per verhuureenheid bijvoorbeeld van City Campus MAX (2010) bedroegen circa €80.000, die van Johanna (2015) €60.000.*

**JAARLIJKS BRUTO RENDEMENT nu 11,52%** (was 7,9%) is dit een kerntaak van sociale huisvesters!?


Bestuurder van deze toegelaten instelling stelde tijdens de raadsinformatieavond bij de gemeente Utrecht van 22 januari 2013, dat zij nauwelijks tot niets heeft verdiend aan de *spaceboxen*.

Gelukkig is dit onderwerp geen appels met peren vergelijking. Er bestaan slechts twee smaken t.w. de *spacebox* is wel of niet ingericht met meubilair.

De ingerichte woningen worden op de "short stay"-markt aangeboden.

De andere woningen via de reguliere wachtlijst.

Overzicht prijzen

Kenmerken	Foto	Kaart	Straat
<b>Bolognalaan 33 A, UTRECHT</b>			
<b>Algemene gegevens</b>		<b>Huur gegevens</b>	
Eigenaar/beheerder	: SSH	Ingangsdatum (ov)	: per 30-01-2013
Type woning	: Tijdelijke woning	Netto huur p.m. (ov)	: € 215,56
Type toewijzing	: Direct aanbod	Servicekosten p.m.	: € 113,98
Adres	: Bolognalaan 33	Bruto huur p.m.	: € 329,54
Kamernummer	: n.v.t.	Huurtoeslag mogelijk	: nee
Plaats	: UTRECHT	Campusclausule	: nee
Wijk	: Uithof	ov = onder voorbehoud	
Oppervlakte	: 16 m <sup>2</sup>		
Gemeensch. oppervlakte	: -		
Publicatie begin datum	: 20-12-2012		
Publicatie eind datum	: 27-12-2012		
<b>Opmerkingen</b>			
Spacebox beg.grond voor 1 pers. Tijdelijk contract tot uiterlijk 3 juni 2013! Let op: geen garantie op herhuisvesting via SSH na 3 juni 2013! Vereisten: - Ingeschreven staan bij Woningnet - In bezit van geldige collegekaart Hogeschool of UU - max. inkomen 2012 €22.025,- - Huur ind internet exd. gemeentelijke heffingen en belastingen.			
		 <p>Click on a picture to enlarge.</p>	
		<p>560,00 euro Bolognalaan 33 N De Uithof (441) Bolognalaan Short Stay</p>	
		<p>Rooms 1 Postal code 3584CJ City UTRECHT Smoking Not Allowed</p>	
<b>Extra details</b>			
ATTENTION !! For more info like the inventory list, please check the link "Complex (441) Bolognalaan Short Stay" under 'Details' on this page.			
SIZE: The size is 16m2 in total.			

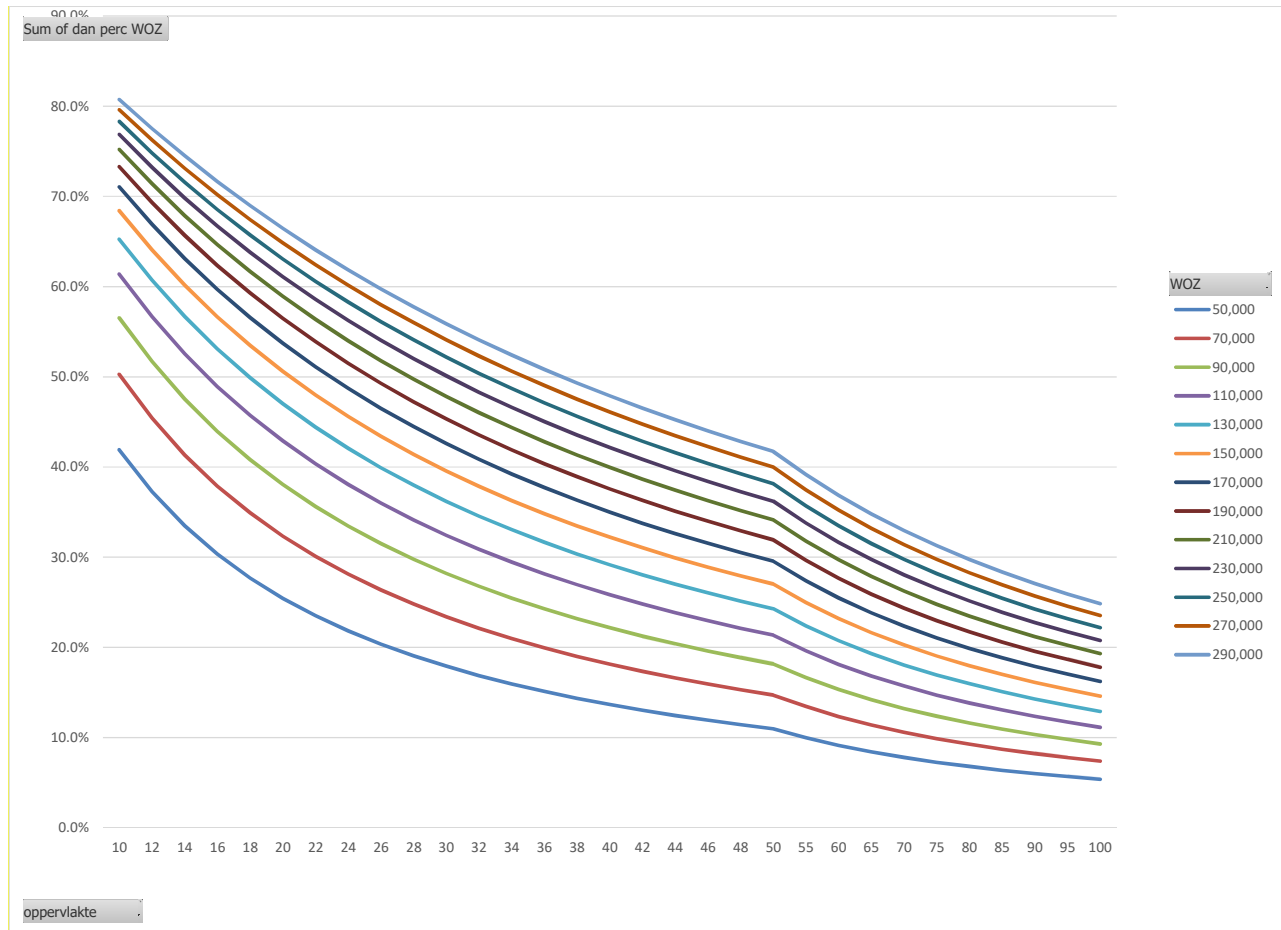
De rekensommetjes (wetend dat de aanschafprijs in 2004 €20.000 bedroeg; schatting kosten voor de inrichting €1.000-€1.500):

- netto huur  $=> 12 \times 215,56 / 20.000 = 12,9\%$  (€2.586,72/jaar) rendement
- bruto opbrengsten inrichting  $=> 12 \times (560 - 329,54) / 20.000 = 13,8\%$  (€2.765,52/jaar) rendement bruto
- klein onderhoud wordt betaald via servicekosten; **bruto rendement "short stay"-woning 26,7%**

"Wie probeert wie in het ootje te nemen". Cijfers zeggen nu eenmaal meer dan woorden.



## degressieve rekenmethode qua huurprijsbepaling kleine woningen



Berekening van WOZ-aandeel in het puntentotaal bij verschillende oppervlakten en WOZ-waarden.

Hierbij de volgende gegevens gehanteerd:

woz-punten =  $WOZ/10289 + WOZ/m^2/160$  (voor jaar 2020)

woning-punten =  $m^2 + \text{extrapunten}$  (40 extra punten voor sanitair, keuken, verwarming, etc.)

$wws-p = woz-punten + m^2$

percentage =  $woz-punten / (wws-p + \text{extrapunten})$

De kleine woningen met relatief hoge WOZ-waarden is de kans behoorlijk groot, dat de WOZ-waarden voor meer dan 33,3% deel uit maakt van het puntentotaal. Zeker in de grotere steden met een zeer gespannen markt is dit feitelijk de norm.

Op de volgende pagina's de gebruikte cijfers, waarbij de vloeroppervlakte varieert van 10m<sup>2</sup> tot 100m<sup>2</sup> en de WOZ-waarden van €50.000 tot €300.000. De berekening laat zien, dat als "de woningen waarvan het aantal punten op basis van het WWS, lager is dan 142. Dus het aantal punten blijft na waardering van alle aspecten van de woning, ook ingeval van toekenning van alle punten op basis van de WOZ-waarde, beneden de 142. Die woningen kunnen niet geliberaliseerd verhuurd worden en maximering van het aandeel van de WOZ-waarde in de waardering van de woning om dat te voorkomen is dan niet nodig." het geval is, dat het WOZ-aandeel voor de huurders kan oplopen tot zo'n 65%.

## Cijfermateriaal 2022-2021

		woz percentage groter dan 66%				wvs-punten				2022				40 wvs-punten woning			
Sum of dan perc WOZ oppervlakte	WOZ																
		50,000	70,000	90,000	110,000	130,000	150,000	170,000	190,000	210,000	230,000	250,000	270,000	290,000			
10	38.0%	46.1%	52.4%	57.4%	61.4%	64.7%	67.5%	69.9%	72.0%	73.8%	75.4%	76.8%	78.0%				
12	33.5%	41.3%	47.5%	52.6%	56.7%	60.2%	63.1%	65.7%	67.9%	69.8%	71.6%	73.1%	74.5%				
14	29.9%	37.4%	43.4%	48.4%	52.6%	56.1%	59.2%	61.8%	64.2%	66.2%	68.1%	69.7%	71.2%				
16	27.0%	34.1%	39.9%	44.8%	49.0%	52.5%	55.7%	58.4%	60.8%	62.9%	64.9%	66.6%	68.2%				
18	24.5%	31.3%	36.9%	41.7%	45.8%	49.3%	52.5%	55.2%	57.7%	59.9%	61.9%	63.7%	65.3%				
20	22.4%	28.8%	34.2%	38.9%	42.9%	46.5%	49.6%	52.4%	54.9%	57.1%	59.1%	61.0%	62.7%				
22	20.7%	26.7%	31.9%	36.4%	40.4%	43.9%	47.0%	49.8%	52.3%	54.5%	56.6%	58.5%	60.2%				
24	19.1%	24.9%	29.9%	34.3%	38.1%	41.5%	44.6%	47.4%	49.9%	52.1%	54.2%	56.1%	57.9%				
26	17.8%	23.3%	28.1%	32.3%	36.1%	39.4%	42.4%	45.2%	47.7%	49.9%	52.0%	53.9%	55.7%				
28	16.7%	21.9%	26.4%	30.5%	34.2%	37.5%	40.4%	43.2%	45.6%	47.9%	50.0%	51.9%	53.7%				
30	15.6%	20.6%	25.0%	28.9%	32.5%	35.7%	38.6%	41.3%	43.7%	46.0%	48.1%	50.0%	51.8%				
32	14.7%	19.4%	23.7%	27.5%	30.9%	34.1%	36.9%	39.6%	42.0%	44.2%	46.3%	48.2%	50.0%				
34	13.9%	18.4%	22.5%	26.2%	29.5%	32.6%	35.4%	38.0%	40.3%	42.6%	44.6%	46.5%	48.3%				
36	13.1%	17.5%	21.4%	24.9%	28.2%	31.2%	33.9%	36.5%	38.8%	41.0%	43.0%	44.9%	46.7%				
38	12.5%	16.6%	20.4%	23.8%	27.0%	29.9%	32.6%	35.1%	37.4%	39.6%	41.6%	43.4%	45.2%				
40	11.8%	15.8%	19.5%	22.8%	25.9%	28.7%	31.4%	33.8%	36.1%	38.2%	40.2%	42.0%	43.8%				
42	11.3%	15.1%	18.6%	21.9%	24.9%	27.6%	30.2%	32.6%	34.8%	36.9%	38.9%	40.7%	42.5%				
44	10.8%	14.5%	17.9%	21.0%	23.9%	26.6%	29.1%	31.5%	33.7%	35.7%	37.7%	39.5%	41.2%				
46	10.3%	13.9%	17.1%	20.2%	23.0%	25.6%	28.1%	30.4%	32.6%	34.6%	36.5%	38.3%	40.0%				
48	9.9%	13.3%	16.5%	19.4%	22.2%	24.7%	27.2%	29.4%	31.5%	33.5%	35.4%	37.2%	38.9%				
50	9.5%	12.8%	15.9%	18.7%	21.4%	23.9%	26.3%	28.5%	30.6%	32.5%	34.4%	36.1%	37.8%				
55	8.6%	11.6%	14.5%	17.2%	19.7%	22.0%	24.3%	26.4%	28.3%	30.2%	32.0%	33.7%	35.3%				
60	7.9%	10.7%	13.3%	15.8%	18.2%	20.4%	22.5%	24.5%	26.4%	28.2%	29.9%	31.6%	33.1%				
65	7.2%	9.9%	12.3%	14.7%	16.9%	19.0%	21.0%	22.9%	24.7%	26.4%	28.1%	29.7%	31.2%				
70	6.7%	9.2%	11.5%	13.7%	15.8%	17.8%	19.7%	21.5%	23.2%	24.9%	26.5%	28.0%	29.4%				
75	6.2%	8.5%	10.7%	12.8%	14.8%	16.7%	18.5%	20.2%	21.9%	23.5%	25.0%	26.5%	27.9%				
80	5.8%	8.0%	10.0%	12.0%	13.9%	15.7%	17.4%	19.1%	20.7%	22.2%	23.7%	25.1%	26.5%				
85	5.5%	7.5%	9.5%	11.3%	13.1%	14.8%	16.5%	18.1%	19.6%	21.1%	22.5%	23.8%	25.2%				
90	5.2%	7.1%	8.9%	10.7%	12.4%	14.0%	15.6%	17.1%	18.6%	20.0%	21.4%	22.7%	24.0%				
95	4.9%	6.7%	8.4%	10.1%	11.8%	13.3%	14.8%	16.3%	17.7%	19.1%	20.4%	21.7%	22.9%				
100	4.6%	6.4%	8.0%	9.6%	11.2%	12.7%	14.1%	15.5%	16.9%	18.2%	19.5%	20.7%	21.9%				

$WOZ\text{-punten } 2022 = WOZ/12090 + WOZ/m^2/189$

		woz percentage groter dan 66%				wvs-punten				2021				40 wvs-punten woning			
Sum of dan perc WOZ oppervlakte	WOZ																
		50,000	70,000	90,000	110,000	130,000	150,000	170,000	190,000	210,000	230,000	250,000	270,000	290,000			
10	40.2%	48.5%	54.7%	59.7%	63.6%	66.8%	69.8%	71.9%	73.8%	75.6%	77.1%	78.4%	79.6%				
12	35.6%	43.6%	49.9%	54.9%	59.0%	62.4%	65.3%	67.8%	69.9%	71.8%	73.4%	74.9%	76.2%				
14	31.9%	39.6%	45.7%	50.7%	54.9%	58.4%	61.4%	64.0%	66.3%	68.3%	70.1%	71.7%	73.1%				
16	28.8%	36.2%	42.2%	47.1%	51.3%	54.9%	57.9%	60.6%	63.0%	65.1%	67.0%	68.8%	70.2%				
18	26.3%	33.3%	39.1%	44.0%	48.1%	51.7%	54.8%	57.5%	60.0%	62.1%	64.1%	65.8%	67.4%				
20	24.1%	30.8%	36.4%	41.1%	45.2%	48.8%	51.9%	54.7%	57.2%	59.4%	61.4%	63.2%	64.8%				
22	22.2%	28.6%	34.0%	38.6%	42.7%	46.2%	49.3%	52.1%	54.6%	56.8%	58.9%	60.7%	62.4%				
24	20.6%	26.7%	31.9%	36.4%	40.3%	43.8%	46.9%	49.7%	52.2%	54.5%	56.5%	58.4%	60.1%				
26	19.2%	25.0%	30.0%	34.4%	38.2%	41.7%	44.7%	47.5%	50.0%	52.3%	54.3%	56.2%	58.0%				
28	18.0%	23.5%	28.3%	32.5%	36.3%	39.7%	42.7%	45.5%	47.9%	50.2%	52.3%	54.2%	56.0%				
30	16.9%	22.1%	26.8%	30.9%	34.6%	37.9%	40.8%	43.6%	46.0%	48.3%	50.4%	52.3%	54.1%				
32	15.9%	20.9%	25.4%	29.4%	33.0%	36.2%	39.1%	41.8%	44.3%	46.5%	48.6%	50.5%	52.3%				
34	15.0%	19.8%	24.1%	28.0%	31.5%	34.6%	37.5%	40.2%	42.6%	44.8%	46.9%	48.8%	50.6%				
36	14.2%	18.8%	23.0%	26.7%	30.1%	33.2%	36.1%	38.7%	41.1%	43.3%	45.3%	47.2%	49.0%				
38	13.5%	17.9%	21.9%	25.6%	28.9%	31.9%	34.7%	37.2%	39.6%	41.8%	43.8%	45.7%	47.5%				
40	12.9%	17.1%	21.0%	24.5%	27.7%	30.7%	33.4%	35.9%	38.2%	40.4%	42.4%	44.3%	46.1%				
42	12.3%	16.4%	20.1%	23.5%	26.6%	29.5%	32.2%	34.7%	37.0%	39.1%	41.1%	43.0%	44.7%				
44	11.7%	15.7%	19.3%	22.6%	25.6%	28.5%	31.1%	33.5%	35.8%	37.9%	39.9%	41.7%	43.5%				
46	11.2%	15.0%	18.5%	21.7%	24.7%	27.5%	30.0%	32.4%	34.6%	36.7%	38.7%	40.5%	42.3%				
48	10.7%	14.4%	17.8%	20.9%	23.8%	26.5%	29.0%	31.4%	33.6%	35.6%	37.6%	39.4%	41.1%				
50	10.3%	13.9%	17.1%	20.2%	23.0%	25.6%	28.1%	30.4%	32.6%	34.6%	36.5%	38.3%	40.0%				
55	9.4%	12.6%	15.7%	18.5%	21.2%	23.7%	26.0%	28.2%	30.3%	32.2%	34.1%	35.8%	37.5%				
60	8.6%	11.6%	14.4%	17.1%	19.6%	21.9%	24.2%	26.3%	28.2%	30.1%	31.9%	33.6%	35.2%				
65	7.9%	10.7%	13.4%	15.9%	18.2%	20.5%	22.6%	24.6%	26.5%	28.3%	30.0%	31.6%	33.2%				
70	7.3%	9.9%	12.4%	14.8%	17.0%	19.1%	21.2%	23.1%	24.9%	26.6%	28.3%	29.9%	31.4%				
75	6.8%	9.3%	11.6%	13.9%	16.0%	18.0%	19.9%	21.7%	23.5%	25.2%	26.8%	28.3%	29.8%				
80	6.4%	8.7%	10.9%	13.0%	15.0%	16.9%	18.8%	20.5%	22.2%	23.8%	25.4%	26.9%	28.3%				
85	6.0%	8.2%	10.3%	12.3%	14.2%	16.0%	17.8%	19.5%	21.1%	22.6%	24.1%	25.6%	26.9%				
90	5.6%	7.7%	9.7%	11.6%	13.4%	15.2%	16.9%	18.5%	20.0%	21.5%	23.0%	24.4%	25.7%				
95	5.3%	7.3%	9.2%	11.0%	12.8%	14.4%	16.0%	17.6%	19.1%	20.5%	21.9%	23.3%	24.6%				
100	5.0%	6.9%	8.7%	10.5%	12.1%	13.7%	15.3%	16.8%	18.2%	19.6%	21.0%	22.3%	23.5%				

$WOZ\text{-punten } 2021 = WOZ/11041 + WOZ/m^2/172$

Bij de rode blokken bedraagt het WOZ-aandeel meer dan 66,6% van de WVS puntentotaal; afgenomen.  
 Bij de groene blokken ligt het WOZ-aandeel onder de 33,3%; toegenomen. (update 5.5.2022)

## Cijfermateriaal 2020

WOZ		Waarden				90,000		110,000		130,000		150,000	
oppervlakte	perc_WOZ	50,000		70,000		perc_WOZ	wws-p	perc_WOZ	wws-p	perc_WOZ	wws-p	perc_WOZ	wws-p
		perc_WOZ	wws-p	perc_WOZ	wws-p								
10	41.9%	46	50.3%	61	56.5%	75	61.4%	89	65.2%	104	68.4%	118	
12	37.3%	43	45.4%	55	51.7%	68	56.7%	80	60.7%	92	64.1%	105	
14	33.5%	41	41.3%	52	47.5%	63	52.5%	74	56.7%	85	60.2%	96	
16	30.3%	40	37.9%	50	43.9%	60	48.9%	70	53.1%	79	56.6%	89	
18	27.7%	40	34.9%	49	40.8%	58	45.7%	67	49.9%	76	53.5%	85	
20	25.5%	40	32.3%	49	38.1%	57	42.9%	65	47.0%	73	50.6%	81	
22	23.5%	41	30.1%	49	35.6%	56	40.4%	64	44.4%	72	48.0%	79	
24	21.8%	42	28.1%	49	33.5%	56	38.1%	63	42.1%	70	45.6%	78	
26	20.4%	43	26.4%	50	31.5%	56	36.0%	63	39.9%	70	43.4%	77	
28	19.1%	44	24.8%	50	29.8%	57	34.1%	63	38.0%	70	41.4%	76	
30	17.9%	45	23.4%	51	28.2%	57	32.4%	64	36.2%	70	39.6%	76	
32	16.9%	47	22.1%	52	26.8%	58	30.9%	64	34.6%	70	37.9%	76	
34	16.0%	48	21.0%	54	25.5%	59	29.5%	65	33.1%	71	36.3%	76	
36	15.1%	50	20.0%	55	24.3%	60	28.2%	66	31.7%	71	34.8%	77	
38	14.4%	51	19.0%	56	23.2%	62	27.0%	67	30.4%	72	33.5%	77	
40	13.7%	53	18.2%	58	22.2%	63	25.8%	68	29.2%	73	32.2%	78	
42	13.0%	54	17.4%	59	21.3%	64	24.8%	69	28.1%	74	31.0%	79	
44	12.5%	56	16.6%	61	20.4%	66	23.9%	70	27.0%	75	29.9%	80	
46	11.9%	58	15.9%	62	19.6%	67	23.0%	72	26.1%	76	28.9%	81	
48	11.4%	59	15.3%	64	18.9%	68	22.1%	73	25.1%	78	27.9%	82	
50	11.0%	61	14.7%	66	18.2%	70	21.4%	74	24.3%	79	27.0%	83	
55	10.0%	66	13.4%	70	16.6%	74	19.6%	78	22.4%	82	25.0%	87	
60	9.1%	70	12.4%	74	15.3%	78	18.1%	82	20.7%	86	23.2%	90	
65	8.4%	75	11.4%	79	14.2%	82	16.8%	86	19.3%	90	21.6%	94	
70	7.8%	79	10.6%	83	13.2%	87	15.7%	91	18.1%	94	20.3%	98	
75	7.3%	84	9.9%	88	12.4%	91	14.7%	95	16.9%	98	19.1%	102	
80	6.8%	89	9.3%	92	11.6%	96	13.8%	99	16.0%	103	18.0%	106	
85	6.4%	94	8.7%	97	10.9%	100	13.1%	104	15.1%	107	17.0%	111	
90	6.0%	98	8.2%	102	10.3%	105	12.4%	108	14.3%	112	16.1%	115	
95	5.7%	103	7.8%	106	9.8%	110	11.7%	113	13.6%	116	15.3%	119	
100	5.4%	108	7.4%	111	9.3%	114	11.1%	118	12.9%	121	14.6%	124	

De rood omcirkelde woningen kunnen op basis van WWS dezelfde huurprijs hebben, terwijl er toch een zeer groot verschil is qua grootte; is dit redelijk!?

Bij hantering hoofdregel is dat een behoorlijk stuk kleiner.

Bij de rode blokken bedraagt het WOZ-aandeel meer dan 66,6% van de WWS puntentotaal. Bij de groene blokken ligt het WOZ-aandeel onder de 33,3%; de veilige zone; vooral van gunstig voor de grotere woningen. Dit speelt vooral voor woningen vanaf 60m<sup>2</sup> of groter. Bij alle andere en dus kleinere woningen kan de huurprijs boven de hoofdregel uitkomen. Soms al vrij snel.

170,000		190,000		210,000		230,000		250,000		270,000		290,000	
perc_WOZ	wws-p	perc_WOZ	wws-p	perc_WOZ	wws-p	perc_WOZ	wws-p	perc_WOZ	wws-p	perc_WOZ	wws-p	perc_WOZ	wws-p
71.1%	133	73.3%	147	75.2%	162	76.9%	176	78.3%	191	79.6%	205	80.7%	219
66.9%	117	69.3%	129	71.4%	142	73.2%	154	74.8%	167	76.2%	179	77.5%	191
63.1%	106	65.7%	117	67.9%	128	69.8%	139	71.6%	150	73.1%	161	74.5%	172
59.7%	99	62.3%	109	64.7%	118	66.7%	128	68.5%	138	70.2%	148	71.6%	157
56.6%	94	59.3%	102	61.7%	111	63.8%	120	65.7%	129	67.4%	138	69.0%	147
53.7%	90	56.5%	98	58.9%	106	61.1%	114	63.1%	122	64.8%	131	66.4%	139
51.1%	87	53.9%	94	56.4%	102	58.6%	110	60.6%	117	62.4%	125	64.1%	133
48.7%	85	51.5%	92	54.0%	99	56.2%	106	58.3%	113	60.1%	121	61.8%	128
46.5%	83	49.3%	90	51.8%	97	54.1%	104	56.1%	110	58.0%	117	59.7%	124
44.5%	82	47.2%	89	49.7%	95	52.0%	102	54.1%	108	56.0%	115	57.7%	121
42.6%	82	45.3%	88	47.8%	94	50.1%	100	52.2%	106	54.1%	112	55.9%	119
40.9%	82	43.6%	88	46.0%	93	48.3%	99	50.4%	105	52.3%	111	54.1%	117
39.2%	82	41.9%	87	44.4%	93	46.6%	99	48.7%	104	50.6%	110	52.4%	115
37.7%	82	40.4%	87	42.8%	93	45.0%	98	47.1%	104	49.0%	109	50.8%	115
36.3%	82	38.9%	88	41.3%	93	43.6%	98	45.6%	103	47.5%	109	49.3%	114
35.0%	83	37.6%	88	40.0%	93	42.2%	98	44.2%	103	46.1%	108	47.9%	113
33.8%	84	36.3%	89	38.7%	94	40.8%	99	42.9%	104	44.8%	108	46.5%	113
32.6%	85	35.1%	89	37.4%	94	39.6%	99	41.6%	104	43.5%	109	45.2%	113
31.5%	86	34.0%	90	36.3%	95	38.4%	100	40.4%	104	42.3%	109	44.0%	114
30.5%	87	32.9%	91	35.2%	96	37.3%	100	39.2%	105	41.1%	109	42.8%	114
29.6%	88	31.9%	92	34.1%	97	36.2%	101	38.2%	106	40.0%	110	41.7%	114
27.4%	91	29.7%	95	31.8%	99	33.8%	103	35.7%	108	37.5%	112	39.2%	116
25.5%	94	27.7%	98	29.7%	102	31.7%	106	33.5%	110	35.2%	114	36.9%	118
23.8%	98	25.9%	102	27.9%	106	29.8%	109	31.5%	113	33.2%	117	34.8%	121
22.4%	102	24.4%	105	26.3%	109	28.1%	113	29.8%	117	31.4%	120	33.0%	124
21.1%	106	23.0%	109	24.8%	113	26.5%	117	28.2%	120	29.8%	124	31.3%	127
19.9%	110	21.7%	113	23.5%	117	25.2%	120	26.8%	124	28.3%	127	29.8%	131
18.8%	114	20.6%	117	22.3%	121	23.9%	124	25.5%	128	26.9%	131	28.4%	135
17.9%	118	19.6%	122	21.2%	125	22.8%	128	24.3%	132	25.7%	135	27.1%	138
17.0%	123	18.7%	126	20.2%	129	21.7%	132	23.2%	136	24.6%	139	25.9%	142
16.2%	127	17.8%	130	19.3%	134	20.8%	137	22.2%	140	23.5%	143	24.9%	146

## Cijfermateriaal 2020-2017

		woz percentage groter dan 66%					wvs-punten					2020					40 wvs-punten woning				
Sum of dan perc WOZ oppervlakte	WOZ																				
		50,000	70,000	90,000	110,000	130,000	150,000	170,000	190,000	210,000	230,000	250,000	270,000	290,000							
10	41.9%	50.3%	56.5%	61.4%	65.2%	68.4%	71.1%	73.3%	75.2%	76.9%	78.2%	79.6%	80.7%								
12	37.3%	45.4%	51.7%	56.7%	60.7%	64.1%	66.9%	69.3%	71.4%	73.2%	74.8%	76.2%	77.5%								
14	33.5%	41.3%	47.5%	52.5%	56.7%	60.2%	63.1%	65.7%	67.9%	69.8%	71.6%	73.1%	74.5%								
16	30.3%	37.9%	43.9%	48.9%	53.1%	56.6%	59.7%	62.3%	64.7%	66.7%	68.5%	70.2%	71.6%								
18	27.7%	34.9%	40.8%	45.7%	49.9%	53.5%	56.6%	59.3%	61.7%	63.8%	65.7%	67.4%	69.0%								
20	25.5%	32.3%	38.1%	42.9%	47.0%	50.6%	53.7%	56.5%	58.9%	61.1%	63.1%	64.8%	66.4%								
22	23.5%	30.1%	35.6%	40.4%	44.4%	48.0%	51.1%	53.9%	56.4%	58.6%	60.6%	62.4%	64.1%								
24	21.8%	28.1%	33.5%	38.1%	42.1%	45.6%	48.7%	51.5%	54.0%	56.2%	58.3%	60.1%	61.8%								
26	20.4%	26.4%	31.5%	36.0%	39.9%	43.4%	46.5%	49.3%	51.8%	54.1%	56.1%	58.0%	59.7%								
28	19.1%	24.8%	29.8%	34.1%	38.0%	41.4%	44.5%	47.2%	49.7%	52.0%	54.1%	56.0%	57.7%								
30	17.9%	23.4%	28.2%	32.4%	36.2%	39.6%	42.6%	45.3%	47.8%	50.1%	52.2%	54.1%	55.9%								
32	16.9%	22.1%	26.8%	30.9%	34.6%	37.9%	40.9%	43.6%	46.0%	48.3%	50.4%	52.3%	54.1%								
34	16.0%	21.0%	25.5%	29.5%	33.1%	36.3%	39.2%	41.9%	44.4%	46.6%	48.7%	50.6%	52.4%								
36	15.1%	20.0%	24.3%	28.2%	31.7%	34.8%	37.7%	40.4%	42.8%	45.0%	47.1%	49.0%	50.8%								
38	14.4%	19.0%	23.2%	27.0%	30.4%	33.5%	36.3%	38.9%	41.3%	43.6%	45.6%	47.5%	49.3%								
40	13.7%	18.2%	22.2%	25.8%	29.2%	32.2%	35.0%	37.6%	40.0%	42.2%	44.2%	46.1%	47.9%								
42	13.0%	17.4%	21.3%	24.8%	28.1%	31.0%	33.8%	36.3%	38.7%	40.8%	42.9%	44.8%	46.5%								
44	12.5%	16.6%	20.4%	23.9%	27.0%	29.9%	32.6%	35.1%	37.4%	39.6%	41.6%	43.5%	45.2%								
46	11.9%	15.9%	19.6%	23.0%	26.1%	28.9%	31.5%	34.0%	36.3%	38.4%	40.4%	42.3%	44.0%								
48	11.4%	15.3%	18.9%	22.1%	25.1%	27.9%	30.5%	32.9%	35.2%	37.3%	39.2%	41.1%	42.8%								
50	11.0%	14.7%	18.2%	21.4%	24.3%	27.0%	29.6%	31.9%	34.1%	36.2%	38.2%	40.0%	41.7%								
55	10.0%	13.4%	16.6%	19.6%	22.4%	25.0%	27.4%	29.7%	31.8%	33.8%	35.7%	37.5%	39.2%								
60	9.1%	12.4%	15.3%	18.1%	20.7%	23.2%	25.5%	27.7%	29.7%	31.7%	33.5%	35.2%	36.9%								
65	8.4%	11.4%	14.2%	16.8%	19.3%	21.6%	23.8%	25.9%	27.9%	29.8%	31.5%	33.2%	34.8%								
70	7.8%	10.6%	13.2%	15.7%	18.1%	20.3%	22.4%	24.4%	26.3%	28.1%	29.8%	31.4%	33.0%								
75	7.3%	9.9%	12.4%	14.7%	16.9%	19.1%	21.1%	23.0%	24.8%	26.5%	28.2%	29.8%	31.3%								
80	6.8%	9.3%	11.6%	13.8%	16.0%	18.0%	19.9%	21.7%	23.5%	25.2%	26.8%	28.3%	29.8%								
85	6.4%	8.7%	10.9%	13.1%	15.1%	17.0%	18.8%	20.6%	22.3%	23.9%	25.5%	26.9%	28.4%								
90	6.0%	8.2%	10.3%	12.4%	14.3%	16.1%	17.9%	19.6%	21.2%	22.8%	24.3%	25.7%	27.1%								
95	5.7%	7.8%	9.8%	11.7%	13.6%	15.3%	17.0%	18.7%	20.2%	21.7%	23.2%	24.6%	25.9%								
100	5.4%	7.4%	9.3%	11.1%	12.9%	14.6%	16.2%	17.8%	19.3%	20.8%	22.2%	23.5%	24.9%								

$$\text{WOZ-punten 2020} = \text{WOZ}/10289 + \text{WOZ}/\text{m}^2/160$$

		woz percentage groter dan 66%					wvs-punten					2019					40 wvs-punten woning				
Sum of dan perc WOZ oppervlakte	WOZ																				
		50,000	70,000	90,000	110,000	130,000	150,000	170,000	190,000	210,000	230,000	250,000	270,000	290,000							
10	44.0%	52.4%	58.6%	63.4%	67.1%	70.2%	72.8%	74.9%	76.7%	78.3%	79.7%	80.9%	82.0%								
12	39.3%	47.5%	53.8%	58.7%	62.7%	66.0%	68.2%	71.1%	73.1%	74.8%	76.4%	77.7%	78.9%								
14	35.4%	43.4%	49.6%	54.6%	58.7%	62.2%	65.1%	67.5%	69.7%	71.8%	73.2%	74.7%	76.1%								
16	32.2%	39.9%	46.0%	51.0%	55.2%	58.7%	61.7%	64.3%	66.6%	68.8%	70.3%	71.9%	73.1%								
18	29.4%	36.8%	42.9%	47.8%	52.0%	55.6%	58.6%	61.3%	63.6%	65.7%	67.6%	69.2%	70.7%								
20	27.1%	34.2%	40.1%	45.0%	49.1%	52.7%	55.8%	58.5%	60.9%	63.1%	65.0%	66.7%	68.1%								
22	25.1%	31.9%	37.6%	42.4%	46.5%	50.1%	53.2%	56.0%	58.4%	60.6%	62.6%	64.4%	66.0%								
24	23.3%	29.8%	35.4%	40.1%	44.1%	47.7%	50.8%	53.6%	56.1%	58.3%	60.3%	62.1%	63.8%								
26	21.8%	28.0%	33.4%	38.0%	42.0%	45.5%	48.6%	51.4%	53.9%	56.1%	58.2%	60.0%	61.7%								
28	20.4%	26.4%	31.6%	36.1%	40.0%	43.5%	46.6%	49.3%	51.8%	54.1%	56.2%	58.0%	59.8%								
30	19.2%	24.9%	29.9%	34.3%	38.2%	41.6%	44.7%	47.4%	49.9%	52.2%	54.3%	56.2%	57.9%								
32	18.1%	23.6%	28.5%	32.7%	36.5%	39.9%	42.9%	45.6%	48.1%	50.4%	52.5%	54.4%	56.2%								
34	17.1%	22.4%	27.1%	31.2%	34.9%	38.3%	41.3%	44.0%	46.4%	48.7%	50.8%	52.7%	54.5%								
36	16.2%	21.3%	25.9%	29.9%	33.5%	36.8%	39.7%	42.4%	44.9%	47.1%	49.2%	51.1%	52.9%								
38	15.4%	20.3%	24.7%	28.6%	32.2%	35.4%	38.3%	40.9%	43.4%	45.6%	47.7%	49.6%	51.4%								
40	14.7%	19.4%	23.7%	27.5%	30.9%	34.1%	36.9%	39.6%	42.0%	44.2%	46.3%	48.2%	50.0%								
42	14.0%	18.6%	22.7%	26.4%	29.8%	32.9%	35.7%	38.3%	40.7%	42.9%	44.9%	46.8%	48.6%								
44	13.4%	17.8%	21.8%	25.4%	28.7%	31.7%	34.5%	37.0%	39.4%	41.6%	43.6%	45.5%	47.3%								
46	12.8%	17.1%	21.0%	24.5%	27.7%	30.7%	33.4%	35.9%	38.2%	40.4%	42.4%	44.3%	46.1%								
48	12.3%	16.4%	20.2%	23.6%	26.8%	29.7%	32.3%	34.8%	37.1%	39.3%	41.3%	43.1%	44.9%								
50	11.8%	15.8%	19.5%	22.8%	25.9%	28.7%	31.3%	33.8%	36.1%	38.2%	40.2%	42.0%	43.8%								
55	10.8%	14.5%	17.8%	21.0%	23.9%	26.6%	29.1%	31.4%	33.6%	35.7%	37.6%	39.4%	41.2%								
60	9.9%	13.3%	16.5%	19.4%	22.2%	24.7%	27.1%	29.4%	31.5%	33.5%	35.4%	37.2%	38.8%								
65	9.1%	12.3%	15.3%	18.0%	20.7%	23.1%	25.4%	27.6%	29.6%	31.5%	33.4%	35.1%	36.7%								
70	8.4%	11.4%	14.2%	16.9%	19.3%	21.7%	23.9%	25.9%	27.9%	29.8%	31.5%	33.2%	34.8%								
75	7.9%	10.7%	13.3%	15.8%	18.2%	20.4%	22.5%	24.5%	26.4%	28.2%	29.9%	31.5%	33.1%								
80	7.4%	10.0%	12.5%	14.9%	17.1%	19.2%	21.3%	23.2%	25.0%	26.8%	28.4%	30.0%	31.5%								
85	6.9%	9.4%	11.8%	14.0%	16.2%	18.2%	20.2%	22.0%	23.8%	25.5%	27.1%	28.6%	30.1%								
90	6.5%	8.9%	11.1%	13.3%	15.3%	17.3%	19.2%	20.9%	22.6%	24.3%	25.8%	27.3%	28.8%								
95	6.2%	8.4%	10.6%	12.6%	14.6%	16.4%	18.2%	20.0%	21.6%	23.2%	24.7%	26.2%	27.6%								
100	5.8%	8.0%	10.0%	12.0%	13.9%	15.7%	17.4%	19.1%	20.7%	22.2%	23.7%	25.1%	26.4%								

$$\text{WOZ-punten 2019} = \text{WOZ}/9474 + \text{WOZ}/\text{m}^2/147$$

Sum of dan perc WOZ oppervlakte	WOZ												
	50,000	70,000	90,000	110,000	130,000	150,000	170,000	190,000	210,000	230,000	250,000	270,000	290,000
10	46.1%	54.5%	60.6%	65.3%	69.0%	71.0%	74.4%	76.5%	78.1%	79.7%	81.0%	82.2%	83.2%
12	41.3%	49.6%	55.9%	60.7%	64.7%	67.8%	70.5%	72.8%	74.7%	76.4%	77.9%	79.2%	80.3%
14	37.3%	45.5%	51.7%	56.7%	60.8%	64.1%	66.9%	69.8%	71.4%	73.3%	74.9%	76.3%	77.0%
16	34.0%	41.9%	48.1%	53.1%	57.3%	60.7%	63.7%	66.2%	68.4%	70.3%	72.0%	73.6%	74.9%
18	31.2%	38.8%	44.9%	49.9%	54.1%	57.6%	60.6%	63.3%	65.6%	67.8%	69.4%	71.0%	72.4%
20	28.8%	36.1%	42.1%	47.1%	51.2%	54.8%	57.9%	60.6%	62.9%	65.0%	66.9%	68.6%	70.1%
22	26.7%	33.7%	39.6%	44.5%	48.6%	52.2%	55.3%	58.0%	60.4%	62.6%	64.5%	66.3%	67.8%
24	24.8%	31.6%	37.3%	42.1%	46.2%	49.8%	52.9%	55.7%	58.1%	60.3%	62.3%	64.1%	65.7%
26	23.2%	29.7%	35.2%	40.0%	44.0%	47.6%	50.7%	53.5%	56.0%	58.2%	60.2%	62.0%	63.7%
28	21.8%	28.1%	33.4%	38.0%	42.0%	45.5%	48.6%	51.4%	53.9%	56.2%	58.2%	60.1%	61.8%
30	20.5%	26.5%	31.7%	36.2%	40.2%	43.6%	46.7%	49.5%	52.0%	54.3%	56.3%	58.2%	59.9%
32	19.4%	25.2%	30.2%	34.6%	38.4%	41.9%	44.9%	47.7%	50.2%	52.5%	54.6%	56.5%	58.2%
34	18.3%	23.9%	28.8%	33.1%	36.9%	40.2%	43.3%	46.0%	48.5%	50.8%	52.9%	54.8%	56.6%
36	17.4%	22.8%	27.5%	31.7%	35.4%	38.7%	41.7%	44.5%	46.9%	49.2%	51.3%	53.2%	55.0%
38	16.5%	21.7%	26.3%	30.4%	34.0%	37.3%	40.3%	43.0%	45.4%	47.7%	49.8%	51.7%	53.5%
40	15.8%	20.8%	25.2%	29.2%	32.7%	36.0%	38.9%	41.6%	44.0%	46.3%	48.3%	50.3%	52.1%
42	15.1%	19.9%	24.2%	28.1%	31.5%	34.7%	37.6%	40.2%	42.7%	44.9%	47.0%	48.9%	50.7%
44	14.4%	19.1%	23.2%	27.0%	30.4%	33.5%	36.4%	39.0%	41.4%	43.6%	45.7%	47.6%	49.4%
46	13.8%	18.3%	22.4%	26.0%	29.4%	32.4%	35.2%	37.8%	40.2%	42.4%	44.5%	46.4%	48.1%
48	13.2%	17.6%	21.6%	25.1%	28.4%	31.4%	34.2%	36.7%	39.1%	41.3%	43.3%	45.2%	47.0%
50	12.7%	17.0%	20.8%	24.3%	27.5%	30.4%	33.1%	35.7%	38.0%	40.1%	42.2%	44.1%	45.8%
55	11.6%	15.5%	19.1%	22.4%	25.4%	28.2%	30.8%	33.2%	35.5%	37.6%	39.6%	41.4%	43.2%
60	10.6%	14.3%	17.6%	20.7%	23.6%	26.3%	28.8%	31.1%	33.3%	35.4%	37.3%	39.1%	40.8%
65	9.8%	13.2%	16.4%	19.3%	22.0%	24.6%	27.0%	29.2%	31.3%	33.3%	35.2%	37.0%	38.7%
70	9.1%	12.3%	15.3%	18.0%	20.6%	23.1%	25.4%	27.5%	29.6%	31.5%	33.3%	35.1%	36.7%
75	8.5%	11.5%	14.3%	16.9%	19.4%	21.7%	24.0%	26.0%	28.0%	29.9%	31.7%	33.3%	35.0%
80	7.9%	10.8%	13.4%	15.9%	18.3%	20.5%	22.7%	24.7%	26.6%	28.4%	30.1%	31.8%	33.3%
85	7.5%	10.1%	12.7%	15.1%	17.3%	19.5%	21.5%	23.4%	25.3%	27.0%	28.7%	30.3%	31.9%
90	7.0%	9.6%	12.0%	14.3%	16.4%	18.5%	20.5%	22.3%	24.1%	25.8%	27.4%	29.0%	30.5%
95	6.6%	9.1%	11.4%	13.5%	15.6%	17.6%	19.5%	21.3%	23.0%	24.7%	26.3%	27.8%	29.2%
100	6.3%	8.6%	10.8%	12.9%	14.9%	16.8%	18.6%	20.4%	22.0%	23.6%	25.2%	26.7%	28.1%

$WOZ\text{-punten } 2018 = WOZ/8747 + WOZ/m^2/135$

Sum of dan perc WOZ oppervlakte	WOZ												
	50,000	70,000	90,000	110,000	130,000	150,000	170,000	190,000	210,000	230,000	250,000	270,000	290,000
10	48.6%	56.9%	63.0%	67.3%	71.1%	73.9%	76.8%	78.7%	79.9%	81.3%	82.5%	83.6%	84.6%
12	43.7%	52.1%	58.3%	63.1%	68.0%	70.0%	72.5%	74.7%	76.5%	78.1%	79.5%	80.8%	81.8%
14	39.7%	47.9%	54.2%	59.1%	63.1%	66.4%	69.1%	71.4%	73.4%	75.2%	76.7%	78.0%	79.2%
16	36.3%	44.3%	50.6%	55.6%	59.7%	63.1%	65.9%	68.8%	70.5%	71.4%	74.0%	75.4%	76.7%
18	33.4%	41.2%	47.4%	52.4%	56.5%	60.0%	63.0%	65.5%	67.8%	69.7%	71.4%	73.0%	74.4%
20	30.8%	38.4%	44.5%	49.5%	53.7%	57.2%	60.2%	62.9%	65.2%	67.2%	69.0%	70.6%	72.1%
22	28.6%	36.0%	41.9%	46.9%	51.1%	54.6%	57.7%	60.4%	62.8%	64.9%	66.7%	68.4%	69.9%
24	26.7%	33.8%	39.6%	44.5%	48.7%	52.2%	55.3%	58.1%	60.5%	62.6%	64.6%	66.3%	67.9%
26	25.0%	31.8%	37.5%	42.3%	46.4%	50.0%	53.1%	55.9%	58.4%	60.5%	62.5%	64.3%	65.9%
28	23.5%	30.1%	35.6%	40.3%	44.4%	48.0%	51.1%	53.9%	56.3%	58.6%	60.6%	62.4%	64.1%
30	22.1%	28.5%	33.9%	38.5%	42.5%	46.0%	49.2%	51.9%	54.4%	56.7%	58.7%	60.6%	62.3%
32	20.9%	27.0%	32.3%	36.8%	40.8%	44.3%	47.4%	50.1%	52.6%	54.9%	57.0%	58.8%	60.6%
34	19.8%	25.7%	30.8%	35.2%	39.1%	42.6%	45.7%	48.5%	51.0%	53.2%	55.3%	57.2%	58.9%
36	18.8%	24.5%	29.5%	33.8%	37.6%	41.0%	44.1%	46.9%	49.4%	51.6%	53.7%	55.6%	57.4%
38	17.9%	23.4%	28.2%	32.5%	36.2%	39.6%	42.6%	45.4%	47.8%	50.1%	52.2%	54.1%	55.9%
40	17.1%	22.4%	27.1%	31.2%	34.9%	38.2%	41.2%	43.9%	46.4%	48.7%	50.8%	52.7%	54.5%
42	16.3%	21.5%	26.0%	30.0%	33.7%	36.9%	39.9%	42.6%	45.1%	47.3%	49.4%	51.3%	53.1%
44	15.6%	20.6%	25.0%	29.0%	32.5%	35.7%	38.7%	41.3%	43.8%	46.0%	48.1%	50.0%	51.8%
46	15.0%	19.8%	24.1%	27.9%	31.4%	34.6%	37.5%	40.1%	42.5%	44.8%	46.9%	48.8%	50.6%
48	14.4%	19.0%	23.2%	27.0%	30.4%	33.5%	36.4%	39.0%	41.4%	43.6%	45.7%	47.6%	49.4%
50	13.8%	18.4%	22.4%	26.1%	29.5%	32.5%	35.3%	37.9%	40.3%	42.5%	44.5%	46.4%	48.2%
55	12.6%	16.8%	20.6%	24.1%	27.3%	30.2%	32.9%	35.4%	37.7%	39.9%	41.9%	43.8%	45.6%
60	11.6%	15.5%	19.1%	22.4%	25.4%	28.2%	30.8%	33.2%	35.5%	37.6%	39.5%	41.4%	43.1%
65	10.7%	14.3%	17.7%	20.8%	23.7%	26.4%	28.9%	31.2%	33.4%	35.5%	37.4%	39.2%	41.0%
70	9.9%	13.4%	16.5%	19.5%	22.3%	24.8%	27.2%	29.5%	31.6%	33.6%	35.5%	37.3%	39.0%
75	9.2%	12.5%	15.5%	18.3%	20.9%	23.4%	25.7%	27.9%	30.0%	31.9%	33.8%	35.5%	37.1%
80	8.7%	11.7%	14.6%	17.3%	19.8%	22.1%	24.4%	26.5%	28.5%	30.4%	32.2%	33.9%	35.5%
85	8.1%	11.0%	13.8%	16.3%	18.7%	21.0%	23.2%	25.2%	27.1%	29.0%	30.7%	32.4%	33.9%
90	7.7%	10.4%	13.0%	15.5%	17.8%	20.0%	22.0%	24.0%	25.9%	27.7%	29.4%	31.0%	32.5%
95	7.3%	9.9%	12.4%	14.7%	16.9%	19.0%	21.0%	22.9%	24.7%	26.5%	28.1%	29.7%	31.2%
100	6.9%	9.4%	11.7%	14.0%	16.1%	18.2%	20.1%	21.9%	23.7%	25.4%	27.0%	28.5%	30.0%

$WOZ\text{-punten } 2017 = WOZ/7995 + WOZ/m^2/122$

Wat valt op? In de loop van de jaren is het WOZ-aandeel licht gedaald. En de kleur rood en wit overheerst duidelijk bij de kleinere woningen (< 40m<sup>2</sup>), dat het WOZ-aandeel in het puntentotaal boven 66,6% respectievelijk 33,3% ligt. Dus duidelijk boven de hoofdregel van maximaal 33%. Is dit echt wenselijk? Is dit rechtvaardig? Bij de grotere woning kan WOZ-aandeel zelfs zeer laag zijn.

Bron: internetconsultatie "besluit huurprijzen woonruimten" (periode 2020-2017)

**De berichten over veel te dure huizen – of eigenlijk: veredelde [garageboxen](#) en [zolderkamers](#) – kennen we allemaal. Maar het andere uiterste bestaat ook, zo bleek deze week in de rechtbank.**

Een vrouw in het centrum van Amsterdam betaalt namelijk 'maar' 181,50 euro, inclusief gas, water en licht, voor haar fraaie bovenwoning van 65 vierkante meter. En dat is eh..nou ja, in ieder geval een stuk minder dan gemiddeld.

### **Victoria Hotel Amsterdam**

De eigenaar van het pand is dan ook op zijn zachtst gezegd niet héél blij met de situatie en spande een rechtszaak aan. Hij wil dat de vrouw een marktconforme huurprijs betaalt, of anders vertrekt.

Maar de vrouw peinst er niet over. Zij woont sinds 1987 in de bovenwoning die toen nog van haar werkgever, het Victoria Hotel, was. Destijds spraken ze een vaste huurprijs af van 400 gulden.

### **Gasrijzen**

Het pand werd in 2015 verkocht aan de huidige eigenaar, maar de prijsafspraken bleef staan. En dat vindt de nieuwe eigenaar niet eerlijk. Met de [torenhoge gasprijzen](#) van nu zijn de kosten van het huis hoger dan de opbrengsten.

De rechter had daar echter maling aan en stelde dat met het huurcontract juridisch niets mis. Volgens de rechtbank mag de huurder dan ook niet de dupe worden van het feit dat er geen afspraken zijn gemaakt over huurverhoging bij sterke prijsveranderingen.

### **Goede deal**

Om nog maar eens te onderstrepen hoe goed de deal van de vrouw is: een vergelijkbaar appartement in hetzelfde pand werd onlangs te huur aangeboden voor 1550 euro. En die woning was in een vloek en een zucht verhuurd.

De verhuurder heeft al laten weten in beroep te gaan tegen de uitspraak.

Bron: <https://www.linda.nl/nieuws/binnenland/huis-amsterdam-huur-victoria-hotel-rechtszaak/>

# Het Parool

## Vrouw betaalt in hartje Amsterdam 181,50 euro huur per maand, tot ergernis van verhuurder

Wonen in hartje Amsterdam voor 181,50 euro per maand. Inclusief gas, water en licht. Onmogelijk? Niet voor een vrouw die al bijna haar hele leven bij het Victoria Hotel werkt.

Ariën Prins 26 maart 2022, 08:15



Hoek Damrak en Prins Hendrikkade, naast het Victoria Hotel. BEELD ERIK KLEIN WOLTERINK

In 1987 huurde de vrouw voor een vaste prijs een woning van haar werkgever. Nu woont ze er nog steeds. Tot ergernis van de nieuwe pandeigenaar, die wil dat ze een normale huurprijs betaalt. Of desnoods vertrekt.

Kun je eigenlijk nog wel spreken van 'huur' als alleen al de rekening voor gas en elektriciteit stukken hoger is dan de hele all-in huurprijs? Nee, vindt de nieuwe verhuurder, die het pand in 2015 kocht van het Victoria Hotel. Er mag 35 jaar geleden dan wel een vaste prijs van 400 gulden zijn afgesproken, anno 2022 is dat niet meer te handhaven. Dus wordt het, zeker in het licht van de alsmaar stijgende energieprijzen, tijd voor een forse aanpassing.

Maar de kantonrechter in Amsterdam heeft geen medelijden met de verhuurder en heeft alle eisen afgewezen. Hij vindt dat de nieuwe eigenaar al zoveel heeft verdiend met de waardestijging van het pand, dat hij het nadeel van de lage huurinkomsten er best bij kan hebben.

### Geen punt

De vrouw, die anoniem wil blijven, was in 1987 in dienst bij het markante Victoria Hotel op de hoek van het Damrak en de Prins Hendrikkade in Amsterdam. Ze zocht woonruimte en mocht tijdelijk wonen in een appartement dat eigendom was van het hotel. Een fraaie bovenwoning aan de Nieuwendijk, niet ver van het hotel. In die tijd was een huur van 400 gulden best een bedrag, dat gemakshalve op haar salaris werd ingehouden. De afspraak was dat ze er tot 1 juli 1989 mocht blijven. Voor die tijd moest ze andere woonruimte zien te vinden. Maar dat gebeurde niet en ze bleef aan de Nieuwendijk wonen. De hoteldirectie maakte er geen punt van. En belangrijker: al die tijd veranderde er niets aan de huurprijs. Nu woont ze voor een prikkie op een A1-locatie.

De Stichting Administratiekantoor Amsterdam Retail Properties (AARP) kocht het pand aan de Nieuwendijk in 2015 voor 850.000 euro van het Victoria Hotel. Een schappelijke prijs, zo lijkt het, want alleen al de woning van de huurster heeft een WOZ-waarde van 437.000 euro. In het pand bevinden zich nog twee appartementen en een winkel. De nieuwe eigenaar wil nu dat ze minimaal 800 euro huur gaat betalen plus marktconforme tarieven voor gas, water en licht. Een van de andere appartementen in hetzelfde pand, met twee kamers en in totaal 65 vierkante meter, werd onlangs te huur aangeboden voor 1550 euro. De belangstelling was volgens een verhuursite overweldigend.

[1550 Een van de andere appartementen in hetzelfde pand, met twee kamers en in totaal 65 vierkante meter, werd onlangs te huur aangeboden voor 1550 euro](#)

[De kantonrechter heeft geen medelijden met de verhuurder en heeft alle eisen afgewezen](#)

### **Extreme situatie**

Volgens advocaat Adinda van Dorsten van AARP is sprake van een extreme situatie. "Dit fenomeen van zogenoemde veteranenhuurders komt vaker voor, maar hier is het bedrag zo laag dat er eigenlijk geen huur meer overblijft. Volgens ons is er dan ook geen sprake meer van huurbescherming. Mevrouw woont er gratis met een zakcentje toe. Met de steeds stijgende energieprijzen is dat niet meer vol te houden. Want waar ligt dan de grens?" Er zijn dus onvoorziene omstandigheden, die maken dat het contract moet worden aangepast, vindt Van Dorsten. Ze hoopt met name dat de huur en energielasten van elkaar losgekoppeld kunnen worden.

Maar de rechter oordeelt dat het huurcontract nog steeds voldoet aan de juridische normen van destijds. Beide partijen hebben de afspraken in 1987 gemaakt zoals ze gemaakt zijn. Weliswaar zijn de energieprijzen sterk gestegen en is het, aldus de rechter, gek dat daarover destijds geen afspraken zijn gemaakt. Niettemin heeft het Victoria Hotel nooit aanleiding gezien om die reden de huurprijs aan te passen. Daar hoeft de huurster nu niet de dupe van te worden.

Bovendien stelt de rechter dat AARP wist wat ze kocht in 2015, namelijk een pand met een huurder erin. Dat ze nu geld moet toeleggen op de huur, wordt volgens de rechter vermoedelijk ruimschoots goedge maakt door de waarde stijging van het pand. "De financiële nadelen als gevolg van de overeenkomst met de huurster vallen daarbij in het niet."

De verhuurder gaat in beroep tegen de uitspraak.

Bron:

<https://www.parool.nl/amsterdam/vrouw-betaalt-in-hartje-amsterdam-181-50-euro-huur-per-maand-tot-ergernis-van-verhuurder~bd6c1ac2/>





## Vrouw betaalt in hartje Amsterdam 181,50 euro huur per maand, tot ergernis van verhuurder



▲ © Jean-Pierre Jans

Wonen in hartje Amsterdam voor 181,50 euro per maand. Inclusief gas, water en licht. Onmogelijk? Niet voor een vrouw die al bijna haar hele leven bij het Victoria Hotel werkt. In 1987 huurde ze voor een vaste prijs een woning van haar werkgever. Nu woont ze er nog steeds. Tot ergernis van de nieuwe pandeigenaar, die wil dat ze een normale huurprijs betaalt. Of desnoods vertrekt.

Ariën Prins 26-03-22, 07:02 Laatste update: 27-03-22, 08:04

Kun je eigenlijk nog wel spreken van 'huur' als alleen al de rekening voor gas en elektriciteit stukken hoger is dan de hele all-in huurprijs? Nee, vindt de nieuwe verhuurder, die het pand in 2015 kocht van het Victoria Hotel. Er mag 35 jaar geleden dan wel een vaste prijs van 400 gulden zijn afgesproken, anno 2022 is dat niet meer te handhaven. Dus wordt het, zeker in het licht van de almaar stijgende energieprijzen, tijd voor een forse aanpassing.

[De nieuwe eigenaar wil nu dat ze minimaal 800 euro huur gaat betalen plus marktconforme tarieven voor gas, water en licht](#)

Maar de kantonrechter in Amsterdam heeft geen medelijden met de verhuurder en heeft alle eisen afgewezen. Hij vindt dat de nieuwe eigenaar al zoveel heeft verdiend met de waardeverhoging van het pand, dat hij het nadeel van de lage huurinkomsten er best bij kan hebben.

### Geen punt

De vrouw, die anoniem wil blijven, was in 1987 in dienst bij het markante Victoria Hotel op de hoek van het Damrak en de Prins Hendrikkade in Amsterdam. Ze zocht woonruimte en mocht tijdelijk wonen in een appartement dat eigendom was van het hotel. Een fraaie bovenwoning aan de Nieuwendijk, niet ver van het hotel. In die tijd was een huur van 400 gulden best een bedrag, dat gemakshalve op haar salaris werd ingehouden. De afspraak was dat ze er tot 1 juli 1989 mocht blijven. Voor die tijd moest ze andere woonruimte zien te vinden. Maar dat gebeurde niet en ze bleef aan de Nieuwendijk wonen. De hoteldirectie maakte er geen punt van. En belangrijker: al die tijd veranderde er niets aan de huurprijs. Nu woont ze voor een prikkie op een A1-locatie.

De Stichting Administratiekantoor Amsterdam Retail Properties (AARP) kocht het pand aan de Nieuwendijk in 2015 voor 850.000 euro van het Victoria Hotel. Een schappelijke prijs, zo lijkt het, want alleen al de woning van de huurster heeft een WOZ-waarde van 437.000 euro. In het pand bevinden zich nog twee appartementen en een winkel. De nieuwe eigenaar wil nu dat ze minimaal 800 euro huur gaat betalen plus marktconforme tarieven voor gas, water en licht. Een van de andere appartementen in hetzelfde pand, met twee kamers en in totaal 65 vierkante meter, werd onlangs te huur aangeboden voor 1550 euro. De belangstelling was volgens een verhuursite overweldigend.

[Dat ze nu geld moet toeleggen op de huur, wordt volgens de rechter vermoedelijk ruimschoots goedgekeurd door de waardeverhoging van het pand](#)

### **Extreme situatie**

Volgens advocaat Adinda van Dorsten van AARP is sprake van een extreme situatie. "Dit fenomeen van zogenoemde veteranenhuurders komt vaker voor, maar hier is het bedrag zo laag dat er eigenlijk geen huur meer overblijft. Volgens ons is er dan ook geen sprake meer van huurbescherming. Mevrouw woont er gratis met een zakcentje toe. Met de steeds stijgende energieprijzen is dat niet meer vol te houden. Want waar ligt dan de grens?" Er zijn dus onvoorziene omstandigheden, die maken dat het contract moet worden aangepast, vindt Van Dorsten. Ze hoopt met name dat de huur en energielasten van elkaar losgekoppeld kunnen worden.

Maar de rechter oordeelt dat het huurcontract nog steeds voldoet aan de juridische normen van destijds. Beide partijen hebben de afspraken in 1987 gemaakt zoals ze gemaakt zijn. Weliswaar zijn de energieprijzen sterk gestegen en is het, aldus de rechter, gek dat daarover destijds geen afspraken zijn gemaakt. Niettemin heeft het Victoria Hotel nooit aanleiding gezien om die reden de huurprijs aan te passen. Daar hoeft de huurster nu niet de dupe van te worden.

Bovendien stelt de rechter dat AARP wist wat ze kocht in 2015, namelijk een pand met een huurder erin. Dat ze nu geld moet toeleggen op de huur, wordt volgens de rechter vermoedelijk ruimschoots goedge maakt door de waarde stijging van het pand. "De financiële nadelen als gevolg van de overeenkomst met de huurster vallen daarbij in het niet."

De verhuurder gaat in beroep tegen de uitspraak.

Bron:

<https://www.ad.nl/wonen/vrouw-betaalt-in-hartje-amsterdam-181-50-euro-huur-per-maand-tot-ergernis-van-verhuurder~ad6c1ac2>

## **ECLI:NL:RBAMS:2022:1179**

Instantie	Rechtbank Amsterdam
Datum uitspraak	14-03-2022
Datum publicatie	18-03-2022
Zaaknummer	9485166 CV EXPL 21-14570
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	

Een werkneemster van een hotel in Amsterdam mag in haar huurhuis blijven waar zij sinds 1987 woont. De nieuwe verhuurder stelde dat het een dienstwoning was en zij moest vertrekken omdat zij niet meer bij het hotel werkt en ook omdat de energiekosten inmiddels hoger waren dan de all-in prijs (huur, energie en water).

### Vindplaatsen

Rechtspraak.nl  
JAR 2022/95

## **Uitspraak**

vonnis

### **RECHTBANK AMSTERDAM**

Afdeling privaatrecht  
zaaknummer: 9485166 CV EXPL 21-14570  
vonnis van: 14 maart 2022

### **vonnis van de kantonrechter**

I n z a k e

#### **de stichting Stichting Administratiekantoor Amsterdam Retail Properties**

gevestigd te Amsterdam

eiseres

nader te noemen: AARP

gemachtigde: mr. A. van Dorsten

t e g e n

#### **[gedaagde]**

wonende te [woonplaats]

gedaagde

nader te noemen: [gedaagde]

gemachtigde: mr. H.P. Verheyen

### **VERLOOP VAN DE PROCEDURE**

De volgende stukken bevinden zich in het procesdossier:

- dagvaarding van 1 oktober 2021 met producties;
- conclusie van antwoord met producties;
- instructievonnissen;
- dagbepaling mondelinge behandeling.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 14 februari 2022. Voor AARP is verschenen [naam 1] (beheerder), vergezeld door mr. A. van Dorsten als gemachtigde. [gedaagde] is verschenen in persoon, haar gemachtigde mr. H.P. Verheyen heeft aan de mondelinge behandeling deelgenomen via een videoverbinding. Partijen zijn gehoord en hebben vragen van de kantonrechter beantwoord. De gemachtigde van AARP heeft een pleitnota overgelegd. Vonnis is bepaald op heden.

### **GRONDEN VAN DE BESLISSING**

#### **Feiten**

1. Als gesteld en niet (voldoende) weersproken staat het volgende vast:

1.1.

In 1987 was [gedaagde] (en zij is nog steeds) in dienst van Victoria Hotel gelegen aan het [adres].

1.2.

In genoemd jaar heeft Victoria Hotel de bij haar in eigendom zijnde woning aan de [adres woning] (hierna: de woning) in gebruik gegeven aan [gedaagde] .

1.3.

In verband daarmee heeft Victoria Hotel bij brief van 29 september 1987 het volgende aan [gedaagde] bevestigd:

"Beste [gedaagde] ,

*Hierbij vindt je volledigheidshalve onze afspraak m.b.t. je nieuwe tijdelijke huisvesting:*

- 1) Periode waarbinnen je een andere woonruimte moet vinden zal lopen uiterlijk tot 1 juli 1989.*
- 2) Huur zal f 400,= per maand bedragen, incl. water, gas en licht.*
- 3) Verhuizing zal door ons geschieden, uiteraard in nauwe samenwerking met jezelf.*
- 4) Vloerbedekking zal door het hotel geschieden.*
- 5) Telefoon zal eveneens door het hotel worden overgezet.*
- 6) Zonder toestemming van de General Manager is onderhuur niet toegestaan. Dit geldt ook voor elke medebewoner.*
- 7) Bij verbreking van het arbeidscontract dient de werknemer de woning op de laatste dag van het arbeidscontract leeg op te leveren aan de werkgever."*

1.4.

AARP heeft in 2015 het pand gekocht waarin de woning gelegen is. De levering heeft plaatsgevonden op 16 november 2015. Dit pand bestaat uit een winkelruimte en drie woonappartementen.

1.5.

[gedaagde] bewoont de woning nog steeds en is vanaf medio 2015 het maandelijks verschuldigde bedrag ad €181,50 gaan betalen aan AARP.

1.6.

Bij brief van haar gemachtigde d.d. 15 september 2020, nadien ook per e-mail verzonden op 7 oktober 2020, heeft AARP aan [gedaagde] medegedeeld dat de kosten voor gas, elektra en water voor de woning €245,- per maand bedragen en daarmee hoger zijn dan het gehele door haar betaalde bedrag van per maand, in verband waarmee AARP verzocht om een gesprek.

1.7.

Tussen AARP en (de toenmalige gemachtigde van) [gedaagde] is vervolgens gecorrespondeerd.

1.8.

Bij e-mailbericht van 14 juni 2021 heeft AARP aan de (toenmalige) gemachtigde van [gedaagde] bericht dat uit een (bijgevoegde) puntentelling bleek dat aan de woning 218 punten kunnen worden toegekend, dat dit correspondeert met een huurprijs van €1.171,99, met het verzoek mede te delen welk bedrag aan huur [gedaagde] bereid zou zijn te betalen.

1.9.

De (toenmalige) gemachtigde van [gedaagde] heeft verzocht om akkoord te gaan met een uitstel van reacties van de zijde van [gedaagde] tot in het eerste kwartaal van 2022 in verband met de medische situatie van [gedaagde] en langdurige behandelingen in verband daarmee.

### **Vordering en verweer**

2. AARP vordert om bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis:

*"Primair:*

*1. Voor recht te verklaren dat gedaagde de woning aan de [adres woning] om niet in gebruik heeft, en geen huurbescherming geniet.*

*2. Gedaagde te veroordelen om binnen 14 dagen na betekening van het in deze te wijzen vonnis het gehuurde met alle zich daarin vanwege gedaagde bevindende personen en goederen te ontruimen en te verlaten en onder afgifte der sleutels ter beschikking van eiser te stellen, bij gebreke waarvan de ontruiming zo nodig door de deurwaarder bewerkstelligd kan worden met behulp van de sterke arm conform het in artikel 555 e.v. jo. 444 Rv bepaalde;*

*Subsidiair*

*3. De overeenkomst tussen eiser en gedaagde te wijzigen met ingang van 1 oktober 2021, en te bepalen dat gedaagde de kosten voor gas en elektra verschuldigd is aan eiser middels een voorschot servicekosten van € 250,00 per maand dan wel een door uw rechtbank in goede justitie te bepalen voorschot alsmede een tegenprestatie voor het gebruik van de woning van €800,00 per maand dan wel een door uw rechtbank in goede justitie te betalen bedrag.*

*Meer subsidiair*

*4. De all-in prijs te splitsen per 1 oktober 2021 in een kale huurprijs van €600,00 per maand dan wel een door uw rechtbank in goede justitie te bepalen bedrag en een voorschot servicekosten van €250,00 per maand dan wel een door uw rechtbank in goede justitie te bepalen voorschot.*

*Primair en subsidiair*

### **5. gedaagde te veroordelen in de kosten van het geding.**

3. Aan deze vordering legt AARP ten grondslag dat sprake is van een (eigenlijke) dienstwoning. De woning is aangeboden omdat zij in dienst was van het Victoria Hotel. De huur werd ingehouden op het loon. Het betaalde bedrag is laag omdat er tevens sprake was van een arbeidscomponent. Bij het einde van de arbeidsovereenkomst diende [gedaagde] de woning te ontruimen. Daarnaast zijn de door AARP betaalde kosten voor gas, licht en water voor de woning ongeveer even hoog als het door [gedaagde] per maand betaalde bedrag (het voorschot bedroeg in 2020 €245,- per maand, maar bij de eindafrekening bleken de kosten circa €10,- lager te liggen dan het door [gedaagde] betaalde all-inbedrag). Het door [gedaagde] maandelijks betaalde bedrag vormt geen (reële) tegenprestatie voor het gebruik. Dat betekent dat het gebruik van de woning (vrijwel) om niet is. De overeenkomst kwalificeert daarom niet als huur. Gelet op het voorgaande kan [gedaagde] geen beroep doen op huurbescherming.

4. Voor het geval wel sprake is van een huurovereenkomst doet AARP een beroep op onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW. Dit omdat de omstandigheden sinds het aangaan van de overeenkomst zodanig zijn gewijzigd, dat van AARP in redelijkheid niet kan worden verlangd de overeenkomst ongewijzigd voort te zetten. Daarbij wijst AARP er op dat de overeenkomst tijdelijk was bedoeld, dat er geen sprake meer is van een arbeidsovereenkomst althans van een verband met de arbeidsovereenkomst, dat de kosten van energie en water dermate zijn gestegen dat deze thans vrijwel gelijk zijn aan het maandelijks door [gedaagde] betaalde bedrag (waarbij bovendien kan worden voorzien dat deze kosten nog veel meer zullen stijgen), en dat er sinds 2014 voor de verhuurder geen wettelijke mogelijkheid meer bestaat om een splitsing van een all-in huurprijs te bewerkstelligen (sindsdien kan alleen de huurder dat). Om deze redenen verzoekt AARP de rechtbank om de overeenkomst met toepassing van artikel 6:258 BW te wijzigen in die zin dat een redelijke door [gedaagde] te leveren tegenprestatie wordt vastgesteld, die volgens AARP dient te worden gesteld op een bedrag van €800,00 per maand. Tot slot beroept AARP zich op de redelijkheid en billijkheid als gronden voor toewijzing van de vorderingen en verwijst daarbij naar uitspraken van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM).

5. [gedaagde] heeft de vordering gemotiveerd betwist. Voor zover dit voor de beslissing relevant is zal hierna nader worden ingegaan op dit verweer.

### **Beoordeling**

6. Van een (eigenlijke) dienstwoning is alleen sprake indien de werknemer op grond van de arbeidsovereenkomst verplicht is om de woning te bewonen omdat bewoning van de woning een goede vervulling van zijn functie bevordert. [gedaagde] heeft er terecht op gewezen dat reeds uit de inhoud van de onder 1.3 geciteerde brief van Victoria Hotel volgt dat er geen sprake kan zijn geweest van een verplichting om de woning te bewonen met het oog op het vervullen van de functie. In tegendeel, uit die brief blijkt juist dat partijen er – op het moment van toetstandkomen van de overeenkomst – van uit gingen dat op [gedaagde] binnen twee jaar andere woonruimte diende te vinden. Verder heeft AARP haar stelling dat sprake was van een arbeidscomponent als onderdeel van de door [gedaagde] te leveren tegenprestatie niet onderbouwd. Dit kan ook niet worden afgeleid uit de hoogte van het door [gedaagde] verschuldigde bedrag. [gedaagde] heeft ook gewezen op een brief van 4 augustus 2021 waarin Victoria Hotel bevestigt dat de woning “... geen onderdeel uitmaakte van uw dienstverband...” en “... hetgeen dus geen dienstwoning betrof”. Een en ander betekent dat uitgangspunt is dat in 1987 tussen Victoria Hotel en [gedaagde] een huurovereenkomst voor woonruimte tot stand is gekomen, althans een overeenkomst waarop (ook) de artikelen 7:232 en volgende van het Burgerlijk Wetboek (BW) van toepassing zijn.

7. Gelet op het voorgaande wordt AARP ook niet gevolgd in haar stelling dat er (thans) sprake is van een gebruiksovereenkomst, omdat er na aftrek van de kosten van energie en water geen reële vergoeding voor het gebruik van de woning zou resteren. [gedaagde] heeft aangevoerd dat er sprake is van een huurovereenkomst en van betalingsverplichtingen harerzijds. Bij gebrek aan wetenschap betwist [gedaagde] dat de kosten voor energie en water zo hoog zijn als door AARP gesteld, omdat AARP geen stukken heeft overgelegd waaruit dit blijkt. AARP heeft aangeboden dit alsnog te doen. Maar ook uitgaande van de juistheid van de stellingen van AARP op dit punt kunnen deze niet leiden tot de conclusie dat er thans geen sprake (meer) zou zijn van een huurovereenkomst. De in 1987 tussen Victoria Hotel en [gedaagde] tot stand gekomen rechtsverhouding betrof de huur van woonruimte, waarbij een all-inprijs is afgesproken voor het gebruik van de woning en de kosten voor energie en water tezamen. Ook indien de verhouding tussen laatstgenoemde componenten (drastisch) verandert brengt dit geen wijziging in het op die overeenkomst toepasselijke wettelijke regime.

8. AARP doet tevens een beroep op onvoorziene omstandigheden en verzoekt om met toepassing van artikel 6:258 BW de overeenkomst te wijzigen. Daarvoor is het noodzakelijk dat er niet alleen sprake is van onvoorziene omstandigheden (en in dit geval betekent dat tevens: gewijzigde

omstandigheden), maar deze dienen ook van dien aard te zijn dat de redelijkheid en billijkheid met zich brengen dat [gedaagde] ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag verwachten. Bovendien dienen volgens genoemd wetsartikel omstandigheden, die krachtens de aard van de overeenkomst of de in het maatschappelijk verkeer geldende opvattingen voor rekening van AARP behoren te blijven, buiten beschouwing te blijven. [gedaagde] heeft betwist dat er sprake is van een onvoorziene wijziging van de omstandigheden, althans een wijziging waarvan de gevolgen niet voor rekening van AARP zouden moeten blijven. Naar aanleiding hiervan wordt geoordeeld als volgt.

9. Volgens AARP moet de vraag of sprake is van onvoorziene omstandigheden als hiervoor bedoeld worden beoordeeld aan de hand van een vergelijking met de situatie bij het tot stand komen van de overeenkomst in 1987. Volgens [gedaagde] is bepalend een vergelijking met de situatie in 2015, toen AARP eigenaar is geworden van de woning. Naar het oordeel van de kantonrechter zijn beide tijdstippen van belang. Gelet op de wetsgeschiedenis zal voor de vraag of sprake is van onvoorziene omstandigheden bepalend zijn hetgeen de oorspronkelijke contractspartijen voor ogen heeft gestaan en welke omstandigheden zij wel of niet geacht kunnen worden bij het aangaan van de overeenkomst in 1987 daarin te hebben verdisconteerd. De vraag of sprake is van onvoorziene omstandigheden zal moeten worden beantwoord met de situatie in 1987 als uitgangspunt. Indien – vergeleken met 1987 – thans sprake is van onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW, zal ook AARP – als rechtsopvolgster op grond van artikel 7:226 BW – daarop een beroep kunnen doen.

10. De door AARP genoemde omstandigheden betreffen het feit dat de overeenkomst tijdelijk was bedoeld maar niet is geëindigd, dat er thans geen sprake meer is van een verband tussen het bewonen van de woning en een arbeidsovereenkomst, dat de kosten van energie en water inmiddels aanzienlijk zijn gestegen (en op korte termijn nog veel meer zullen stijgen) en dat het als gevolg van een wetswijziging in 2014 voor AARP niet meer mogelijk is een splitsing van de all-in prijs te bewerkstelligen. [gedaagde] heeft de feitelijke juistheid van deze omstandigheden niet betwist (wel de daaruit door AARP getrokken conclusies), zodat daar van uit wordt gegaan. Afgezien van de stijging van de energiekosten zijn dit substantiële wijzigingen ten opzichte van de situatie in 1987 waarvan het in elk geval aannemelijk is dat de oorspronkelijke partijen deze niet hebben verdisconteerd in de overeenkomst.

11. Een uitzondering moet worden gemaakt voor de stijging van de energiekosten. Ook in 1987 was het duidelijk dat de kosten van energie op den duur zouden stijgen. Wanneer vervolgens een vaste prijs wordt afgesproken voor gebruik en energiekosten tezamen, zonder dat tevens een indexeringsclausule wordt afgesproken, terwijl in 1987 evenmin een wettelijke grond bestond voor het verhogen van een all-inprijs, was het ook in 1987 evident dat dit op den duur zou leiden tot een sterke wijziging in de verhouding tussen de door [gedaagde] te betalen vergoeding en de door Victoria Hotel te dragen energiekosten. Hoewel Victoria Hotel – in elk geval tot 2014 – waarschijnlijk op andere wettelijke gronden een wijziging in deze situatie had kunnen bewerkstelligen, heeft zij daartoe kennelijk nooit aanleiding gezien. Gelet op het voorgaande kan de sterke stijging van de energiekosten ten opzichte van de door [gedaagde] betaalde prijs echter niet worden aangemerkt als een onvoorziene omstandigheid als bedoeld in artikel 6:258 BW.

12. In het hierna volgende zal er van uit worden gegaan dat de overige door AARP genoemde omstandigheden (zie randnummer 10) kunnen worden aangemerkt als onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW.

Echter, bij de vraag of deze op grond van de maatstaven van redelijkheid en billijkheid dienen te leiden tot aanpassing van de overeenkomst tussen AARP en [gedaagde], dan wel of de gevolgen daarvan op grond van de aard van de overeenkomst en/of de verkeersopvattingen voor rekening van AARP dienen te blijven, is wel relevant wat AARP wist en kon weten toen zij het pand in 2015 kocht. Deze wetenschap heeft zij immers mede ten grondslag gelegd aan haar beslissing het pand wel of niet te kopen. In 2015 waren alle omstandigheden waarop AARP een beroep heeft gedaan reeds aanwezig, zodat AARP in staat is geweest deze mee te wegen bij haar beslissing tot aankoop van het pand. Door te besluiten het pand te kopen moet zij geacht worden ook de aan de overeenkomst met [gedaagde] verbonden nadelen en risico's te hebben aanvaard. Deze aanvaarding maakt dat de consequenties daarvan voor haar rekening dienen te komen en dat er onvoldoende grond bestaat om op grond van artikel 6:258 BW de huurovereenkomst te wijzigen.

13. Afgezien van de aanvaarding door AARP van de (financiële) nadelen uit de overeenkomst met [gedaagde], is ook van belang dat haar beslissing het pand aan te kopen (en daarmee de overeenkomst met [gedaagde] voort te zetten) ook (financiële) voordelen heeft opgeleverd. Of sprake is van zodanige financiële gevolgen, dat de maatstaven van redelijkheid en billijkheid meebrengen dat er een wijziging moet komen in de wederzijdse prestaties, zal moeten worden **beoordeeld aan de hand van alle omstandigheden** van het geval. Met [gedaagde] wordt geoordeeld dat de als gevolg van de aankoop genoten voordelen daarbij niet buiten beschouwing kunnen blijven, de waardeestijging daaronder begrepen. Deze beoordeling kan nu niet

plaatsvinden, omdat AARP geen financiële gegevens heeft overgelegd betreffende de aankoop en daarna gemaakte kosten en verworven inkomsten betreffende het pand. Wel heeft zij een puntenwaardering van de woning overgelegd, waarin alleen reeds voor de woning een WOZ-waarde van €437.000,00 wordt vermeld. Uit de door AARP overgelegde kadasterinformatie blijkt dat de koopsom van het hele pand in 2015 slechts €850.000,- bedroeg. Het pand bevat behalve de onderhavige woning ook nog een winkel en twee andere woonappartementen. Het is in elk geval waarschijnlijk dat alleen reeds de genoten voordelen uit de waardestijging van het pand zo omvangrijk zijn, dat de financiële nadelen als gevolg van de overeenkomst met [gedaagde] daarbij in het niet vallen.

13. Uit het voorgaande volgt dat niet gebleken is dat de maatstaven van redelijkheid en billijkheid grond vormen voor een aanpassing van de bestaande overeenkomst. Hetzelfde geldt voor de uitspraken van het EHRM (waarvan AARP overigens geen datum en vindplaats heeft genoemd). Daaruit blijkt niet dat artikel 1 Eerste Protocol bij het EVRM – ongeacht de overige omstandigheden van het geval – aan een verhuurder van woonruimte steeds of in beginsel een 'decent profit' of zelfs 'minimal profit' garandeert (vergelijk HR 26 januari 2018, ECLI:NL:HR:2018:109).

13. Voor toewijzing van de meer subsidiair ingestelde vordering tot uitsplitsing van de prijs ontbreekt een wettelijke grondslag. Uit het voorgaande volgt dat er geen bijzondere omstandigheden zijn op grond waarvan dit door toepassing van artikel 6:248 BW of artikel 6:258 BW zou dienen te worden bereikt.

13. Uit het voorgaande volgt dat geen van de vorderingen toewijsbaar zijn.

13. AARP wordt als de in het ongelijk gestelde partij met de proceskosten aan de zijde van [gedaagde] belast.

#### **BESLISSING**

De kantonrechter:

wijst de vorderingen af;

veroordeelt AARP in de proceskosten, aan de zijde van [gedaagde] tot op heden begroot op €374,00 aan salaris gemachtigde, voor zover van toepassing inclusief btw;

veroordeelt AARP in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op €62,00 aan salaris gemachtigde, een en ander voor zover van toepassing inclusief btw;

verklaart de kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Aldus gewezen door mr. C.L.J.M. de Waal, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 14 maart 2022 in tegenwoordigheid van de griffier.

Bron: <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBAMS:2022:1179>



WONINGMARKT EXPERTS EN MAKELAARS: HARDE PRIJSDALING



# Op zoek naar evenwicht

**D**it jaar gaan de Nederlandse huizenprijzen ongeveer 3% omlaag, zien de grootbanken in hun glazen bol. Makelaars en andere deskundigen houden rekening met erger. „Mijn verwachting voor dit jaar is toch wat somberder”, zegt Johan Conijn, emeritus hoogleraar woningmarkt. „Als de hypotheekrente zo hoog blijft, ga je naar een nieuw evenwicht en kom je op een lager prijsniveau.”

door Pieter van Erven Dorens

Volgens Conijn zitten dergelijke bewegingen ook ingebakken in de Nederlandse woningmarkt. „Bij 2021 stond de huizenprijs nog even op een jaarwinst van 20%. Hoge prijsstijgingen zijn kenmerkend voor de Nederlandse markt, net als forse prijsdalingen. Ik denk dat we een periode van stevige prijsdalingen ingaan. De rente zal hoog blijven, als je De Nederlandse Bank hoort moet die zelfs hoger, en dat is zeer nadelig voor de verkoopsprijs.”

**Aantallen**  
Ook bij makelaarsketen Brecheisen, met vijf vestigingen in Utrecht en omgeving, is men voorzichtigter dan bijvoorbeeld Rabobank en ABN Amro. „Wij denken dat de prijzen 5 tot 10% gaan zakken, maar dat de verkoop aantallen gelijk blijven aan vorig jaar. Daar budgetteren wij op”, zegt makelaar

Marcel Arendszen. Hij is met zijn collega's nog maar net bekomen van de totale ommezwaai die de woningmarkt na de zomer doormaakte. In luttele maanden doken de prijzen toen bijna 0% omlaag, zoals makelaarsclub NVM eerder

**'Inflatie reden voor pas op de plaats kopers'**

meldde. „Augustus was het dieptepunt, en in september en oktober zat de schrik er ook goed in. Afgelopen maand hadden we wel weer een goede omzet”, aldus de makelaar. Hoofdschuldige was de enorme stijging van de hypotheekrente, zegt Jan van Son van het Haarlemse Cirkel Makelaars. „Alle make-

laars merkten dat. Toen de rente naar 5% omhoog schoot, zakte het aantal biedingen richting nul.” Het CBS constateert al vier maanden een lichte daling van de verkoopprijs, maar dat vertelt volgens Van Son niet het hele verhaal: „De cijfers van het CBS lopen altijd drie maanden achter op de transacties.” Volgens de NVM meer duidelijkheid.

Dan komt de makelaarsorganisatie met actuele cijfers van aangesloten leden over het vierde kwartaal. De nieuwe realiteit merken makelaars dagelijks. „Huizenverkopers moeten nog het meest wennen”, zegt Van Son. „Veel verkopers denken nog dat ze er 10% meer dan de vraagprijs voor kunnen krijgen. Maar

de koper denkt: ik krijg er wel 10% vanaf. Er is een beetje een impasse.” Zijn collega Arendszen ziet bij verkopers ook nog te hoge verwachtingen. „De koper zegt: mijn huis is mooier dan dat van de buurman, dus ik wil meer dan zij ervoor kregen. Maar de koper leest ook de berichten in de media.”

Van Son merkt, net als andere makelaars, dat kopers openers veel aandacht hebben voor de energiekosten. „Daar wordt goed naar gekeken, dat was een jaar geleden niet zo.”

**Energielasten**  
De onzekerheid over de energienota is minder geworden, constateert makelaarsland-directeur Cijs van Wijgerden. „Mensen weten met de energielasten nu iets beter waar ze aan toe zijn.” Dat ziet ook de Utrechtse makelaar Arendszen: „Nu de energieprijzen iets zakken, krijgen consumenten het vertrouwen een beetje terug. Men was erg bang voor de energielasten.”

Van Wijgerden verwacht nog wel slechtere tijden voor huizenverkopers. „De consument heeft minder te besteden, zijn koopkracht daalt. Maar of de prijzen nu 5% of 10% gaan dalen, dat weet niemand. Ik denk dat we in 2023 uitkomen op een nieuw evenwicht. Een ervan uitgaand dat de rente

**In het kort**

- Rabobank, ING, ABN Amro en DNB voorspellen voor dit jaar een huizenprijsdaling van 2,5% tot 3%.
- In 2022 moesten de banken meermalen hun verwachtingen scherp omlaag bijstellen, en in de markt wordt gevreesd dat zij weer aan de hoge kant zitten.
- Makelaars denken dat dit jaar een nieuw prijsevenwicht tot stand kan komen, onder invloed van de lagere koopkracht en hogere rente en energielasten.
- Huizenverkopers moeten nog wennen aan de nieuwe situatie.

Maar nu zie je dat de inflatie gepaard gaat met groot koopkrachtverlies. Dat kan voor kopers reden zijn om pas op de plaats te maken. En wonen wordt ook duurder doordat de energieprijzen zo zijn opgelopen”, aldus Conijn, die verbonden is aan adviesbureau Finance Ideas.

**Relativeren**

Maar huiseigenaren hoeven ook weer niet te vrezen voor een totale prijsval, meent Van Wijgerden van Makelaarsland. „Het woningtekort blijft en de nieuwbouw gaat niet hard.” Makelaar Arendszen vindt dat je als huiseigenaar de prijsdaling ook kunt relateren. „De huizenprijzen gingen op het laatst zo hard omhoog, dat was geen prijsstijging, dat was gekte. In de regio Utrecht zijn de prijzen sinds 2007 bijna verdubbeld. Als je 10% minder voor je huis krijgt, maak je nog altijd 90% winst.”

**Papier**

Wie geen huis koopt, heeft sowieso weinig last van de marktbeveging. Zeker niet als je de lage hypotheekrente voor langere tijd hebt vastgezet. Conijn: „Voor de meeste eigenaren is het geen groot probleem. Op papier wordt het huis minder waard, maar de afgelopen jaren is op papier ook veel verdiend.”

**'TOEN RENTE NAAR 5% SCHOOT, DUIKELDE HET AANTAL BIEDINGEN'**



**Huurders dubbel de dupe van gestegen gasprijzen.  
Nu en straks bij de jaarlijkse huurverhoging.  
Dit jaar 2,3%, volgend jaar mogelijk 5%-7,5%.**

**OPINIE**

Niemand is het ontgaan, dat de gasprijzen enorm zijn gestegen. Resultierend in fors hogere prijzen voor elektriciteit en gas en dus ook voor warmte. Resultierend in vele acties/vragen van zowel politiek als allerlei belangengroepen. Resultierend in steun (€400) en extra steun (€200) van onze overheid aan alle burgers. Om lasten iets te verlichten.

Bij de bezorgde Utrechter Dré Hopmans ontstaat het onprettige gevoel, dat gebruikers van stadsverwarming (ten minste) twee keer fors moeten betalen voor hetzelfde duurdere gas; 1<sup>ste</sup> via elektra, 2<sup>e</sup> via verwarming. De prijs van direct (voor het opwekken van de elektriciteit) en indirect (voor het leveren van restwarmte) gasverbruik kan nooit hetzelfde zijn. Natuurlijk wil de leverancier ons allen laten geloven, dat de prijs van restwarmte ontstaan bij het opwekken van elektriciteit net zo duur is als de prijs van warmte die direct moet worden opgewekt. Dit geloof je alleen maar, als je gelooft in de Sinterklaas voor volwassenen. Restwarmte en direct opgewekte warmte kan niet even duur zijn.

Ten minste twee keer betalen voor hetzelfde gas kan van tijdelijke aard zijn; zowel elektra als warmte zijn beide fors duurder geworden. Zeker niet tijdelijk voor huurders.

**Permanent voor huurders. Hoezo?**

Hoge prijzen werken ook nog eens door in inflatiecijfer en dus later in jaarlijkse huurverhoging. Niet tijdelijk maar permanent blijven huurders dan betalen voor de (tijdelijk) hoge prijzen van nu; bij mogelijk inflatiecijfer 2021 van 3,3% kan dit huurders ieder jaar opnieuw zo'n €300 extra aan huur gaan kosten.

**Is dit eerlijk? Nee.**

Zo worden huiseigenaren niet maar huurders wel met jaarlijkse huurverhogingen geconfronteerd, waarbij inflatiecijfer niet betekenisloos is. Waarom energieprijzen überhaupt deel uit laten maken van inflatiecijfer, dat bij de jaarlijkse huurverhoging wordt gehanteerd, daar de energieprijzen wel een directe invloed hebben op de huurders van die woningen. Pas *kerninflatie* (waarin de energieprijzen geen directe rol meer spelen) toe. Niet voor niets hanteren sommige landen al jaren *kerninflatie* in plaats van *inflatie*; landen waar de energieprijzen al jaren erg wisselend zijn. Vroeger was dit nooit een probleem dankzij ons eigen gas uit Groningen. Onze prijzen zijn sinds het importeren evenmin nog stabiel.

Meer dan wenselijk is het om anders om te gaan met het inflatiecijfer en de jaarlijkse huurverhogingen, opdat niemand door het wel willen betalen maar niet (meer) kunnen betalen dakloos wordt. Door bij verhogingen *kerninflatie* te hanteren en met stijgende WOZ-waarden rekening te houden kan onnodige dakloosheid worden beperkt.

**Hoe?**

Als WOZ-cijfer hoger is dan inflatiecijfer dan geen huurverhoging doorvoeren; rendement gehaald? Als inflatiecijfer hoger is dan WOZ-cijfer dan slechts verschil als huurverhoging doorvoeren; rendement gehaald? Verhuurders moeten zich steeds afvragen: *wat is (nog) een redelijke huur*. Breng betaalbaarheid en menselijke maat terug. Door oog te hebben voor zowel huurders als eigenaren, door hen beiden in gelijke mate te laten profiteren; het virtuele rendement van verhuurders bestaat immers uit opbrengsten bij verkoop en geïncasseerde huurpenningen minus onderhoudskosten. Het gaat hier wel om huur- en woonlasten die momenteel al fors uit de pas lopen tussen huurders en eigenaren. Bij *gelijkwaardig wonen* mag het toch niet veel uitmaken of je huurt of je huiseigenaar bent.

Verder moeten (professionele) verhuurders niet direct zielig doen. O.a. na doorvoering fors hogere huren na invoering verhuurdersheffing, die straks echt niet worden verlaagd. En met hanteren van huurprijzen (vaak niet gebaseerd op het werkelijke aantal huurpunten) ter optimalisering van benutten huurtoeslagmogelijkheden hebben (zeker sommige) verhuurders (soms zonder winstoogmerk) al (jaren) leuk rendementen weten te behalen. Dat nog leuker wordt als woningen later met leuke winsten worden verkocht; iets dat vaak buiten beschouwing wordt gelaten.

Ter onderbouwing: als de WOZ-stijgingen over meerdere decennia wordt uitgesmeerd en de jaarlijkse WOZ-stijging meer dan ooit voor het pand is betaald bedraagt, dan moet zo'n eigenaar

echt niet zielig blijven doen. Bij verhuurders zonder winstoogmerk is dan zeker geen plek voor *rupsje nooit genoeg*.

Ter afronding. Vermorzel huurders niet verder door hen via jaarlijkse huurverhogingen extra voor de hoge energieprijzen te laten betalen. Niet tijdelijk maar permanent. Gas, water en elektra maken immers deel uit van de servicekosten, die al voor 100% aan de huurders worden doorbelast. Waarom verhuurders permanent van *tijdelijk wat hogere servicekosten nu* extra laten profiteren!? **Straf huurders niet extra.** Straf zeker huurders in hun nul-op-de-meter huurwoningen niet indirect via huurverhogingen extra! Bij *gelijkwaardig wonen* mag het toch niet veel uitmaken of je huurt of je huiseigenaar bent.

Zie België hoe zij een groot deel van de koopkracht rond gestegen gasprijzen direct via haar *indexeringsmechanisme* repareert en de *gezondheidsindex* (waarvan gas slechts voor zo'n 15% deel van uitmaakt) bij huurverhogingen hanteert. Duidelijk oog hebben voor de menselijke maat en voor wie de overheid het allemaal doet.

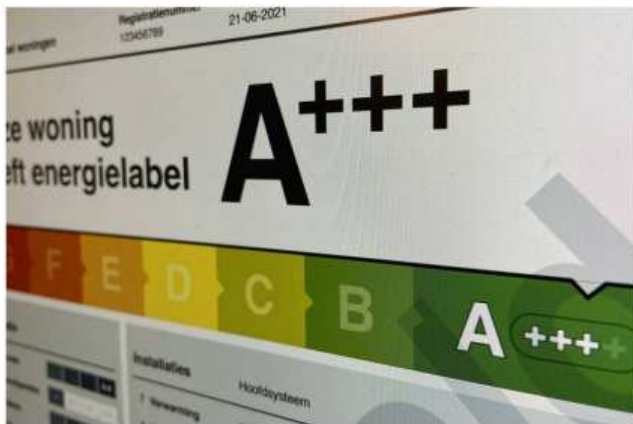
Verder is de tekst van een van onze leveranciers "*meerjarencontracten voor stadsverwarming zijn niet mogelijk, want waarom zouden wij dit doen als wij het monopolie hebben*" (geparafraseerde uitspraak van deze leverancier na telefoongesprek) echt de verkeerde tekst om draagvlak te behouden en te krijgen.

Hopmans, 10 februari 2022

## Huurders krijgen meer inzicht in energielabel woning

29 juni 2022

Huurders krijgen een beter beeld van de isolatie en de installaties voor warmte en stroom in hun woning. Vanaf de zomer van 2023 kan elke huurder op Mijn.Overheid.nl het afschrift van het energielabel van zijn huurwoning opzoeken. Minister voor Volkshuisvesting Hugo de Jonge schrijft dit in een [brief \(externe link\)](#) aan de Tweede Kamer. Hij doet dat op verzoeken van SP-kamerlid Sandra Beckerman en van de Woonbond.



Rijksoverheid

Rijksoverheid

Op dit moment kan iedereen [de letter of het cijfer](#) (energie-index) van het energielabel van elke woning opzoeken op [EP-online \(externe link\)](#). Waar dit label precies op is gebaseerd en hoe dit label tot stand is gekomen, kun je op deze website niet vinden. Sinds 1 januari 2021 zit er een uitgebreid document bij nieuwe energielabels. Hierin staan precieze gegevens over de isolatie en de installaties (zoals de cv-ketel en zonnepanelen) van de woning.

### Energiegegevens over je eigen huis

In principe moeten verhuurders nieuwe huurders informeren over het energielabel (en het energieverbruik) van de huurwoning. En mensen die al een woning huren kunnen de gegevens waarop het energielabel gebaseerd is, opvragen bij de verhuurder. Maar in de praktijk blijkt dat verhuurders dit vaak niet doen. Daarom komen deze gegevens straks op Mijn.Overheid.nl. Huurders kunnen dan zelf het energielabel van hun eigen woning controleren.

### E, F en G moeten verdwijnen

Deze controle past in het plan dat verhuurders vanaf 2030 alleen nog woningen met energielabels A, B, C en D mogen verhuren. Circa 675.000 sociale huurwoningen en zo'n 325.000 private huurwoningen worden de komende jaren geïsoleerd. De lagere energielabels E, F en G worden daardoor langzaam maar zeker verleden tijd. De hoge energiekosten, die al bij ruim een half miljoen huishoudens tot energiearmoede leiden, maken dit steeds urgenter.

### Privacy niet geschonden

De Woonbond vraagt al jaren om de gegevens achter het energielabel van de eigen woning voor huurders toegankelijk te maken via MijnOverheid. Het vorige kabinet dacht nog dat de gedetailleerde informatie over het energielabel op MijnOverheid de privacywetgeving zou schenden. Daar komt minister De Jonge nu op terug. Op het energielabel staan geen gegevens die iemands privacy kunnen schenden.

### Label misschien eerder beschikbaar

"Het heeft lang geduurd, maar we zijn blij dat het nu echt gaat gebeuren," zegt Bastiaan van Perlo, beleidsmedewerker energie bij de Woonbond. De minister verwacht dat het ongeveer een jaar duurt om de energielabels op MijnOverheid beschikbaar te maken. "We hopen dat de minister nog voorrang geeft aan het aanpassen van Mijn.Overheid.nl, zodat huurders hun label al eerder kunnen opvragen. De zomer van 2023 is nog erg ver weg."

Bron: <https://www.woonbond.nl/nieuws/huurders-krijgen-inzicht-energielabel-woning-2>



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-  
Generaal

Postbus 20018

2500 EA Den Haag

**DGVenB**

Ministerie van Binnenlandse  
Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

**Kenmerk**

2022-0000234726

**Uw kenmerk**

**Bijlage(n)**

0

Datum 21 juni 2022

Betreft Het energielabel voor huurders en de acties n.a.v. het  
amendement

Middels deze brief informeer ik uw Kamer over de planning met betrekking tot de  
betere beschikbaarheid van het afschrift van het energielabel voor huurders en de  
stand van zaken van de acties naar aanleiding van het amendement  
Koerhuis/Terpstra. Daarmee geef ik uitwerking aan de toezeggingen in de brief  
van 12 november jongstleden.<sup>1</sup>

**Beschikbaarheid van het energielabel voor huurders**

In de Kamerbrief van 12 november is toegezegd uw Kamer te informeren over het  
vergroten van het inzicht van de huurder in het afschrift van het energielabel. Ik  
heb verschillende oplossingsvarianten verder uitgewerkt, inclusief AVG-  
vraagstukken en juridische consequenties. Na zorgvuldige afweging heb ik  
besloten dat het de beste oplossing is om het afschrift van het energielabel ook  
voor huurders beschikbaar te stellen op [Mijn.overheid.nl](http://Mijn.overheid.nl), zoals dit mogelijk is voor  
woningeigenaren.

Op dit moment wordt het (afschrift van het) energielabel zekerheidshalve  
beschouwd als een persoonsgegeven van de gebouweigenaar. Het energielabel  
bevat in beginsel alleen informatie over een gebouw, maar zou van invloed  
kunnen zijn op de waarde van het onroerend goed en daarmee het vermogen van  
een natuurlijk persoon. Daarnaast staan op het afschrift van het energielabel  
persoonsgegevens van de energieadviseur. Dat betekent dat de verwerking van  
de energielabels dient te voldoen aan de privacyregelgeving, in het bijzonder de  
AVG.

Het beschikbaar stellen van het afschrift van het energielabel aan de huurder  
(ingeschrevene) draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van de  
EPBD: het verbeteren van de energieprestatie van gebouwen. Op grond van de  
EPBD, zoals geïmplementeerd in het Besluit energieprestatie gebouwen, moeten  
huurders het energielabel bij aanvang van de huurovereenkomst ontvangen. Er is  
echter gebleken dat dat niet in alle gevallen gebeurt en dat huurders weinig  
handelingsperspectief hebben om alsnog aan het energielabel te komen. Het

<sup>1</sup> Kamerstuk 30 196, nr. 771

beschikbaar stellen van het label aan ingeschrevenen<sup>2</sup> is noodzakelijk om te verzekeren dat huurders het label kunnen raadplegen wat betreft de verbetermogelijkheden en daarmee aan de volle werking van de EPBD. Daarom ben ik tot de conclusie gekomen dat het beschikbaar stellen van het energielabel aan ingeschrevenen noodzakelijk is voor de vervulling van een taak van algemeen belang, namelijk de bevordering van de energieprestatie van gebouwen en dat er dus geen aanvullende wettelijke grondslag nodig is voor het beschikbaar stellen van het afschrift van het energielabel op MijnOverheid. Dit betekent dat Logius aan de slag kan met het inbouwen van deze mogelijkheid in MijnOverheid. Huurders hebben het onderdeel 'kadastrale gegevens' niet in MijnOverheid, waardoor MijnOverheid op dit punt moet worden aangepast. Deze aanpassingen zullen nog dit jaar worden opgepakt en naar verwachting medio 2023 gereed zijn. In de uitwerking wordt meegenomen of middels herprioritering de realisatiedatum naar voren gehaald kan worden.

Dit betekent dat na ontsluiting van het afschrift van het energielabel via MijnOverheid door alle ingeschrevenen op een adres te allen tijde het energielabel geraadpleegd kan worden, ook wanneer deze tijdens het huurcontract wijzigt. Ik ga ervanuit dat ik hiermee aan de toezegging aan Kamerlid Beckerman (SP) en de wensen van de Woonbond heb voldaan.

#### **Acties n.a.v. amendement Koerhuis (VVD)/Terpstra (CDA)**

In dezelfde brief van 12 november heb ik u geïnformeerd over de stand van zaken van de vijf acties naar aanleiding van het amendement<sup>3</sup> en de marktconsultatie over digitaal aanvragen van het energielabel. Ik ben grotendeels positief over de eerste resultaten die zich aftekenen en de verbeteringen die hieruit voortkomen.

De eerste actie had betrekking op het in beeld brengen van opname- en inspectieapps. Van de zes partijen waarmee gesproken is, hebben er twee een specifieke app en één een softwarepakket welke tevens als opnametool kan worden ingezet. Van de twee apps maken tientallen adviesbedrijven gebruik. Duidelijk is dat een aanzienlijk deel van de adviseurs (nog) niet gebruik maakt van opnameapps. Genoemde redenen hiervoor zijn een drempel om de overstap te maken en de op dit moment beperkte meerwaarde nu de apps nog weinig aanvullende mogelijkheden hebben ten opzichte van de software. Partijen in de markt, waaronder de brancheverenigingen, zijn daardoor kritisch maar zien wel potentie voor digitalisering. De partijen die reeds gebruik maken van de app, en nog een aantal andere partijen, investeren momenteel in doorontwikkeling van opnameapps en/of in bredere zin in digitalisering voor het stelsel.

<sup>2</sup> Een ingeschrevene is niet per definitie de huurder of eigenaar, de oplossing richt zich op de ingeschrevene in het algemeen omdat er geen register o.i.d. bestaat waar huurders in zijn vastgelegd.

<sup>3</sup> Kamerstuk 30 196, nr. 759

Tijdens een evenement op 12 mei heeft RVO de beschikbare apps onder de aandacht gebracht bij energieadviseurs. Verdere kansen voor digitalisering en datagebruik worden daarnaast uitgewerkt binnen het kader van Bouwwijzer<sup>4</sup>.

In het kader van een efficiëntere gebouwopname is ook gekeken naar de informatie die een woningeigenaar kan verzamelen voorafgaand aan het woningbezoek door de energieadviseur. Hiertoe is als tweede actie het intakeformulier aangepast en getoetst in de praktijk. Uit deze praktijktoets is gebleken dat het intakeformulier relatief weinig door woningeigenaren wordt ingevuld. Drie energieadviseurs hebben het formulier bij in totaal circa 100 woningeigenaren uitgezet, waarvan uiteindelijk 18 volledig ingevulde formulieren zijn ontvangen. De woningeigenaren hadden moeite om de gevraagde bewijsstukken (waarmee aangegeven woningkenmerken bewezen moeten worden, zoals bouwtekeningen of facturen met gebruikte materialen) aan te leveren, in veel gevallen omdat ze niet beschikbaar waren. Ik blijf mij inzetten op het zoveel mogelijk verkrijgen van informatie voorafgaand aan het woningbezoek om tijdswinst te realiseren. Wanneer het aangepaste intakeformulier van een nieuwe vormgeving is voorzien zal deze worden meegenomen in de opnameprotocollen behorende bij de NTA8800:2023<sup>5</sup>, de bepalingmethode voor de energieprestatie van gebouwen.

Als derde heeft BZK samen met RVO, InstallQ en de certificerende instellingen gekeken naar het op afstand herlabelen van gebouwen waarvoor reeds een energielabel is geregistreerd met een opname ter plaatse, op basis van de NTA 8800. Hiermee zijn mogelijkheden in beeld gekomen om het herlabelen verder uit te breiden. Dit is van grote toegevoegde waarde, omdat op deze manier een gebouweigenaar na renovatie op eenvoudige wijze het energielabel kan updaten. Dit wordt verder uitgewerkt in de opnameprotocollen en beoordelingsrichtlijnen (BRL'en) zodat duidelijk is voor welke situaties hier gebruik van gemaakt kan worden en de kwaliteit goed geborgd blijft. Beoogd is de wijzigingen zoveel mogelijk mee te nemen bij inwerkingtreding van de NTA8800:2023 per 1 juli 2023.

Als vierde is de inventarisatie onder leiding van NEN naar de minder significante parameters inmiddels afgerond. De inventarisatie heeft circa 160 reacties opgeleverd die teruggebracht konden worden naar 30 concrete en onderscheidende parameters. Het is positief te kunnen constateren dat met de NTA8800:2022 voor reeds 25% van deze parameters aanpassingen zijn aangebracht waarmee een betere aansluiting op de praktijk is beoogd. De andere punten betreffen mogelijke vereenvoudigingen in onder andere de NTA8800, de opnameprotocollen en de software. Momenteel bekijken de NTA-rapporteurs, ISSO, softwareleveranciers, BZK en RVO in afstemming met NEN in hoeverre deze punten al zijn doorgevoerd, en zo niet of deze doorgevoerd kunnen worden. Dit

<sup>4</sup> Programma van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de digitalisering van de bouw met betrekking tot de rol van en de effecten voor de overheid.

<sup>5</sup> De volgende jaarlijkse update van de NTA 8800 zal per 1 juli 2023 in werking treden. Bij deze update worden ook de bijbehorende BRL'en, opnameprotocollen en software aangepast.

**DGVenB**  
Ministerie van Binnenlandse  
Zaken en Koninkrijksrelaties

**Kenmerk**  
2022-0000234726

wordt enerzijds gedaan met het oog op de NTA8800:2023 en anderzijds worden punten meegenomen in een breder kader van herziening van de opnameprotocollen waarbij onder meer de leesbaarheid en aansluiting op de praktijk wordt vergroot.

Tot slot is onderzocht<sup>6</sup> wat de mogelijkheden zijn om het energielabel bij de oplevering van nieuwbouwwoningen geheel of gedeeltelijk te baseren op de informatie die in het kader van de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen wordt verzameld en zo dubbelwerk te voorkomen. Het resultaat uit de deskresearch zal deze zomer worden opgevolgd met een praktijktoets om in beeld te brengen wat er nodig is om met de beschikbare informatie vanuit de kwaliteitsborger een energielabel bij oplevering op te stellen. Voor het einde van het jaar verwacht ik daarmee ook op deze actie concrete resultaten te kunnen delen met de Kamer.

Daarnaast loopt momenteel de pilot met betrekking tot het toepassen van representativiteit bij het labelen van een grote groep vergelijkbare woningen. De pilot zal rond de zomer worden afgerond en resultaten op het vlak van representativiteit zijn beoogd om te verwerken in de BRL en het opnameprotocol bij inwerkingtreding van de NTA8800:2023.

Met al deze stappen en acties blijf ik me inzetten voor continue verbeteringen van het energielabel en het systeem daar omheen, gericht op een kwalitatief label tegen zo laag mogelijk kosten.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge

---

<sup>6</sup> <https://www.rvo.nl/sites/default/files/2022-05/2022.02.08%20rapport%20energielabel%20nieuwbouwwoningen.pdf>

## Amsterdam leek de dans te ontspringen, maar veel huizen dreigen tóch door prijsplafond te schieten

In heel wat buurten dreigt het gasverbruik boven het prijsplafond te komen, waardoor veel Amsterdammers toch deels overgeleverd blijven aan torenhoge energieprijzen. Het gaat vooral om wijken waar veel bewoners het goed hebben, maar ook om delen van Zuidoost, Noord en Nieuw-West.

Bart van Zoelen 9 januari 2023, 03:00



In de hele stad dreigen grotere en oudere woningen eerder door het prijsplafond te breken. BEELD GETTY

Met het prijsplafond wil het kabinet huishoudens dit jaar beschermen tegen de hoog opgelopen energieprijzen. Het prijsplafond garandeert een vaste maximumprijs voor aardgas (1,45 euro) en elektriciteit (40 cent) voor de eerste 1200 kubieke meter gas en de eerste 2900 kilowattuur stroom op de energierekening in 2023.

Boven de 1200 kuub aardgas zijn huishoudens overgeleverd aan de gasprijs uit hun energiecontract en die kan zomaar het dubbele zijn van die 1,45 euro. Toen het kabinet het prijsplafond bekendmaakte, verwachtte het dat 50 tot 60 procent van de bevolking daaronder zou blijven. Omdat veel mensen hier klein behuist zijn, viel te verwachten dat dit ook zou gelden voor de meeste Amsterdammers.

### Tegenvaller

Maar dat valt tegen, blijkt uit een nieuwe kaart van het gemeentelijk statistiekbureau O&S. Op [maps.amsterdam.nl/energieprijsplafond](https://maps.amsterdam.nl/energieprijsplafond) is voor postcodegebieden van vijftig tot honderd huishoudens een inschatting gemaakt of Amsterdammers hier gemiddeld meer verbruiken dan 1200 kuub aardgas. Daarvoor hebben de onderzoekers cijfers gekregen van netbeheerder Liander over vorig jaar, dezelfde cijfers waaruit eerder bleek dat Amsterdammers zo'n 8 procent minder gas verbruikten dan een jaar eerder.

Op de kaart springen grote delen van het centrum en Zuid er meteen uit: oudere woningen, en daarom niet goed geïsoleerd. En vergeleken met De Pijp of oude delen van West en Oost wonen Amsterdammers in de binnenstad of de rest van Zuid vaak ruimer. Ook in andere wijken vallen dit soort grote lijnen op, van de dijklinten in Noord tot de villa's van Buitenveldert: grotere en oudere woningen dreigen eerder door het prijsplafond te breken.

### Niet alleen de goeude buurten

Met een goed inkomen in dit soort goeude buurten is dat nog wel op te brengen en anders lijkt het financieel mogelijk om te investeren in betere isolatie. Op de kaart valt echter nog iets op: ook buurten waar veel bewoners het níet breed hebben, komen gemiddeld boven het prijsplafond uit. Dan gaat het bijvoorbeeld om delen van de ronduit arme Vogelbuurt en Kadoelen in Noord, grote delen van Holendrecht in Zuidoost en stukken van Geuzenveld, Slotermeer en Osdorp.

Het is goed om te bedenken dat het gaat om gemiddelden. De kaart geeft een indicatie, benadrukken de onderzoekers. Ook gaat het op de kaart alleen om aardgas en niet om elektriciteit. Sterker nog, de buurten met een warmtenet zijn niet meegenomen. Verder wordt het verbruik in sommige buurten overschat omdat er blokverwarming is of omdat er behalve woningen ook winkels in de cijfers zitten, als die een kleinverbruikersaansluiting hebben. Ten slotte dient gezegd dat voor wie elk dubbeltje moet omdraaien de gasprijs onder het prijsplafond al niet misselijk is en stukken hoger dan nog maar een paar jaar geleden.



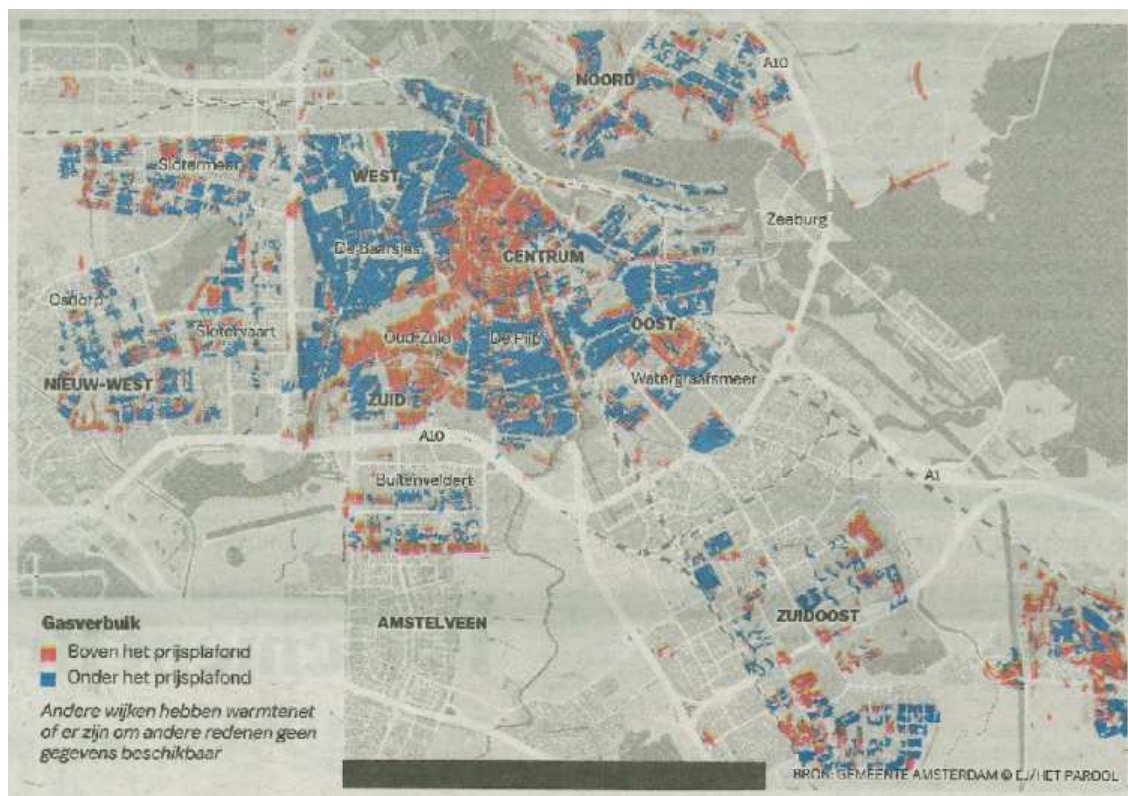
## Verduurzaming

"Ik schrik me rot," zegt Anne Stijkl uit Holendrecht, die als 'energiecommissaris' het voortouw neemt bij de verduurzaming van haar buurt. Dat grotere eengezinswoningen in de wijk net boven het prijsplafond uitkomen, benauwt haar niet. Veel huishoudens drukken hun energielasten met zonnepanelen. Anders ligt het voor sommige appartementencomplexen: verouderd en er is veel armoede. Gelukkig wordt een deel de [komende jaren al beter geïsoleerd](#). "Je prikt met je vinger zo door de kozijnen. Het zijn doortochtwoningen."

Peter Hoogendijk, energiecommissaris in de Watergraafsmeer, ziet ook meteen het grote contrast binnen zijn wijk. Tegenover de huisjes in Betondorp, waar het verbruik te overzien lijkt, staan de ruimere woningen in Middenmeer. Daar komen veel mensen boven het prijsplafond uit, maar er lijkt financiële ruimte om te investeren in betere isolatie. "Je kunt verwachten dat ze daar niet onbemiddeld zijn."

Deze kaart toont de noodzaak om snel en structureel woningen te isoleren, zegt wethouder Zita Pels (Duurzaamheid). Ze hoopt dat de kaart kan helpen bij de prioritering van het 'islatieoffensief'. "Voor mij staan de meest kwetsbare Amsterdammers daarin voorop."

### Subtitel krant: **Ook kleine huizen gaan door het prijsplafond**



Bron: <https://www.parool.nl/amsterdam/amsterdam-leek-de-dans-te-ontspringen-maar-veel-huizen-dreigen-toch-door-prijsplafond-te-schieten~befa4aef/>

Analyse energieverbruik diverse woningen (bewoond door alleenstaanden); een willekeurig voorbeeld.

adres/complex	m2		euro		euro/m2		euro/jaar 2023	delta euro/m2 2023/2022
	2022	2023	2022	2023	2022	2023		
Maliesingel	25	37	135.60	51.93	5.42	1.40	623.16	-74.12%
Biltstraat	40	40	57.41	57.41	1.44	1.44	688.92	0.00%
Amsterdamsestraatweg	15	15	21.64	21.64	1.44	1.44	259.68	0.00%
Koningsweg	17	17	25.34	25.16	1.49	1.48	301.92	-0.71%
Burg.Fockema Abdreaplein	24	24	44.00	44.00	1.83	1.83	528.00	0.00%
Kariboestraat	43	25	78.98	48.13	1.84	1.93	577.56	4.82%
Biltstraat	40	40	115.81	78.62	2.90	1.97	943.44	-32.11%
Esdoornstraat	31	16	61.60	33.56	1.99	2.10	402.72	5.56%
Vaartserijnstraat	18	18	40.00	40.00	2.22	2.22	480.00	0.00%
Salamancapad (uithof)	28	28	26.26	65.66	0.94	2.35	787.92	150.04%
Struisburgerdwarstraat, R'dam	25	25	61.74	61.74	2.47	2.47	740.88	0.00%
Phythagoraslaan	22	22	53.24	55.18	2.42	2.51	662.16	3.64%
Warande, Zeist	15	15	30.79	37.79	2.05	2.52	453.48	22.73%
Catherijnesingel	17	17	44.46	44.46	2.62	2.62	533.52	0.00%
Bisschopssteeg (Uithof)	36	25	24.00	66.00	0.67	2.64	792.00	296.00%
Leuvenlaan (Uithof)	30	30	32.55	81.38	1.09	2.71	976.56	150.02%
Mauritsstraat	14	14	39.61	39.61	2.83	2.83	475.32	0.00%
Rivierstraat, R'dam	22	22	63.02	63.02	2.86	2.86	756.24	0.00%
Talent Square, Tilburg	22	22	66.94	66.94	3.04	3.04	803.28	0.00%
Enny Vredelaan	15	21	53.05	63.98	3.54	3.05	767.76	-13.85%
Van Lieflandlaan (TWC)	14	14	42.78	42.78	3.06	3.06	513.36	0.00%
Willem de Zwijgerstraat	25	23	78.43	73.85	3.14	3.21	886.20	2.35%
Bisschopssteeg (Uithof)	17	17	20.00	60.00	1.18	3.53	720.00	200.00%
Dorstige Harthof	33	35	122.80	129.78	3.72	3.71	1,557.36	-0.36%
Oudegracht	35	35	132.70	132.70	3.79	3.79	1,592.40	0.00%
IBB	12	12	50.26	50.26	4.19	4.19	603.12	0.00%
Cambridgelaan (Uithof)	17	17	21.96	74.66	1.29	4.39	895.92	239.98%
Oudewijk	10	8	73.90	54.82	7.39	6.85	657.84	-7.27%

Meeste woningen hebben energielabel C of hoger. Niet geloofwaardig als de verschillen per vierkante per maand zo variëren.

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

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

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

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

**Datum**  
24 februari 2022

**Kenmerk**  
2022-0000091034

# circulaire

---

Onderwerp	Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2022 tot en met 30 juni 2023
Doelstelling	Informatie
Juridische grondslag	
Relaties met andere circulaire's	MG 2021-01
Ingangsdatum	1 januari 2022
Geldig tot	1 juli 2023

---

MG 2022-01

Geacht college, geacht bestuur,

## 1. INLEIDING

Met deze circulaire informeer ik u over het huurprijsbeleid voor 2022, deels met ingang van 1 januari 2022 en deels met ingang van 1 juli 2022, tot en met 30 juni 2023 en de daarbij van toepassing zijnde parameters.

### Maximering huurverhoging vrije sector

Met ingang van 1 mei 2021 is de huurverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten (zie hoofdstuk 5) voor een periode van drie jaar (tot 1 mei 2024) gemaximeerd op inflatie + 1 procentpunt. Zie 2.1 voor de inhoud van de maximeringsregeling.

### Uitloop in 2022 van eenmalige huurverlaging 2021

Na verzoeken van eind 2021 van huurders om huurverlaging zullen die huurverlagingen in de eerste maanden van 2022 ingaan. In dat geval mag de huur in 2022 niet verhoogd worden (zie 2.3.2). En woningcorporaties moeten ook de huurverlagingen van 2022 aan de Belastingdienst/Toeslagen doorgeven (zie 2.3.3).

### Gewijzigde systematiek inkomensafhankelijke hogere huurverhoging

Met ingang van 1 januari 2022 is de regeling van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging gewijzigd (zie 3.1 en hoofdstuk 4). De inkomensgrens is verhoogd en er geldt een hogere inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens dan voor eenpersoonshuishoudens. Bovendien zijn er twee inkomenscategorieën met ieder een eigen maximale huurverhoging: middencategorie (hoge middeninkomens) en

hoge categorie (hoge inkomens).

De uitzondering voor huishoudens van vier of meer personen en voor huishoudens met een of meer AOW-gerechtigden is vervallen.

#### Maximale huurverhoging van € 25 voor huren onder € 300

Per 1 juli 2022 is voor zelfstandige woningen een huurverhoging van maximaal € 25 toegestaan voor huren onder € 300 (zie 3.1).

#### Leeswijzer/inhoudsopgave

Hoofdstuk 2. Het huurprijsbeleid per 1 januari 2022

2.1. De maximale huurverhoging vrije sector

2.2. De maximale huurprijsnorm (huursomstijging) voor woningcorporaties

2.3. Eenmalige huurverlaging voor huurders met een laag inkomen (woningcorporaties) 2021

2.3.1 Uitloop in 2022 van eenmalige huurverlaging 2021

2.3.2 Geen huurverhoging in 2022 als eenmalige huurverlaging in 2022 ingaat

2.3.3 Huurverlaging doorgeven aan Belastingdienst/Toeslagen

2.3.4 Huurcommissie

Hoofdstuk 3. Het huurprijsbeleid per 1 juli 2022

3.1 De maximale huurverhoging voor zelfstandige woningen

3.2 De maximale huurverhoging voor onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen

3.3 De indexering van de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel

3.4 De indexering van de maximale energieprestatievergoeding

3.5 De indexering van de maximale huurprijsgrenzen

Hoofdstuk 4. Inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (proces)

4.1 Inkomensindicaties Belastingdienst

4.2 Procedure na bezwaarschrift van huurder

4.3 Huurverlaging na inkomensdaling

4.4 Vernietiging inkomensindicaties

Hoofdstuk 5. Huurprijsliberalisatie

Hoofdstuk 6. Samenvattend overzicht huurparameters 2022

Hoofdstuk 7. Overleg met huurdersorganisaties over het huurprijsbeleid

Hoofdstuk 8. Publicatie

In de bijlagen staan de liberalisatiegrenzen vanaf 1989 (Bijlage I), de maximale energieprestatievergoedingen per 1 juli 2022 (Bijlage II), de tabellen met maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2022 (Bijlagen III t/m VI) en een stroomschema "Wanneer inkomensindicaties vernietigen?" (Bijlage VII).

## **2. Het huurprijsbeleid per 1 januari 2022**

### **2.1 De maximale huurverhoging vrije sector per 1 januari 2022**

#### Maximale huurverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten

De jaarlijkse huurverhoging voor zelfstandige woningen die met een geliberaliseerde huurovereenkomst zijn verhuurd (zie hoofdstuk 5) is sinds 1 mei 2021 (tot 1 mei 2024) maximaal inflatie + 1 procentpunt. De daarbij gehanteerde

**Datum**

24 februari 2022

**Kenmerk**

2022-0000091034

inflatie voor de maximale huurverhoging in 2022 is volgens de wet<sup>1</sup> de gemiddelde indexstijging van 1 december 2020 tot 1 december 2021, te weten 2,3%. Daarmee is de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector per 1 januari 2022 (tot en met 31 december 2022) maximaal **3,3%**.

#### Geschilbeslechting door de Huurcommissie

Als een verhuurder in 2022 een hogere jaarlijkse huurverhoging in rekening brengt dan 3,3%, dan kan de huurder binnen vier maanden na de ingangsdatum van de huurverhoging bij de Huurcommissie om een uitspraak vragen. De Huurcommissie zal de in rekening gebrachte jaarlijkse huurverhoging toetsen aan het maximum van 3,3%.

## **2.2 De maximale huurprijsnorm (huursomstijging) voor woningcorporaties<sup>2</sup> per 1 januari 2022**

#### Maximale huurprijsnorm

De maximale huursomstijging voor woningcorporaties voor het kalenderjaar 2022 is conform het Sociaal Huurakkoord 2018 **2,3%** (= inflatie 1 december 2020 tot 1 december 2021<sup>3</sup> (die inflatie wijkt af van de inflatie over kalenderjaar 2021, 2,7%; 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.

#### 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 2023 vergeleken met de gemiddelde huurprijs van die woningen op 1 januari 2022. Het gaat dus om de woningen die zowel op 1 januari 2022 als op 1 januari 2023 verhuurd waren (een huurprijs hadden).

Deze huursomstijging mag voor woningcorporaties niet hoger zijn **2,3%**.

#### Afwijking via prestatieafspraken

Woningcorporaties hebben de mogelijkheid om in de prestatieafspraken met betrokken gemeente(n) en huurdersorganisatie(s) een lokaal hogere huursomstijging dan 2,3% voor 2022 af te spreken, maar niet hoger dan **3,3%** (1 procentpunt hoger). Deze afspraak uit Sociaal Huurakkoord 2018 is per 2020 in de regelgeving vastgelegd.

---

<sup>1</sup> Zie het derde lid van artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Voor 2022 is dat: (het gemiddelde van de prijsindexcijfers van de maanden december 2020 tot en met november 2021) / (het gemiddelde van de prijsindexcijfers van de maanden december 2019 tot en met november 2020).

<sup>2</sup> Voor particuliere verhuurders en beleggers geldt de maximale huursomstijging (beperking van de gemiddelde huurverhoging) niet en is deze paragraaf niet relevant.

<sup>3</sup> Staatscourant 2021, nr. 48100

**Datum**

24 februari 2022

**Kenmerk**

2022-0000091034

*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 2023 ten opzichte van 1 januari 2022 blijven de volgende woningen (en dus de bijbehorende huurprijs) buiten beschouwing:

- de woningen die in de periode van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022 aan een opvolgend huurder zijn verhuurd (huurharmonisatie);
- de woningen die op 1 januari 2022 met een geliberaliseerd huurcontract verhuurd waren (zie hoofdstuk 5);
- de woningen die op 1 januari 2022 of 1 januari 2023 leegstonden (niet verhuurd waren);
- de woningen die in de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022 voor het eerst of voor het laatst door de corporatie zijn verhuurd;
- de woningen waarvan de huurprijs in de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022 is verhoogd als gevolg van woningverbetering/renovatie;
- de woningen waarvan de huurprijs met een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (meer dan 2,3% bij huren vanaf € 300 en meer dan € 25 bij huren onder € 300, zie 3.1) is verhoogd, mits in prestatieafspraken tussen de corporatie, gemeente en huurdersorganisatie(s) is afgesproken dat de daaruit voortvloeiende extra huuropbrengsten worden ingezet voor investeringen en voor zo ver deze extra opbrengsten de in die afspraken overeengekomen investeringsbedragen niet overschrijden;
- de woningen waarvan de huurprijs in de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022 op voorstel van de huurder is verlaagd wegens inkomensdaling na eerdere inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en) (zie 4.3);
- de woningen waarvan de huurprijs na verzoek in 2021 in de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022 is verlaagd tot de toepasselijke aftoppingsgrens vanwege een laag inkomen van de huurder (zie 2.3);
- woningen waarvan de huurprijs in de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022 op schriftelijk 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 2022 tot en met 31 december 2022 is verhoogd naar aanleiding van een (inhaal)huurverhogingsvoorstel van de woningcorporatie na beëindiging van de tijdelijke huurkorting (zie 3.1).

De hogere huurverhoging voor zeer lage huren (€ 25 bij huurprijzen onder € 300 per maand) en de huurverhoging in het kader van de huurgewenning (zie 3.1) vallen wel onder de maximale huursomstijging.

### **2.3 Eenmalige huurverlaging voor huurders met een laag inkomen (woningcorporaties) 2021**

#### *2.3.1 Uitloop in 2022 van eenmalige huurverlaging 2021*

In 2021 hadden 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

**Datum**

24 februari 2022

**Kenmerk**

2022-0000091034

voor dat huishouden toepasselijke inkomensgrens voor passend toewijzen en de kale huurprijs die zij betalen hoger is dan de voor dat huishouden toepasselijke aftoppingsgrens.<sup>4</sup> Dit geldt alleen voor huurders met een gereguleerd (= niet-geliberaliseerd) huurcontract.

Huurders konden tot eind 2021 een verzoek om huurverlaging wegens laag inkomen bij hun woningcorporatie indienen. Verzoeken die in november of december 2021 zijn ingediend, zullen pas in 2022 tot een huurverlaging leiden. De huurverlaging gaat immers in op de eerste dag van de tweede maand na de datum van het huurverlagingsvoorstel van de woningcorporatie.

### *2.3.2 Geen jaarlijkse huurverhoging in 2022 als huurverlaging in 2022 ingaat*

Huurverlagingen wegens laag inkomen die in de eerste maanden van 2022 ingaan hebben tot gevolg dat voor de betreffende woning en betrokken huurder(s) in het kalenderjaar 2022 geen jaarlijkse huurverhoging kan worden toegepast. Als de woningcorporatie na een huurverlaging in 2022 toch een jaarlijkse huurverhoging voorstelt voor 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.

### *2.3.3 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.

### *2.3.4 Huurcommissie*

#### Huurder stemt niet in met huurverlagingsvoorstel woningcorporatie

Als de woningcorporatie 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.

---

<sup>4</sup> Staatsblad 2020, nr. 547

**Datum**

24 februari 2022

**Kenmerk**

2022-0000091034

### (Ontbreken van) huurverlagingsvoorstel na verzoek van huurder

Als de woningcorporatie niet binnen drie weken na ontvangst van het huurverlagingsverzoek en de inkomens- en huishoudensgegevens van de huurder een huurverlagingsvoorstel heeft gedaan, kan de huurder binnen negen weken na het indienen van zijn huurverlagingsverzoek en de (eventueel gecompliceerde) inkomens- en huishoudensgegevens een uitspraak van de Huurcommissie vragen.

## **3. Het huurprijsbeleid per 1 juli 2022**

### **3.1 Maximale huurverhoging voor zelfstandige woningen per 1 juli 2022**

Op 15 februari 2022<sup>5</sup> heb ik de Tweede Kamer geïnformeerd over de toegestane jaarlijkse huurverhoging vanaf 1 juli 2022.

#### Maximale 'reguliere' huurverhoging

Voor huishoudens met een gezamenlijk inkomen dat niet hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens voor de hogere huurverhoging (€ 47.948 in 2020 voor eenpersoonshuishoudens en € 56.486 in 2020 voor huishoudens van twee of meer personen) is de maximale huurverhoging per 1 juli 2022 gelijk aan **2,3%**, als de huidige kale huurprijs **€ 300 of meer per maand** bedraagt. 2,3% is gelijk aan de inflatie van 1 december 2020 tot 1 december 2021 (zie ook 2.1 en 2.2). 2,3% is ook de maximale huurverhoging als de verhuurder geen informatie over het huishoudinkomen van de huurder heeft en de huidige kale huurprijs € 300 of meer per maand bedraagt.

#### Maximale huurverhoging voor zeer lage huren

Als de kale huurprijs vóór de jaarlijkse huurverhoging **lager is dan € 300** per maand, mag de verhuurder een huurverhoging van meer dan 2,3% voorstellen, namelijk maximaal **€ 25** (op het bedrag van de kale maandhuur). Dit is toegestaan ongeacht het huishoudinkomen van de huurder.

Met deze hogere maximale huurverhoging voor zeer lage huren – en een maximum in de vorm van een bedrag in plaats van een percentage – kunnen verhuurders zeer lage huurprijzen versneld meer in overeenstemming brengen met de kwaliteit van de woning.

Wanneer de kale maandhuur door de jaarlijkse huurverhoging op € 300 of hoger is gekomen, kan de huur daarna alleen met de 'reguliere' huurverhoging worden verhoogd (of, als het gezamenlijk huishoudinkomen van de huurder boven de toepasselijke inkomensgrens ligt, met de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging; zie hieronder).

#### Maximale inkomensafhankelijke hogere huurverhoging

Vanaf 2022 is de systematiek van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging gewijzigd.

---

<sup>5</sup> Kamerstukken II 2021/22, 27 926, nr. 363



**Datum**

24 februari 2022

**Kenmerk**

2022-0000091034

- De inkomensgrens is verhoogd, zodat huishoudens met een inkomen net boven de maximale inkomensgrens voor toewijzing van sociale huurwoningen van woningcorporaties<sup>6</sup> niet geconfronteerd worden met een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging.
- Er is een inkomenscategorie toegevoegd. Daarmee zijn er twee inkomenscategorieën waarbij een hogere huurverhoging is toegestaan: de midden-categorie en de hoge categorie, met ieder een eigen maximale huurverhoging.
- De inkomensgrenzen voor meerpersoonshuishoudens (twee of meer personen) zijn hoger dan de inkomensgrenzen voor eenpersoonshuishoudens. Meerpersoonshoudens hebben namelijk hogere kosten voor het dagelijks levensonderhoud dan eenpersoonshuishoudens met eenzelfde inkomen.
- De Belastingdienst geeft bij de inkomensindicatie van het huishoudinkomen geen informatie over het aantal bewoners of verdienenden in het huishouden, om de noodzakelijke schending van de privacy van huurders zoveel mogelijk te beperken. Verhuurders weten daardoor niet welke inkomensgrens voor het huishouden van toepassing is, alleen in welke inkomenscategorie (laag, midden of hoog) het huishoudinkomen valt.
- De toegestane huurverhoging is vastgesteld als een bedrag, in plaats van een percentage. Met een toegestaan huurverhogings*bedrag* kunnen lage huren relatief meer worden verhoogd dan hogere huren, dan met een percentuele huurverhoging het geval zou zijn.
- De uitzondering voor huishoudens van vier of meer personen (waarvoor nu de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens geldt) en voor huishoudens met een of meer AOW-gerechtigden is vervallen. De inkomensgrenzen zijn zo gekozen dat huishoudens met een hoger (midden)inkomen dan de toepasselijke inkomensgrens, ook AOW-gerechtigden, de toegestane huurverhoging kunnen betalen.
- Tenslotte is de huurverlagingsregeling na inkomensdaling verruimd: bij inkomensdaling na eerdere inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en) kan de huurder de laatste drie huurverhogingen (was twee) voor de toekomst 'corrigeren' (zie ook 4.3).

Voor huishoudens met een gezamenlijk inkomen dat hoger is dan € 47.948 maar niet hoger dan € 56.527 voor eenpersoonshuishoudens en of dat hoger is dan € 55.486 maar niet hoger dan € 75.369 voor huishoudens van twee of meer personen, is de maximale huurverhoging per 1 juli 2022 gelijk aan **€ 50** op het bedrag van de (kale) maandhuur.

Voor huishoudens met een gezamenlijk inkomen dat hoger is dan € 56.527 voor eenpersoonshuishoudens of dat hoger is dan € 75.369 voor huishoudens van twee of meer personen), is de maximale huurverhoging per 1 juli 2022 gelijk aan **€ 100** op het bedrag van de (kale) maandhuur.

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

---

<sup>6</sup> In 2022: € 40.765 (inkomen 2022) voor eenpersoonshuishoudens en € 45.014 (inkomen 2022) voor huishoudens van twee of meer personen

*Tabel toegestane inkomensafhankelijke hogere huurverhoging 2022*

	<b>Inkomenscategorie (inkomen 2020)</b>		
	<b>Lage (midden)inkomens</b>	<b>Hoge middeninkomens</b>	<b>Hoge inkomens</b>
Eenpersoons-huishoudens	Niet hoger dan € 47.948	Tussen € 47.948 en € 56.527	Hoger dan € 56.527
Huishoudens van 2 of meer personen	Niet hoger dan € 55.486	Tussen € 55.486 en € 75.369	Hoger dan € 75.369
Inkomensindicatie die Belastingdienst verstrekt (zie 4.1)	"Laag (midden)inkomen" (code "N")	"Hoog middeninkomen" (code "M")	"Hoog inkomen" (code "J")
<b>Toegestane huurverhoging</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Max. 2,3%* bij huur vanaf € 300</li> <li>• Max. € 25* bij huur onder € 300</li> </ul>	Max. € 50*	Max. € 100*

\*) mits de maximale huurprijsgrens van de woning niet wordt overschreden

#### Huurverhoging na tijdelijke huurkorting

Sinds 1 april 2021 mogen verhuurders en huurders bij woningmutatie een huurgewenning overeenkomen bij het aangaan van gereguleerde 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.

#### Huurgewenning

Verhuurders en huurders mogen bij het aangaan van gereguleerde huurovereenkomsten voor zelfstandige woningen (huurovereenkomsten met een aanvangshuurprijs die niet hoger is dan de liberalisatiegrens; voor huurovereenkomsten die in 2022 ingaan: niet hoger dan € 763,47) 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 tussen verhuurder en huurder.

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.

**Datum**

24 februari 2022

**Kenmerk**

2022-0000091034

Omdat zo'n huurgewenning wettelijk is toegestaan, 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.

*(Inhaal)huurverhoging na tijdelijke huurkorting*

Tot 1 april 2021 bood de wetgeving alleen ruimte voor het eenmalig uitstellen van een huurverhoging voor zittende huurders met maximaal bijna een jaar<sup>7</sup> of anders afzien van een of meer huurverhogingen (permanente huurbevrozing) en voor permanente huurverlaging. Daardoor waren verhuurders vaak niet genegen om een tijdelijke huurkorting te geven. Sinds 1 april 2021 staat de wetgeving het verhuurders toe om op schriftelijk verzoek van de zittende 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 van 2021 voor huurders met een laag inkomen in een dure woningcorporatiewoning is wel afdwingbaar, zie 2.3).

De huurder moet dus schriftelijk om een tijdelijke huurkorting vragen aan de verhuurder. Die tijdelijke huurkorting kan bestaan uit een huurbevrozing 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, 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 voeren<sup>8</sup>.

Er geldt echter wel een beperking voor die (inhaal)huurverhoging: als de kale huur vóór de tijdelijke huurkorting boven de (toenmalige) huurtoeslaggrens lag (2021: € 752,33; 2022: € 763,47), mag de huur door de inhaalhuurverhoging

---

<sup>7</sup> 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).

<sup>8</sup> 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 vorige voetnoot.

**Datum**

24 februari 2022

**Kenmerk**

2022-0000091034

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 (in het geval dat de huurprijs vóór de tijdelijke huurverlaging boven de toenmalige huurtoeslaggrens lag) 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 2022**

Voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen is de maximale huurverhoging per 1 juli 2022 gelijk aan inflatie. Voor deze typen woonruimte geldt geen maximale huursomstijging voor woningcorporaties (zie 2.1), geen hogere huurverhoging voor zeer lage huren en ook geen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging.

Het maximale huurverhogingspercentage voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en standplaatsen is daardoor per 1 juli 2022 **2,3%** (inflatie<sup>9</sup>).

Dit maximale huurverhogingspercentage voor kamers, woonwagens en standplaatsen, alsmede de in 3.1 genoemde maximale huurverhogingen voor zelfstandige woningen zullen bij ministeriële regeling formeel worden vastgesteld.

### **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 2020 en 1 januari 2021 bedraagt landelijk gemiddeld **9,5%**.

Dit betekent dat onderdeel 9 van het woningwaarderingstelsel voor zelfstandige woonruimte met ingang van 1 juli 2022 als volgt dient te worden gelezen:

---

<sup>9</sup> Inflatie 1 december 2020 tot 1 december 2021; zie ook 2.1, 2.2 en 3.1.

<b>9. Punten voor de WOZ-waarde</b>	
Voor elke € 12.090 van WOZ-waarde	1 punt
Voor de WOZ-waarde gedeeld door de oppervlakte van de onderdelen 1 en 2:	
• Voor kleine woningen (<40 m <sup>2</sup> ) 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 € 80	1 punt
• Voor overige woningen: per € 189	1 punt

Bij deze waardering dient voorts te worden uitgegaan van de voor de woning laatstelijk vastgestelde WOZ-waarde met een minimum van € 61.198.

### **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 van het voorafgaande kalenderjaar. Het CBS heeft op 11 januari 2022 op zijn website gepubliceerd dat het inflatiepercentage (CPI) over het kalenderjaar 2021 2,7% bedraagt.

Dit leidt tot een indexering per 1 juli 2022 met **2,7%** van de maximumbedragen voor de verschillende type NOM-woningen. De daaruit volgende maximumbedragen staan in bijlage II.

### **3.5 Indexering maximale huurprijsgrenzen**

Artikel 12 lid 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte bepaalt dat de maximale huurprijsgrenzen elk jaar op 1 juli geïndexeerd worden met het inflatiepercentage zoals in januari door het CBS gepubliceerd, met afronding naar boven op hele centen. Het CBS heeft op 11 januari 2022 op zijn website gepubliceerd dat het inflatiepercentage (CPI) over het kalenderjaar 2021 2,7%<sup>10</sup> bedraagt.

<sup>10</sup> Het inflatiepercentage over het kalenderjaar 2021 is hoger dan de inflatie van 1 december 2020 tot 1 december 2021, dat gebruikt is voor de maximale huurverhoging en voor de maximale huursomstijging (zie 2.1, 2.2 en 3.1)

**Datum**

24 februari 2022

**Kenmerk**

2022-0000091034

De maximale huurprijsgrenzen worden daarom per 1 juli 2022 geïndexeerd met **2,7%** en naar boven afgerond op hele centen.

De tabellen met maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2022 staan in bijlagen III tot en met VI.

#### **4. Inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (proces)**

##### **4.1 Inkomensindicaties<sup>11</sup> Belastingdienst**

Alleen verhuurders die gebruik willen maken van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (2022: meer dan 2,3% voor huren van € 300 of meer per maand en meer dan € 25 voor huren onder € 300 per maand) voor zelfstandige woningen uit het gereguleerd segment, mogen bij de Belastingdienst inkomenscategorieën van huishoudinkomens aanvragen om te kunnen zien aan welke huishoudens zij die hogere huurverhoging mogen voorstellen (zie hieronder bij "Sancties bij onrechtmatige inbreuk op de privacy van de huurders").

De gegevensuitwisseling tussen eigenaar-verhuurder en Belastingdienst voor de inkomensafhankelijke huurverhoging verloopt digitaal, via het webportaal [www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl](http://www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl).

##### Jaarlijks nieuwe accounts/inlogcodes nodig

Alle verhuurders die gebruik willen maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging zullen één of meerdere accounts<sup>12</sup> moeten aanvragen bij de Belastingdienst voor het aanvragen van inkomensindicaties. Ook de verhuurders die in de afgelopen jaren al één of meer accounts hebben verkregen, moeten deze opnieuw aanvragen voor 2022.

Met dit jaarlijks aanvragen van accounts voor het aanvragen van inkomensindicaties voor de huurverhoging kan de Belastingdienst verifiëren of de aanvrager eigenaar is van de woningen op de aangevraagde adressen.

##### Aanvraagperiode

Sinds 2017 kunnen verhuurders (bijna) het hele jaar door accounts aanvragen (voorheen kon dat alleen in de maand februari). Verhuurders kunnen vanaf 1 februari 2022 tot uiterlijk 5 december 2022 accounts aanvragen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2022.

Verhuurders die een account voor 2022 hebben aangevraagd en dat account hebben verkregen<sup>13</sup> kunnen direct daarna inkomensindicaties aanvragen bij de Belastingdienst.

---

<sup>11</sup> De term 'inkomensindicaties' vervangt de term 'huishoudverklaringen', omdat de Belastingdienst vanaf 2022 geen gegevens meer verstrekt over het type huishouden. De uitzondering voor huishoudens van vier of meer personen en voor huishoudens met een of meer AOW-gerechtigden is immers vervallen. De inkomensindicatie vermeldt enkel de inkomenscategorie.

<sup>12</sup> Per RSIN/BSN maximaal één account.

<sup>13</sup> 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 IAH 2022 van het webportaal).

**Datum**

24 februari 2022

**Kenmerk**

2022-0000091034

*Aanvragen accounts/inlogcodes*

Het webportaal [www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl](http://www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl) is op dinsdag 1 februari 2022 (08.00 uur) open gegaan voor het aanvragen van accounts/inlogcodes<sup>14</sup>. Het is van belang dat verhuurders die gebruik willen maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging voor *al hun RSIN's* (Rechtspersonen Samenwerkingsverband Informatie Nummer) en/of hun BSN (Burger Service Nummer) een apart(e) account/inlogcode aanvragen, dus voor alle identificatienummers waarmee woningen voor de WOZ-beschikkingen als hun eigendom geregistreerd staan. Denk ook aan de RSIN's van woningen die recentelijk zijn verkregen via bijvoorbeeld aankoop of fusie.

Na het succesvol aanvragen van een account ontvangt de verhuurder van de Belastingdienst een brief per post met daarin gebruikersnaam en wachtwoord. De Belastingdienst streeft ernaar deze brief binnen twee weken na aanmelding te laten bezorgen. Met deze inloggegevens kunnen verhuurders inkomenscategoriën van huishoudinkomens opvragen voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging

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

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

*Aanvragen inkomensindicaties*

Direct na het verkrijgen van het account kunnen verhuurders inkomenscategoriën van huishoudinkomens aanvragen voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging.

De Belastingdienst geeft geen gespecificeerde inkomensgegevens. De eigenaar-verhuurder levert digitaal een bestand met de woonadressen van zijn woningen

---

<sup>14</sup> De Handleiding IAH 2022 van het webportaal staat sinds 21 december 2021 op het webportaal.

**Datum**

24 februari 2022

**Kenmerk**

2022-0000091034

waarvoor hij een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging wil voorstellen en daartoe een inkomensindicatie (inkomenscategorie) wil ontvangen. Sinds 2020 dienen de woonadressen te bestaan uit het BAG-identificatienummer van het betreffende verblijfsobject.

**Inkomenstoetsjaar**

Er wordt bij de hogere huurverhoging (2022: meer dan 2,3% bij huren vanaf € 300 en meer dan € 25 bij huren onder € 300, maar maximaal € 50 / € 100) voor hogere (midden)inkomens uitgegaan van het huishoudinkomen van het tweede kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar waarin de inkomensindicatie wordt verstrekt (t-2). Hiervoor is gekozen omdat dan inkomens gebruikt worden die veelal definitief zijn vastgesteld. Voor inkomensindicaties die in 2022 worden verstrekt is dus het huishoudinkomen over 2020 bepalend.

**Inhoud inkomensindicaties**

De Belastingdienst levert vervolgens per woonadres digitaal een code. Die code geeft aan in welke inkomenscategorie het huishoudinkomen in het jaar t-2 (2020) valt:

- "N": het huishoudinkomen is niet hoger dan € 47.948 (eenpersoonshuishoudens) dan wel € 55.486 (meerpersoonshuishoudens),
- "M": het huishoudinkomen is hoger dan € 47.948 maar niet hoger dan € 56.527 (eenpersoonshuishoudens) dan wel is hoger dan € 55.486 maar niet hoger dan € 75.369 (meerpersoonshuishoudens);
- "J": het huishoudinkomen is hoger dan € 56.527 (eenpersoonshuishoudens) dan wel hoger dan € 75.369 (meerpersoonshuishoudens),
- "O": geen inkomensgegevens bekend voor dat adres. Deze indicatie is van toepassing als:
  - o er geen bewoners staan ingeschreven op het betreffende adres;
  - o de geboortedatum van een of meerdere bewoners onbekend is;
  - o niet van alle bewoners het inkomen bekend is en het vastgestelde huishoudinkomen onder de inkomensgrens ligt;
  - o van geen van de bewoners een inkomen bekend is.

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

Indien het door de verhuurder opgegeven BAG-id niet bekend is als woning, als de woning een recreatiewoning is of de BAG-id als een bedrijfspand staat geregistreerd, ontvangt de aanvrager de indicatie "A".

Als de indicatie "J" (categorie 'hoog inkomen') of "M" (categorie 'hoog middeninkomen') is, krijgt de eigenaar-verhuurder voor dat woonadres een printbare inkomensindicatie met de betreffende inkomenscategorie die hij bij zijn huurverhogingsvoorstel kan voegen. De Belastingdienst verstrekt geen persoonsgegevens van de leden van het huishouden. De Belastingdienst verstrekt ook geen gegevens over het aantal bewoners waaruit het huishouden bestaat.



**Datum**

24 februari 2022

**Kenmerk**

2022-0000091034

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

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

*Inkomensindicatie bij huurverhogingsvoorstel voegen*

Als een verhuurder een huurverhoging van meer dan 2,3% bij huren vanaf € 300 en meer dan € 25 bij huren onder € 300 (maar maximaal € 50 dan wel € 100 toegestaan) voorstelt, moet hij de verklaring van de Belastingdienst dat het huishoudinkomen in de categorie hoger middeninkomen (inkomensindicatie met code "M") respectievelijk in de categorie hoog inkomen (inkomensindicatie met code "J") bij het voorstel voegen.

*Tijdslijn:*

Woensdag 21 december 2021:	Handleiding Inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) 2022 is te downloaden van webportaal <a href="http://www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl">www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl</a>
Dinsdag 1 februari 2022:	Webportaal <a href="http://www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl">www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl</a> ging om 08:00 uur open voor het aanvragen van accounts/inlogcodes. Verhuurders kunnen vanaf 1 februari 2022 het hele jaar door (tot 5 december) accounts/inlogcodes aanvragen.
Dinsdag 1 februari 2022 (in de praktijk vanaf ongeveer medio februari):	Verhuurders die een account voor 2022 hebben aangevraagd en de inloggegevens (per post) hebben ontvangen, kunnen via webportaal <a href="http://www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl">www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl</a> inkomensindicaties aanvragen.
Maandag 5 december 2022:	Het webportaal sluit voor het aanvragen van accounts/inlogcodes
Zaterdag 31 december 2022:	Het webportaal sluit om 23:59 uur voor het aanvragen van inkomensindicaties. (Hierna wordt het systeem aangepast voor de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2023.)

*Sinds 2020: alleen BAG-id's van woonadressen*

De Belastingdienst is in 2020 overgegaan op het gebruik van het BAG-identificatie-nummer van het verblijfsobject als adresgegevens voor het aanvragen van inkomensindicaties voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Het is niet meer mogelijk de postcode, het huisnummer en indien van toepassing de huisnummertoevoeging van de woning te gebruiken voor het aanvragen van inkomensindicaties.

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

**Datum**

24 februari 2022

**Kenmerk**

2022-0000091034

### Sanctie bij misbruik webportaal

De Belastingdienst zal net als in de afgelopen jaren in 2022 streng optreden bij geconstateerd structureel oneigenlijk gebruik van het webportaal door verhuurders, dus als verhuurders woonadressen opgeven waarvoor zij geen inkomensafhankelijke huurverhoging mogen voorstellen doordat die geliberaliseerd worden verhuurd of doordat de huurder de maximale huurprijs al (bijna) betaalt<sup>15</sup>. Bij geconstateerd structureel oneigenlijk gebruik (niet bij een enkele vergissing), zal de Belastingdienst de verhuurder uitsluiten van verder gebruik van het webportaal (conform artikel 19b Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) en zal de Belastingdienst een melding van dat oneigenlijk gebruik doen aan de Autoriteit bescherming persoonsgegevens.

### Sancties bij onrechtmatige inbreuk op de privacy van de huurders

De wet biedt de mogelijkheid om inkomensindicaties bij de Belastingdienst op te vragen **alleen** voor het voorstellen van inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen (2022: **meer dan 2,3% bij huren vanaf € 300 en meer dan € 25 bij huren onder € 300**) ter verbetering van de prijs-kwaliteitverhouding voor huurwoningen van en ter stimulering van de doorstroming van huishoudens met een hoger inkomen. Dat betekent dat verhuurders die geen voornemen hebben om inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen (2022: meer dan 2,3% respectievelijk € 25) voor te stellen aan huishoudens met een hoger inkomen, geen inkomensindicaties voor die woningen mogen aanvragen. Want huurverhogingsvoorstellen tot en met 2,3% bij huren van € 300 en hoger, en tot en met € 25 bij huren onder € 300, zijn immers ongeacht het inkomen toegestaan en hoeven niet vergezeld te gaan van een inkomensindicatie. Het is dus *niet toegestaan* om inkomensindicaties aan te vragen teneinde *binnen* de 2,3% (bij huren van € 300 en hoger) dan wel *binnen* de € 25 (bij huren onder € 300) te differentiëren op inkomenscategorie.

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

Verhuurders riskeren sancties als zij inkomensindicaties van hun huurders opvragen zonder de intentie te hebben de inkomensafhankelijke huurverhoging te gaan voorstellen (*onrechtmatige inbreuk op de privacy van huurders*) of als zij de aangevraagde en verkregen inkomensindicaties voor een ander doel gebruiken dan voor het doen van een voorstel tot verhoging van de huurprijs (*onrechtmatig gebruik van de verkregen inkomensindicaties*). Voorts moeten verhuurders de verkregen inkomensindicaties vernietigen zodra zij voor de huurverhoging niet meer nodig zijn. Zie "4.4 Vernietiging inkomensindicaties".

---

<sup>15</sup> Met 'de huurder betaalt al (bijna) de maximale huurprijs' wordt bedoeld dat de verhuurder geen huurverhoging van meer dan 2,3% bij huren vanaf € 300 en van meer dan € 25 bij huren onder € 300 kan voorstellen, zonder de maximale huurprijsgrens van de woning per 1 juli 2022 (zie Bijlage III) te overschrijden.

**Datum**

24 februari 2022

**Kenmerk**

2022-0000091034

### *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](http://www.autoriteitpersoonsgegevens.nl/nl/onderwerpen/avg-nieuwe-europese-privacywetgeving/algemene-informatie-avg).

### *Kennisgeving aan huurders*

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

### *Huishoudinkomen*

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

Van inwonende jongeren die op 1 januari 2022 nog niet de leeftijd van 23 jaar hebben bereikt, wordt alleen het inkomen dat het minimumloonniveau 2020 (€ 21.422) overstijgt meegeteld.

### *Huishoudensituatie*

Voor de samenstelling van het huishouden is *juridisch* bepalend wie er op de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging (meestal: 1 juli) in de woning wonen.

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

De Belastingdienst baseert zijn inkomensindicatie op de bewoningssituatie zoals die op dat moment bij de Belastingdienst bekend is; de Belastingdienst gaat daarbij uit van de personen die bij de gemeente op het betreffende woonadres in de Basisregistratie personen (BRP) staan ingeschreven. Als de huishoudensituatie tussen het moment van het verstrekken van de inkomensindicatie en de ingangsdatum van de voorgestelde huurverhoging wijzigt, kan de huurder op grond daarvan een bezwaarschrift indienen tegen het huurverhogingsvoorstel (zie ook 4.2).

## **4.2 Procedure na bezwaarschrift van huurder**

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

### Huurverhogingsvoorstel wijzigt huurprijs nog niet

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

### Instemming door huurder

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

### Bezwaar door huurder

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

### Verhuurders mogen bezwaren niet eigenhandig afwijzen

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

**Datum**

24 februari 2022

**Kenmerk**

2022-0000091034

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

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

#### Aanvragen vervolgverklaring bij de Belastingdienst

Als de huurder bezwaar maakt tegen de voorgestelde huurverhoging van meer dan 2,3% (bij huren vanaf € 300) dan wel € 25 (bij huren onder € 300) met als bezwaargrond dat het huishoudinkomen in het inkomenstoetsjaar (jaar t-2; in 2022: 2020) onder de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens lag, dan hoeft hij bij het bezwaar geen inkomensgegevens te voegen. En als de huurder bezwaar maakt met als bezwaargrond dat (a) het huishouden (inmiddels) uit twee of meer personen bestaat en voor dat huishouden dus een hogere inkomensgrens van toepassing is of dat (b) een verdienend lid van het huishouden is vertrokken waardoor het huishoudinkomen is gedaald, hoeft de huurder daar geen bewijsstukken van over te leggen.

De eigenaar-verhuurder vraagt na dergelijke bezwaren opnieuw een inkomensindicatie (vervolgverklaring) op bij de Belastingdienst. Die vervolgverklaring 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 vervolgverklaring blijkt dat het huishoudinkomen in het inkomenstoetsjaar (in 2022: 2020) in een lagere inkomenscategorie valt dan in de eerdere inkomensindicatie is vermeld, kan de verhuurder de huurverhoging aanpassen tot het toegestane niveau.

Als uit de vervolgverklaring (opnieuw) blijkt dat het huishoudinkomen in het inkomenstoetsjaar (in 2022: 2020) in de bij het huurverhogingsvoorstel

**Datum**

24 februari 2022

**Kenmerk**

2022-0000091034

gehanteerde inkomenscategorie valt en de huurder in zijn bezwaar persisteert, kan de verhuurder zijn huurverhogingsvoorstel, met de inkomensindicatie en de vervolgvklaring, aan de Huurcommissie voorleggen.

**Bewijslast huurder voor huishoudinkomen jaar na inkomenstoetsjaar**

Als de huurder bezwaar maakt tegen de voorgestelde huurverhoging van meer dan 2,3% (bij huren vanaf € 300) dan wel € 25 (bij huren onder € 300) met als bezwaargrond dat het huishoudinkomen in het kalenderjaar na het inkomensstoetsjaar (jaar t-1; in 2022: 2021) onder de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomenscategorie lag, dan moet de huurder dat aantonen. De Belastingdienst kan geen inkomensindicatie (inkomenscategorie van het huishoudinkomen) voor het jaar t-1 afgeven aan de verhuurder, want de Belastingdienst heeft alleen de bevoegdheid om een inkomensindicatie met inkomenscategorie over het inkomenstoetsjaar (t-2) af te geven.

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

- een uittreksel uit de Basisregistratie personen (BRP) van **één** van de bewoners waaruit blijkt hoeveel bewoners op het woonadres staan ingeschreven (verkrijgbaar bij de gemeente) (*let op: dit is geen standaarduittreksel uit de BRP; vraag als huurder aan uw gemeente hoe u een uittreksel aanvraagt waarop het aantal bewoners staat*); en
- inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren)<sup>16</sup> over 2021 van **alle** huidige bewoners (verkrijgbaar bij de Belastingdienst).

**Bezwaarmogelijkheid voor gehandicapten en chronisch zieken**

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

De Belastingdienst weet niet welke huishoudens tot de aangewezen groep gehandicapten en chronisch zieken behoren, daarover heeft de Belastingdienst geen gegevens. Ook verhuurders hebben hierover vaak geen gegevens. Daarom ligt het initiatief bij de huurder: hij moet dan een bezwaarschrift bij de verhuurder indienen en aantonen tot de aangewezen groep te behoren.

De door de minister aangewezen groep gehandicapten en chronisch zieken die bezwaar kunnen maken tegen een inkomensafhankelijk huurverhogingsvoorstel

---

<sup>16</sup> Sinds september 2015 hebben de inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren) de volgende kenmerken: OB/ONB (inkomen onbekend; feitelijk vaak: geen inkomen), V (voorlopig vastgesteld inkomen) en D (definitief vastgesteld inkomen). Inkomensverklaringen met kenmerk V of D zijn een rechtsgeldige onderbouwing van een bezwaarschrift. Een inkomensverklaring met kenmerk OB/ONB kan in sommige gevallen ook een rechtsgeldige onderbouwing zijn, bijvoorbeeld bij minderjarige kinderen.

**Datum**

24 februari 2022

**Kenmerk**

2022-0000091034

(2022: van meer dan 2,3% bij huren vanaf € 300 dan wel € 25 bij huren onder € 300), bestaat uit huishoudens waarbij:

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

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

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

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

- Als de verhuurder het huurverhogingsvoorstel aangetekend naar de huurder heeft gezonden, dan moet hij binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging een verzoek bij de Huurcommissie indienen om uitspraak te doen over die huurverhoging.
- Als de verhuurder het huurverhogingsvoorstel niet aangetekend naar de huurder heeft gezonden, moet hij de huurder binnen drie maanden na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging een aangetekende brief sturen waarin hij de huurder nogmaals in kennis stelt over de voorgestelde huurverhoging (ook wel rappelbrief genoemd), met een afschrift van het huurverhogingsvoorstel.  
Vervolgens kan de huurder tot vier maanden na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging een verzoek bij de Huurcommissie

**Datum**

24 februari 2022

**Kenmerk**

2022-0000091034

indienen om uitspraak te doen over de voorgestelde huurverhoging. Maakt de huurder van deze mogelijkheid geen gebruik, dan wordt de voorgestelde huurverhoging geachte te zijn overeengekomen tussen verhuurder en huurder en maakt de hogere huurprijs deel uit van de huurovereenkomst.

### 4.3 Huurverlaging na inkomensdaling

Huishoudens die na een of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en) met een inkomensdaling tot onder toepasselijke inkomensgrens voor de in de recentste huurverhoging(en) gehanteerde inkomenscategorie voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (2022: € 47.948 voor eenpersoonshuishoudens en € 55.486 voor meerpersoonshuishoudens voor de middencategorie met maximale huurverhoging van € 50; en € 56.527 voor eenpersoonshuishoudens en € 75.369 voor meerpersoonshuishoudens voor de hoge categorie met maximale huurverhoging van € 100) worden geconfronteerd, hebben recht op huurverlaging tot het niveau dat de huurprijs zou hebben bedragen als het huishoudinkomen bij de recentste huurverhoging op het niveau na de inkomensdaling zou hebben gelegen. Wanneer het inkomen nog verder is gedaald, namelijk tot onder een of meer van de inkomensgrenzen die in de voorgaande jaren golden (zie hieronder), dan kan de huurder een huurverlaging voorstellen naar de huurprijs die zou hebben gegolden als het huishoudinkomen bij de jaarlijkse huurverhogingen in de periode van drie jaar voorafgaand aan de datum van het huurverlagingsvoorstel op het niveau van na de inkomensdaling zou hebben gelegen.

#### *Toegestane huurverhogingen in afgelopen drie jaren*

<b>Jaar</b>	<b>Inkomensgrens</b>	<b>Maximale huurverhoging bij gezamenlijk inkomen tot aan inkomensgrens</b>	<b>Maximale huurverhoging bij gezamenlijk inkomen hoger dan inkomensgrens</b>
2021	€ 44.655	0,0%	0,0%
2020	€ 43.754	5,1%	6,6%
2019	€ 42.436	4,1%	5,6%

Indien de geldende huurprijs door één of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen tot boven de huurtoeslaghuurprijsgrens (2022: € 763,47) is gestegen en het huishoudinkomen daarna tot onder het norminkomen voor de huurtoeslag (= inkomensgrens voor passend toewijzen<sup>17</sup>) 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

<sup>17</sup> In 2022 € 24.075 voor eenpersoonshuishoudens, € 23.975 voor eenpersoonsouderenhuishoudens, € 32.675 voor meerpersoonshuishoudens en € 32.550 voor meerpersoonsouderenhuishoudens



**Datum**

24 februari 2022

**Kenmerk**

2022-0000091034

de verhuurder, met inachtneming van de indieningstermijn (ten minste twee maanden voor de voorgestelde ingangsdatum).

*Inkomensdaling: twee oorzaken*

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

*Inkomensdaling door wijziging van het huishouden*

Indien het huishouden een inkomensdaling tot onder de eerder gehanteerde inkomensgrens/-grenzen heeft doordat een verdienend lid van het huishouden is vertrokken (wijziging van het huishouden), kan de huurder direct op basis van het gezamenlijk inkomen van de overgebleven leden van het huishouden een huurverlaging voorstellen. De huurder voegt daartoe inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren)<sup>18</sup> 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 (*let op: dit is geen standaarduittreksel uit de BRP; vraag als huurder aan uw gemeente hoe u een uittreksel aanvraagt waarop het aantal bewoners staat*).

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 (*let op: dit is geen standaarduittreksel uit de BRP; vraag als huurder aan uw gemeente hoe u een uittreksel aanvraagt waarop het aantal bewoners staat*).

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

---

<sup>18</sup> 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.

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

#### **4.4 Vernietiging inkomensindicaties**

##### Inkomensindicatie uitsluitend voor huurverhoging

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

##### Vernietigingsplicht

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

##### Toelichting deadlines vernietigingsplicht

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

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

**Datum**

24 februari 2022

**Kenmerk**

2022-0000091034

*bezwaren niet eigenhandig afwijzen*" op blz. 22 en "Huurder dient geen bezwaarschrift in, maar betaalt de voorgestelde huurprijs niet" op blz. 25). 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 huurcommissie-uitspraak en is pas onherroepelijk over de huurverhoging beslist na de uitspraak van de rechter.

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

## **5. Huurprijsliberalisatie**

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

Liberalisatiegrens 2022: € 763,47

De liberalisatiegrens is per 1 januari 2022 geïndexeerd naar € 763,47 per maand.

Aanvangshuurprijs bepalend

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

Voor welke woningen en welke huurovereenkomsten?

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

Dat betekent dat alle huurovereenkomsten voor zelfstandige woningen die zijn ingegaan voor 1 juli 1989 niet-geliberiseerd 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-geliberiseerd ongeacht de hoogte van de aanvangshuurprijs.

Liberalisatiegrenzen vanaf 1989

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

## 6. Samenvattend huurprijsparameters 2022

<b>Parameters per 1 januari 2022</b>	
<b>Gereguleerd segment (sociale huurwoningen)</b>	
Maximale <u>huursomstijging</u> (gemiddelde huurstijging voor zittende huurders van over het woningbezit van zelfstandige woningen) per <u>woningcorporatie</u> voor 2022 (zie 2.2)	<b>2,3%</b> (= inflatie 1-12-2020 tot 1-12-2021) (lokaal hoger, maar maximaal <b>3,3%</b> , in gemeenten waarin de corporatie in de prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie een hoger percentage heeft afgesproken)
<b>Geliberaliseerde huurovereenkomsten (vrije sector)</b>	
Maximale huurstijging per geliberaliseerd verhuurd zelfstandige woning (vrije sector) (zie 2.1)	<b>3,3%</b> (= inflatie 1-12-2020 tot 1-12-2021 + 1 procentpunt)
<b>Parameters per 1 juli 2022</b>	
<b>Gereguleerd segment (sociale huurwoningen)</b>	
Maximale huurstijging <u>per zelfstandige woning</u> (eengezinswoning, appartement) (zie 3.1)	<b>Inkomensonafhankelijk:</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>2,3%*</b> voor huren van € 300 en hoger</li> <li>• <b>€ 25*</b> voor huren onder € 300</li> </ul>
	<b>Inkomensafhankelijk:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>€ 50*</b> voor huishoudens met een inkomen in de middencategorie</li> <li>• <b>€ 100*</b> voor huishoudens met een inkomen in de hoge categorie</li> </ul>
	<b>Na tijdelijke huurkorting:</b> Huurverhoging tot oude huurprijs, plus de maximaal toegestane huurverhogingen tijdens periode van de tijdelijke huurbevriezing/ huurverlaging (maximaal 3 jaar)* <u>Uitzondering:</u> tot maximaal € 763,47 (in 2022)* als de huurprijs vóór de tijdelijke huurverlaging boven de toenmalige huurtoeslaggrens lag
Geen maximale huurstijging <u>per zelfstandige woning</u> (eengezinswoning, appartement) (zie 3.1)	<b>Huurgewenning</b> (tijdelijke huurkorting van maximaal 3 jaar op de afgesproken aanvangshuurprijs)
Maximale huurstijging <u>per onzelfstandige woning (kamer), woonwagen of standplaats</u> (zie 3.2)	<b>2,3%*</b>
Stijging <u>maximale huurprijsgrenzen</u> (zie tabellen in bijlagen III t/m VI)	<b>2,7%</b> (= inflatie kalenderjaar 2021, 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.

**Datum**

24 februari 2022

**Kenmerk**

2022-0000091034

## **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](http://www.rijksoverheid.nl) en [www.woningmarktbeleid.nl](http://www.woningmarktbeleid.nl).

U kunt zich aanmelden om een bericht te ontvangen zodra er een nieuwe MG-circulaire over het huurprijsbeleid 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**

24 februari 2022

**Kenmerk**

2022-0000091034

## **9. Tot slot**

De circulaire MG 2021-01 over het huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2021 tot en met 30 juni 2022 vervalt met ingang van 1 juli 2022. De informatie van de hoofdstukken 2, 4 en 5 van voorliggende circulaire (MG 2022-01) geldt al per 1 januari 2022.

Voor nadere informatie over het huurprijsbeleid kunt u zich richten tot <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord>. 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 Wonen (contactpersoon vermeld op het voorblad).

Hoogachtend,

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge

## Bijlage I: tabel huurliberalisatiegrenzen tot 1 januari 2023

Huurliberalisatiegrens		Nieuwe maatregel	
<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
		2022	> € 763,47

\*) 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.

\*\*\*) In 2016 t/m 2018 was de liberalisatiegrens voor drie jaar bevroren.

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.

Wanneer de aanvangshuurprijs hoger is dan de op de ingangsdatum van de huurovereenkomst geldende liberalisatiegrens, is de huurovereenkomst qua huurprijs geliberaliseerd. Dan geldt van 1 mei 2021 tot 1 mei 2024 de bescherming van de maximering van de jaarlijkse huurstijging en van de huurverhoging na woningverbetering. Wanneer de aanvangshuurprijs lager dan of gelijk aan de liberalisatiegrens van dat moment was, is de huurovereenkomst gereguleerd (= niet geliberaliseerd) en geldt de volle huurprijsbescherming.

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

## Bijlage II

### Maximale energieprestatievergoedingen per 1 juli 2022

#### Algemene opmerking bij de tabellen inzake de maximale energieprestatievergoedingen

Per 1 januari 2022 dient de warmtevraag bepaald te worden met de NTA 8800. Deze bepalingsmethode vervangt de methode die gold op grond van de NEN 7120. Er zijn woningen waarvoor al een energieprestatievergoeding was vastgesteld vóórafgaand aan 1 januari 2022. 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.

<b>Maximale energieprestatievergoeding bij een woonruimte verwarmd met duurzame energie, opgewekt op de woning.</b>			
<b>Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh<sub>th</sub>/m<sup>2</sup>] per jaar:</b>		<b>Maximale vergoeding [€/m<sup>2</sup>/maand]***</b>	
<b>Bepaald met NEN 7120</b>	<b>Bepaald met NTA 8800</b>	<b>Per 1 juli 2021</b>	<b>Per 1 juli 2022</b>
0 < Netto warmtevraag ≤ 30	0 < Netto warmtevraag ≤ 27	1,51	1,55
30 < Netto warmtevraag ≤ 40	27 < Netto warmtevraag ≤ 33	1,28	1,31
40 < Netto warmtevraag ≤ 50	33 < Netto warmtevraag ≤ 41	1,08	1,11

<b>Maximale energieprestatievergoeding bij een woonruimte verwarmd met op de woning opgewekte duurzame warmte, aangesloten op een warmtenet.</b>			
<b>Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh<sub>th</sub>/m<sup>2</sup>] per jaar:</b>		<b>Maximale vergoeding [€/m<sup>2</sup>/maand]***</b>	
<b>Bepaald met NEN 7120</b>	<b>Bepaald met NTA 8800</b>	<b>Per 1 juli 2021</b>	<b>Per 1 juli 2022</b>
0 < Netto warmtevraag ≤ 15	0 < Netto warmtevraag ≤ 15	0,75	0,77
0 < Netto warmtevraag ≤ 30	15 < Netto warmtevraag ≤ 27	0,65	0,67
30 < Netto warmtevraag ≤ 40	27 < Netto warmtevraag ≤ 33	0,32	0,33
40 < Netto warmtevraag ≤ 50	33 < Netto warmtevraag ≤ 41	0,05	0,05

<b>Maximale energieprestatievergoeding bij een woonruimte met een aansluiting op het gasnet.</b>			
<b>Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh<sub>th</sub>/m<sup>2</sup>] per jaar:</b>		<b>Maximale vergoeding [€/m<sup>2</sup>/maand]***</b>	
<b>Bepaald met NEN 7120</b>	<b>Bepaald met NTA 8800</b>	<b>Per 1 juli 2021</b>	<b>Per 1 juli 2022</b>
0 < Netto warmtevraag ≤ 15	0 < Netto warmtevraag ≤ 15	1,25	1,28
0 < Netto warmtevraag ≤ 30	15 < Netto warmtevraag ≤ 27	1,15	1,18
30 < Netto warmtevraag ≤ 40	27 < Netto warmtevraag ≤ 33	0,92	0,94
40 < Netto warmtevraag ≤ 50	33 < Netto warmtevraag ≤ 41	0,66	0,68



## Bijlage III

### Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten per 1 juli 2022

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	208,05	82	427,40	124	667,15	166	906,87	208	1146,59
41	213,26	83	433,12	125	672,85	167	912,56	209	1152,29
42	218,44	84	438,81	126	678,54	168	918,25	210	1158,02
43	223,65	85	444,55	127	684,25	169	924,01	211	1163,71
44	228,84	86	450,25	128	690,01	170	929,70	212	1169,42
45	234,03	87	455,94	129	695,66	171	935,40	213	1175,13
46	239,25	88	461,66	130	701,39	172	941,10	214	1180,83
47	244,44	89	467,35	131	707,10	173	946,84	215	1186,54
48	249,65	90	473,09	132	712,79	174	952,52	216	1192,23
49	254,85	91	478,78	133	718,52	175	958,23	217	1197,95
50	260,05	92	484,47	134	724,20	176	963,93	218	1203,64
51	265,22	93	490,20	135	729,94	177	969,64	219	1209,37
52	270,44	94	495,89	136	735,61	178	975,36	220	1215,10
53	275,63	95	501,60	137	741,34	179	981,06	221	1220,77
54	280,84	96	507,31	138	747,06	180	986,74	222	1226,49
55	286,03	97	513,04	139	752,74	181	992,50	223	1232,20
56	291,27	98	518,74	140	758,45	182	998,20	224	1237,91
57	296,41	99	524,46	141	764,18	183	1003,89	225	1243,60
58	301,61	100	530,16	142	769,86	184	1009,58	226	1249,32
59	306,85	101	535,86	143	775,57	185	1015,31	227	1255,03
60	312,04	102	541,54	144	781,29	186	1021,02	228	1260,74
61	317,21	103	547,26	145	787,01	187	1026,71	229	1266,46
62	322,43	104	552,98	146	792,70	188	1032,45	230	1272,15
63	327,61	105	558,66	147	798,42	189	1038,14	231	1277,85
64	332,82	106	564,40	148	804,12	190	1043,85	232	1283,57
65	338,02	107	570,10	149	809,83	191	1049,57	233	1289,27
66	343,23	108	575,80	150	815,53	192	1055,26	234	1294,97
67	348,43	109	581,52	151	821,24	193	1060,98	235	1300,70
68	353,61	110	587,23	152	826,94	194	1066,70	236	1306,40
69	358,80	111	592,95	153	832,65	195	1072,40	237	1312,10
70	363,99	112	598,64	154	838,35	196	1078,08	238	1317,79
71	369,21	113	604,34	155	844,06	197	1083,80	239	1323,52
72	374,42	114	610,07	156	849,75	198	1089,52	240	1329,22
73	379,59	115	615,78	157	855,51	199	1095,20	241	1334,93
74	384,81	116	621,47	158	861,18	200	1100,93	242	1340,66
75	390,00	117	627,18	159	866,93	201	1106,62	243	1346,35
76	395,21	118	632,87	160	872,62	202	1112,33	244	1352,07
77	400,40	119	638,58	161	878,31	203	1118,03	245	1357,78
78	405,62	120	644,29	162	884,05	204	1123,76	246	1363,48
79	410,80	121	650,02	163	889,72	205	1129,47	247	1369,15
80	416,01	122	655,73	164	895,42	206	1135,16	248	1374,90
81	421,70	123	661,42	165	901,15	207	1140,89	249	1380,59
								250	1386,29

De maximale huurprijsgrens van zelfstandige woningen met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 208,05 per maand.

## Bijlage IV

### Maximale huurprijsgrenzen onzelfstandige woningen per 1 juli 2022

<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>
1	2,34	41	92,69	81	182,97	121	273,34	161	363,66
2	4,59	42	94,94	82	185,29	122	275,61	162	365,93
3	6,85	43	97,20	83	187,51	123	277,83	163	368,17
4	9,14	44	99,45	84	189,80	124	280,10	164	370,46
5	11,38	45	101,70	85	192,05	125	282,34	165	372,70
6	13,66	46	103,97	86	194,31	126	284,62	166	374,95
7	15,92	47	106,22	87	196,56	127	286,89	167	377,21
8	18,19	48	108,49	88	198,83	128	289,16	168	379,47
9	20,44	49	110,76	89	201,06	129	291,42	169	381,74
10	22,72	50	113,00	90	203,34	130	293,66	170	384,01
11	24,93	51	115,27	91	205,58	131	295,91	171	386,22
12	27,19	52	117,51	92	207,87	132	298,17	172	388,50
13	29,44	53	119,80	93	210,10	133	300,45	173	390,76
14	31,73	54	122,06	94	212,37	134	302,70	174	393,05
15	34,00	55	124,31	95	214,66	135	304,92	175	395,26
16	36,23	56	126,56	96	216,90	136	307,20	176	397,55
17	38,49	57	128,78	97	219,16	137	309,47	177	399,78
18	40,76	58	131,07	98	221,41	138	311,75	178	402,08
19	43,03	59	133,32	99	223,66	139	314,00	179	404,32
20	45,28	60	135,60	100	225,94	140	316,26	180	406,57
21	47,52	61	137,85	101	228,18	141	318,49	181	407,74
22	49,77	62	140,11	102	230,42	142	320,77	182	408,90
23	52,04	63	142,35	103	232,68	143	323,03	183	410,10
24	54,27	64	144,64	104	234,93	144	325,30	184	411,27
25	56,55	65	146,90	105	237,23	145	327,50	185	412,42
26	58,79	66	149,17	106	239,47	146	329,78	186	413,60
27	61,08	67	151,36	107	241,73	147	332,06	187	414,76
28	63,36	68	153,63	108	244,02	148	334,31	188	415,94
29	65,59	69	155,92	109	246,23	149	336,54	189	417,09
30	67,86	70	158,16	110	248,52	150	338,83	190	418,26
31	70,10	71	160,42	111	250,76	151	341,06	191	419,42
32	72,37	72	162,67	112	253,02	152	343,35	192	420,62
33	74,62	73	164,92	113	255,25	153	345,58	193	421,76
34	76,85	74	167,20	114	257,51	154	347,86	194	422,94
35	79,11	75	169,48	115	259,78	155	350,13	195	424,10
36	81,39	76	171,72	116	262,05	156	352,38	196	425,27
37	83,64	77	173,99	117	264,32	157	354,65	197	426,46
38	85,93	78	176,21	118	266,57	158	356,88	198	427,64
39	88,17	79	178,49	119	268,81	159	359,15	199	428,81
40	90,43	80	180,74	120	271,08	160	361,43	200	429,99

## Bijlage IV (vervolg)

### Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woningen per 1 juli 2022

<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>
201	431,16	241	477,90	281	524,70	321	571,47	361	618,27
202	432,30	242	479,09	282	525,85	322	572,65	362	619,44
203	433,49	243	480,27	283	527,04	323	573,79	363	620,62
204	434,61	244	481,44	284	528,23	324	575,02	364	621,75
205	435,82	245	482,61	285	529,37	325	576,15	365	622,97
206	436,96	246	483,77	286	530,55	326	577,36	366	624,13
207	438,17	247	484,93	287	531,73	327	578,48	367	625,29
208	439,31	248	486,11	288	532,89	328	579,68	368	626,46
209	440,50	249	487,27	289	534,07	329	580,80	369	627,64
210	441,64	250	488,43	290	535,25	330	582,05	370	628,81
211	442,85	251	489,60	291	536,41	331	583,17	371	630,00
212	443,99	252	490,81	292	537,58	332	584,36	372	631,15
213	445,20	253	491,95	293	538,75	333	585,51	373	632,33
214	446,35	254	493,13	294	539,92	334	586,71	374	633,49
215	447,51	255	494,27	295	541,10	335	587,84	375	634,66
216	448,67	256	495,45	296	542,26	336	589,02	376	635,82
217	449,82	257	496,61	297	543,42	337	590,21	377	636,98
218	451,01	258	497,81	298	544,59	338	591,34	378	638,18
219	452,21	259	498,96	299	545,74	339	592,54	379	639,35
220	453,38	260	500,14	300	546,96	340	593,70	380	640,46
221	454,52	261	501,28	301	548,08	341	594,88	381	641,65
222	455,71	262	502,47	302	549,28	342	596,02	382	642,83
223	456,88	263	503,61	303	550,41	343	597,24	383	644,02
224	458,06	264	504,82	304	551,61	344	598,38	384	645,19
225	459,17	265	506,02	305	552,78	345	599,56	385	646,36
226	460,38	266	507,16	306	553,96	346	600,76	386	647,52
227	461,54	267	508,35	307	555,11	347	601,92	387	648,70
228	462,70	268	509,51	308	556,30	348	603,08	388	649,85
229	463,87	269	510,67	309	557,45	349	604,24	389	651,03
230	465,06	270	511,83	310	558,62	350	605,41	390	652,23
231	466,20	271	513,02	311	559,80	351	606,54	391	653,38
232	467,40	272	514,17	312	560,95	352	607,77	392	654,54
233	468,54	273	515,34	313	562,16	353	608,90	393	655,71
234	469,72	274	516,50	314	563,30	354	610,08	394	656,89
235	470,88	275	517,67	315	564,46	355	611,23	395	658,04
236	472,09	276	518,85	316	565,60	356	612,42	396	659,24
237	473,21	277	520,02	317	566,84	357	613,57	397	660,38
238	474,40	278	521,21	318	567,98	358	614,75	398	661,58
239	475,57	279	522,36	319	569,15	359	615,94	399	662,73
240	476,75	280	523,55	320	570,30	360	617,07	400	663,92

## Bijlage IV (vervolg)

### Maximale huurprijsgrenzen onzelfstandige woningen per 1 juli 2022

<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>
401	665,05	441	711,84	481	758,65	521	805,42	561	852,20
402	666,19	442	713,01	482	759,82	522	806,58	562	853,38
403	667,39	443	714,19	483	760,95	523	807,76	563	854,57
404	668,55	444	715,37	484	762,14	524	808,90	564	855,72
405	669,73	445	716,51	485	763,31	525	810,12	565	856,86
406	670,89	446	717,68	486	764,51	526	811,26	566	858,03
407	672,08	447	718,88	487	765,63	527	812,43	567	859,23
408	673,24	448	720,01	488	766,84	528	813,59	568	860,38
409	674,45	449	721,21	489	767,96	529	814,79	569	861,57
410	675,56	450	722,39	490	769,16	530	815,95	570	862,71
411	676,77	451	723,56	491	770,33	531	817,12	571	863,90
412	677,95	452	724,71	492	771,51	532	818,27	572	865,05
413	679,11	453	725,91	493	772,64	533	819,47	573	866,25
414	680,26	454	727,04	494	773,84	534	820,62	574	867,41
415	681,46	455	728,22	495	775,01	535	821,80	575	868,61
416	682,59	456	729,41	496	776,17	536	822,95	576	869,77
417	683,77	457	730,57	497	777,35	537	824,13	577	870,94
418	684,95	458	731,72	498	778,52	538	825,32	578	872,10
419	686,11	459	732,91	499	779,68	539	826,49	579	873,29
420	687,30	460	734,08	500	780,82	540	827,61	580	874,43
421	688,43	461	735,24	501	782,03	541	828,82	581	875,57
422	689,61	462	736,39	502	783,17	542	829,98	582	876,77
423	690,78	463	737,56	503	784,38	543	831,12	583	877,93
424	691,95	464	738,77	504	785,53	544	832,32	584	879,10
425	693,15	465	739,92	505	786,70	545	833,51	585	880,29
426	694,27	466	741,11	506	787,86	546	834,64	586	881,46
427	695,47	467	742,24	507	789,03	547	835,83	587	882,60
428	696,63	468	743,40	508	790,21	548	837,00	588	883,77
429	697,82	469	744,60	509	791,38	549	838,15	589	884,93
430	698,98	470	745,75	510	792,54	550	839,33	590	886,13
431	700,18	471	746,95	511	793,71	551	840,51	591	887,27
432	701,32	472	748,11	512	794,88	552	841,68	592	888,47
433	702,50	473	749,31	513	796,06	553	842,82	593	889,61
434	703,66	474	750,43	514	797,21	554	844,02	594	890,78
435	704,83	475	751,63	515	798,38	555	845,19	595	891,97
436	705,99	476	752,77	516	799,57	556	846,36	596	893,16
437	707,17	477	753,99	517	800,75	557	847,53	597	894,32
438	708,35	478	755,12	518	801,90	558	848,71	598	895,49
439	709,51	479	756,32	519	803,08	559	849,84	599	896,68
440	710,68	480	757,47	520	804,23	560	851,05	600	897,80

## Bijlage IV (vervolg)

### Maximale huurprijsgrenzen onzelfstandige woningen per 1 juli 2022

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
601	898,98	641	945,80	681	992,57	721	1039,34
602	900,15	642	946,97	682	993,72	722	1040,56
603	901,33	643	948,14	683	994,90	723	1041,68
604	902,52	644	949,30	684	996,05	724	1042,89
605	903,69	645	950,47	685	997,24	725	1044,01
606	904,82	646	951,63	686	998,40	726	1045,19
607	906,00	647	952,76	687	999,57	727	1046,36
608	907,17	648	953,98	688	1000,74	728	1047,52
609	908,33	649	955,12	689	1001,92	729	1048,73
610	909,53	650	956,32	690	1003,10	730	1049,88
611	910,70	651	957,48	691	1004,26	731	1051,05
612	911,87	652	958,67	692	1005,44	732	1052,20
613	913,01	653	959,78	693	1006,62	733	1053,40
614	914,19	654	961,00	694	1007,78	734	1054,55
615	915,36	655	962,14	695	1008,91	735	1055,73
616	916,56	656	963,34	696	1010,12	736	1056,88
617	917,70	657	964,49	697	1011,26	737	1058,09
618	918,87	658	965,68	698	1012,46	738	1059,23
619	920,04	659	966,82	699	1013,58	739	1060,39
620	921,23	660	968,00	700	1014,79	740	1061,57
621	922,39	661	969,17	701	1015,94	741	1062,74
622	923,54	662	970,34	702	1017,13	742	1063,93
623	924,73	663	971,50	703	1018,28	743	1065,09
624	925,90	664	972,69	704	1019,46	744	1066,27
625	927,06	665	973,86	705	1020,62	745	1067,41
626	928,25	666	975,01	706	1021,80	746	1068,62
627	929,40	667	976,20	707	1022,97	747	1069,76
628	930,59	668	977,36	708	1024,14	748	1070,93
629	931,73	669	978,52	709	1025,32	749	1072,09
630	932,91	670	979,69	710	1026,47	750	1073,27
631	934,08	671	980,86	711	1027,66	>750	*
632	935,24	672	982,03	712	1028,82		
633	936,41	673	983,19	713	1029,97		
634	937,58	674	984,36	714	1031,16		
635	938,74	675	985,52	715	1032,32		
636	939,92	676	986,70	716	1033,52		
637	941,11	677	987,89	717	1034,66		
638	942,27	678	989,05	718	1035,87		
639	943,45	679	990,20	719	1036,99		
640	944,60	680	991,41	720	1038,18		

\* De maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 750 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 1,18 (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 € 1.073,27 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 750 punten) op te tellen.

## Bijlage V

### Maximale huurprijsgrenzen woonwagens per 1 juli 2022

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	230,29	82	473,04	124	736,96	166	1000,85	208	1264,76
41	236,06	83	479,35	125	743,22	167	1007,15	209	1271,04
42	241,80	84	485,60	126	749,52	168	1013,43	210	1277,35
43	247,56	85	491,91	127	755,80	169	1019,68	211	1283,62
44	253,28	86	498,18	128	762,10	170	1026,00	212	1289,91
45	259,03	87	504,44	129	768,36	171	1032,28	213	1296,21
46	264,76	88	510,73	130	774,63	172	1038,56	214	1302,46
47	270,57	89	517,02	131	780,93	173	1044,83	215	1308,75
48	276,32	90	523,30	132	787,22	174	1051,11	216	1315,08
49	282,08	91	529,60	133	793,52	175	1057,42	217	1321,32
50	287,82	92	535,88	134	799,80	176	1063,69	218	1327,61
51	293,56	93	542,16	135	806,09	177	1069,97	219	1333,87
52	299,32	94	548,45	136	812,35	178	1076,26	220	1340,18
53	305,07	95	554,73	137	818,64	179	1082,53	221	1346,46
54	310,86	96	561,00	138	824,92	180	1088,84	222	1352,76
55	316,60	97	567,31	139	831,22	181	1095,11	223	1359,05
56	322,34	98	573,55	140	837,49	182	1101,39	224	1365,29
57	328,13	99	579,85	141	843,79	183	1107,67	225	1371,58
58	333,87	100	586,13	142	850,07	184	1113,94	226	1377,88
59	339,62	101	592,40	143	856,34	185	1120,26	227	1384,16
60	345,38	102	598,72	144	862,58	186	1126,54	228	1390,46
61	351,11	103	604,99	145	868,92	187	1132,79	229	1396,72
62	356,88	104	611,26	146	875,16	188	1139,11	230	1403,01
63	362,65	105	617,56	147	881,50	189	1145,40	231	1409,30
64	368,37	106	623,83	148	887,78	190	1151,66	232	1415,58
65	374,17	107	630,13	149	894,03	191	1157,97	233	1421,89
66	379,91	108	636,41	150	900,30	192	1164,23	234	1428,14
67	385,66	109	642,71	151	906,61	193	1170,51	235	1434,44
68	391,40	110	648,98	152	912,89	194	1176,79	236	1440,73
69	397,17	111	655,24	153	919,18	195	1183,09	237	1447,01
70	402,92	112	661,57	154	925,47	196	1189,37	238	1453,26
71	408,66	113	667,83	155	931,75	197	1195,66	239	1459,57
72	414,42	114	674,10	156	938,01	198	1201,93	240	1465,85
73	420,20	115	680,41	157	944,28	199	1208,19	241	1472,14
74	425,93	116	686,68	158	950,60	200	1214,48	242	1478,43
75	431,69	117	692,96	159	956,85	201	1220,80	243	1484,71
76	437,42	118	699,24	160	963,15	202	1227,06	244	1490,97
77	443,20	119	705,52	161	969,46	203	1233,38	245	1497,26
78	448,95	120	711,81	162	975,74	204	1239,63	246	1503,56
79	454,73	121	718,13	163	981,99	205	1245,93	247	1509,85
80	460,49	122	724,40	164	988,31	206	1252,21	248	1516,12
81	466,27	123	730,67	165	994,59	207	1258,50	249	1522,39
								250	1528,70

De maximale huurprijsgrens van woonwagens met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 230,29 per maand.

## Bijlage VI

### Maximale huurprijsgrenzen standplaatsen per 1 juli 2022

<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>
1	5,48	41	221,67	81	438,35	121	675,69	161	913,00
2	10,89	42	227,06	82	444,28	122	681,63	162	918,95
3	16,30	43	232,49	83	450,23	123	687,55	163	924,87
4	21,70	44	237,88	84	456,14	124	693,50	164	930,78
5	27,12	45	243,26	85	462,09	125	699,42	165	936,73
6	32,51	46	248,70	86	468,03	126	705,34	166	942,69
7	37,93	47	254,09	87	473,95	127	711,28	167	948,61
8	43,32	48	259,53	88	479,89	128	717,26	168	954,52
9	48,74	49	264,90	89	485,81	129	723,15	169	960,51
10	54,15	50	270,31	90	491,77	130	729,09	170	966,41
11	59,56	51	275,68	91	497,69	131	735,01	171	972,34
12	64,94	52	281,13	92	503,60	132	740,95	172	978,26
13	70,36	53	286,51	93	509,56	133	746,89	173	984,22
14	75,76	54	291,93	94	515,49	134	752,81	174	990,12
15	81,15	55	297,34	95	521,41	135	758,77	175	996,06
16	86,56	56	302,73	96	527,35	136	764,67	176	1002,02
17	91,94	57	308,10	97	533,29	137	770,62	177	1007,93
18	97,37	58	313,53	98	539,22	138	776,56	178	1013,88
19	102,76	59	318,96	99	545,18	139	782,48	179	1019,80
20	108,20	60	324,37	100	551,08	140	788,42	180	1025,71
21	113,56	61	329,74	101	557,01	141	794,37	181	1031,69
22	118,99	62	335,16	102	562,93	142	800,26	182	1037,59
23	124,39	63	340,57	103	568,89	143	806,20	183	1043,54
24	129,82	64	345,95	104	574,84	144	812,15	184	1049,45
25	135,18	65	351,36	105	580,73	145	818,10	185	1055,41
26	140,62	66	356,76	106	586,70	146	824,00	186	1061,36
27	146,01	67	362,20	107	592,62	147	829,95	187	1067,27
28	151,44	68	367,59	108	598,54	148	835,88	188	1073,21
29	156,81	69	372,97	109	604,50	149	841,83	189	1079,14
30	162,21	70	378,38	110	610,41	150	847,74	190	1085,07
31	167,65	71	383,77	111	616,36	151	853,67	191	1091,03
32	173,02	72	389,20	112	622,28	152	859,62	192	1096,92
33	178,41	73	394,59	113	628,20	153	865,55	193	1102,87
34	183,83	74	400,00	114	634,18	154	871,46	194	1108,83
35	189,25	75	405,41	115	640,07	155	877,40	195	1114,74
36	194,66	76	410,82	116	646,02	156	883,34	196	1120,66
37	200,05	77	416,19	117	651,95	157	889,30	197	1126,60
38	205,45	78	421,63	118	657,88	158	895,19	198	1132,55
39	210,87	79	427,02	119	663,82	159	901,16	199	1138,45
40	216,26	80	432,45	120	669,74	160	907,07	200	1144,41

## Bijlage VI (vervolg)

### Maximale huurprijsgrenzen standplaatsen per 1 juli 2022

punten	bedrag	punten	bedrag
201	1150,33	231	1328,31
202	1156,27	232	1334,27
203	1162,20	233	1340,20
204	1168,13	234	1346,10
205	1174,06	235	1352,07
206	1180,00	236	1358,00
207	1185,96	237	1363,93
208	1191,87	238	1369,86
209	1197,79	239	1375,81
210	1203,75	240	1381,73
211	1209,67	241	1387,64
212	1215,58	242	1393,59
213	1221,53	243	1399,51
214	1227,46	244	1405,46
215	1233,41	245	1411,40
216	1239,34	246	1417,33
217	1245,27	247	1423,23
218	1251,19	248	1429,21
219	1257,13	249	1435,13
220	1263,09	250	1441,05
221	1268,98	> 250	*
222	1274,93		
223	1280,85		
224	1286,80		
225	1292,73		
226	1298,67		
227	1304,60		
228	1310,54		
229	1316,47		
230	1322,39		

\*) De maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 250 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 5,92 (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 € 1.441,05 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 250 punten) op te tellen.



## Stroomschema: "Wanneer inkomensindicaties vernietigen?"

