

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

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

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

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

circulaire

Datum
4 maart 2024

Kenmerk
2024-0000122410

Onderwerp	Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2024 tot en met 30 juni 2025
Doelstelling	Informatie
Juridische grondslag	
Relaties met andere circulaire's	MG 2023-01
Ingangsdatum	1 januari 2024
Geldig tot	1 juli 2025

MG 2024-01

Geacht college, geacht bestuur,

1. INLEIDING

Met deze circulaire informeer ik u over het huurprijsbeleid voor 2024, deels met ingang van 1 januari 2024 en deels met ingang van 1 juli 2024, tot en met 30 juni 2025 en de daarbij van toepassing zijnde parameters.

Voorgenomen: verlenging maximering huurverhoging vrije sector

De Wet maximering huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten loopt van rechtswege op 1 mei 2024 af. Het kabinet beoogt deze maximering echter te verlengen tot 1 mei 2027; en daarbij de maximering aan te passen naar "CAO-loonontwikkeling + 1 procentpunt". Zie 2.1.

Voorgenomen: Wet betaalbare huur

Het kabinet beoogt de voorgestelde Wet betaalbare huur¹ per 1 juli 2024 in te voeren. Maar de parlementaire behandeling van het wetsvoorstel Betaalbare huur is momenteel nog niet afgerond. In deze circulaire wordt alleen de *huidige* huurprijsregelgeving (met de huidige huursegmenten) toegelicht.

De voorgestelde Wet betaalbare huur heeft in beginsel geen effect op de toegestane huurverhoging per 1 juli 2024 voor lopende huurcontracten. De in het wetsvoorstel opgenomen bepalingen over het segment middenhuur (nieuw) en het hoog segment (nieuw) voor zelfstandige woningen, gaan gelden voor huurcontracten die op of na de datum van inwerkingtreding ingaan.

¹ Kamerstukken II 2023/24, [36 496, nr. 2](#); memorie van toelichting: [36 496, nr. 3](#)

Datum

4 maart 2024

Kenmerk

2024-0000122410

MG 2024-01

Als de Wet betaalbare huur, de daarbij voorgestelde modernisering van het woningwaarderingssysteem voor [zelfstandige](#) en [onzelfstandige woningen](#) en de [verschuiving van de indexering van maximale huurprijsgrenzen \(naar 1 januari\)](#) (zie 3.5) per 1 juli 2024 in werking treden, kan dat in uitzonderlijke gevallen wel effect hebben op de huurverhogingsruimte per 1 juli 2024.

Wanneer de Tweede en Eerste Kamer met het wetsvoorstel Betaalbare huur instemmen zal een aparte circulaire gepubliceerd worden over de inhoud van het huurprijsbeleid na inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur.

Huurverlaging 2024 voor huurders met een lager inkomen (woningcorporaties)

Huurders die een zelfstandige woning in het gereguleerde segment of een woonwagen huren van een woningcorporatie en een laag inkomen hebben, kunnen tot eind 2024 bij hun woningcorporatie om huurverlaging naar € 577,91 vragen als zij niet al in 2023 een huurverlaging wegens laag inkomen naar € 575,03 hebben gehad. Dit geldt voor huurders van wie hun huidige huurcontract op 1 maart 2023 of eerder is ingegaan. Zie 2.3.

Leeswijzer/inhoudsopgave

Hoofdstuk 2. Het huurprijsbeleid per 1 januari 2024

- 2.1. De maximale huurverhoging vrije sector en ligplaatsen voor woonboten
- 2.2. De maximale huurprijsnorm (huursomstijging) voor woningcorporaties
- 2.3. Huurverlaging 2024 voor huurders met lager inkomen (woningcorporaties)
 - 2.3.1 Verzoek tot huurverlaging door de huurder (2024)
 - 2.3.2 Huurverlaging doorgeven aan Belastingdienst/Toeslagen
 - 2.3.3 Huurcommissie
 - 2.3.4 Na huurverlaging geen jaarlijkse huurverhoging in zelfde kalenderjaar

Hoofdstuk 3. Het huurprijsbeleid per 1 juli 2024 (gereguleerd segment)

- 3.1 De maximale huurverhogingspercentages voor zelfstandige woningen
- 3.2 De maximale huurverhoging voor onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen
- 3.3 De indexering van de WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem
- 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 huurprijsparameters 2024

Hoofdstuk 7. Overleg met huurdersorganisaties over het huurprijsbeleid

Hoofdstuk 8. Publicatie

Hoofdstuk 9. Tot slot

Bijlagen

In de bijlagen staan de liberalisatiegrenzen vanaf 1989 (Bijlage I), de maximale energieprestatievergoedingen per 1 juli 2024 (Bijlage II), de tabellen met maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2024 (Bijlagen III t/m VI) en een stroomschema "Wanneer inkomensindicaties vernietigen?" (Bijlage VII).

Datum

4 maart 2024

Kenmerk

2024-0000122410

MG 2024-01

2. Het huurprijsbeleid per 1 januari 2024

2.1 Maximale huurverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten en ligplaatsen voor woonboten

De jaarlijkse huurverhoging voor zelfstandige woningen die met een (qua huurprijs) geliberaliseerde huurovereenkomst zijn verhuurd (zie hoofdstuk 5) is sinds 1 mei 2021 voor de duur van drie jaar wettelijk gemaximeerd. Sinds 1 juli 2022 geldt die maximering ook voor verhuurde ligplaatsen voor woonboten, mits hun huurcontract op 1 juli 2022 of later is ingegaan.

Sinds 1 januari 2023 (tot 1 mei 2024) is de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging gelijk aan "de laagste van twee - de inflatie of de CAO-loonontwikkeling - plus 1 procentpunt". Daarbij zijn de ligplaatsen voor woonboten per abuis buiten de maximering van de jaarlijkse huurverhoging gevallen, waardoor voor ligplaatsen vanaf 1 januari 2023 geen maximum geldt voor de jaarlijkse huurverhogingen. Dit wordt hersteld met het voorgenomen wetsvoorstel Verlenging en aanpassing van de Wet maximering huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten.

De inflatie (CPI) van 1 december 2022 tot 1 december 2023 was 4,5% en de CAO-loonontwikkeling van 1 december 2022 tot 1 december 2023 was 5,8%; daarmee komt de maximale jaarlijkse huurverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten voor zelfstandige woningen volgens de wet per 1 januari 2024 (tot 1 mei 2024) op **5,5%** (4,5% inflatie + 1 procentpunt).

Onder voorbehoud: vanaf 1 mei 2024 6,8%

De wettelijke maximering van de huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten (vrije sector en ligplaatsen voor woonboten) loopt van rechtswege af op 1 mei 2024. Maar het kabinet wil de maximering met nog eens een periode van drie jaar verlengen, tot 1 mei 2027. En daarbij de maximering van de jaarlijkse huurverhoging aanpassen naar "CAO-loonontwikkeling + 1 procentpunt"².

Onder voorbehoud van tijdige instemming (en zonder wijzigingen) van de Tweede en de Eerste Kamer met het voorgenomen wetsvoorstel Verlenging en aanpassing van de Wet maximering huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten, zal de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging vanaf 1 mei 2024 (tot 1 januari 2025) **6,8%** (5,8% CAO-loonontwikkeling + 1 procentpunt) zijn.

Deze maximering van 6,8% geldt in dat geval vanaf 1 mei 2024 ook voor huurovereenkomsten voor ligplaatsen voor woonboten die op 1 juli 2022 of later zijn ingegaan en vanaf 1 juli 2024 (2 jaar na inwerkingtreding van de wet Verbeteren van de huurbescherming voor huurders van ligplaatsen³) voor alle huurovereenkomsten voor ligplaatsen voor woonboten.

² Zie <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2023/07/13/voorstel-om-huurders-vrije-sector-nogmaals-drie-jaar-te-beschermen-tegen-hoge-huurprijsstijgingen>

³ Staatsblad 2022, 152 en Staatsblad 2022, 196

Datum

4 maart 2024

Kenmerk

2024-0000122410

MG 2024-01

Geschilbeslechting door de Huurcommissie

Als een verhuurder in januari tot en met april 2024 een hogere jaarlijkse huurverhoging in rekening brengt dan 5,5%, 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 5,5%.

Onder voorbehoud van tijdige instemming (en zonder wijzigingen) van de Tweede en de Eerste Kamer met het voorgenomen wetsvoorstel Verlenging en aanpassing van de Wet maximering huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten, geldt voor huurverhogingen vanaf 1 mei tot en met 31 december 2024 hetzelfde, maar dan voor huurverhogingen van meer dan 6,8%.

2.2 De maximale huurprijsnorm (huursomstijging) voor woningcorporaties⁴ per 1 januari 2024

De maximale huursomstijging (maximale gemiddelde huurverhoging) per woningcorporatie voor het kalenderjaar 2024 is conform de Nationale Prestatieafspraken⁵ van juni 2022 vastgesteld op "CAO-loonontwikkeling minus 0,5 procentpunt". Omdat de maximale huursomstijging vóór 1 januari moet worden vastgesteld, is uitgegaan van de CAO-loonontwikkeling van 1 december 2022 tot 1 december 2023; die was 5,8% (zie ook 2.1). De maximale huursomstijging is daardoor vastgesteld op **5,3%** (5,8% CAO-loonontwikkeling minus 0,5 procentpunt).

De maximale huursomstijging geldt alleen voor zelfstandige woningen in het gereguleerde segment; niet voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen. De maximale huursomstijging geldt ook niet voor zelfstandige woningen die met een geliberaliseerde huurprijs zijn verhuurd (zie Hoofdstuk 5).

Berekening huursomstijging

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 van een woningcorporatie wordt de gemiddelde huurprijs van de verhuurde woningen op 1 januari 2025 vergeleken met de gemiddelde huurprijs van die woningen op 1 januari 2024. Het gaat dus om de woningen die zowel op 1 januari 2024 als op 1 januari 2025 verhuurd waren (een huurprijs hadden). Deze huursomstijging mag per woningcorporatie niet hoger zijn **5,3%**.

Afwijking via prestatieafspraken

Woningcorporaties hebben de mogelijkheid om in de prestatieafspraken met betrokken gemeente(n) en huurdersorganisatie(s) een lokaal hogere huursomstijging dan 5,3% voor 2024 af te spreken, maar niet hoger dan **5,4%** (0,1%-punt hoger).

⁴ Voor particuliere verhuurders en institutionele beleggers geldt de maximale huursomstijging (beperking van de gemiddelde huurverhoging) niet en is deze paragraaf niet relevant.

⁵ Zie Kamerstukken II 2021/22, 29 453, nr. 551

Datum

4 maart 2024

Kenmerk

2024-0000122410

MG 2024-01

In de Nationale prestatieafspraken⁶ is (impliciet) afgesproken dat in de jaren 2023 tot en met 2025 geen gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid om een lokaal hogere maximale huursomstijging af te spreken in de prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie. Maar de wet (artikel 54 van de Woningwet) schrijft voor dat bij ministeriële regeling een hoger percentage wordt vastgesteld dat niet mag worden overschreden in de lokale prestatieafspraken. Daarom is het wettelijk voorgeschreven hogere percentage minimaal hoger vastgesteld, op 5,4%. Gelet op de Nationale prestatieafspraken zal in lokale prestatieafspraken het maximum van 5,3% worden aangehouden.

Buiten de berekening

Voor de berekening van de gerealiseerde huursomstijging (exclusief huurharmonisatie) van de zelfstandige woningen van een woningcorporatie van 1 januari 2025 ten opzichte van 1 januari 2024 blijven de volgende woningen (en dus de bijbehorende huurprijs) buiten beschouwing:

- de woningen die in de periode van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024 aan een opvolgend huurder zijn verhuurd (huurharmonisatie);
- de woningen die op 1 januari 2024 met een geliberaliseerd huurcontract verhuurd waren;
- de woningen die op 1 januari 2024 of 1 januari 2025 leegstonden (niet verhuurd waren);
- de woningen die in de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024 voor het eerst of voor het laatst door de corporatie zijn verhuurd;
- de woningen waarvan de huurprijs in de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024 is verhoogd als gevolg van woningverbetering/renovatie;
- de woningen waarvan de huurprijs met een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (meer dan 5,8%, 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 2024 tot en met 31 december 2024 op voorstel van de huurder is verlaagd wegens inkomensdaling na eerdere inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en);
- de woningen waarvan de huurprijs in de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024 is verlaagd tot € 577,91 vanwege een laag inkomen van de huurder (zie 2.3);
- woningen waarvan de huurprijs in de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024 op verzoek van de huurder is bevroren respectievelijk is verlaagd (tijdelijke huurkorting, dus niet zijnde huurverlaging op basis van WWS-punten of vanwege onderhoudsgebreken), alsmede woningen waarvan de huur in de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024 is verhoogd naar aanleiding van een (inhaal-)huurverhogingsvoorstel van de woningcorporatie na beëindiging van de tijdelijke huurkorting.

⁶ Zie Kamerstukken II 2021/22, 29 453, nr. 551

Datum

4 maart 2024

Kenmerk

2024-0000122410

MG 2024-01

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

In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum in 2024 een huurverlaging krijgen naar € 550 (prijsspeil 2020). In aanloop naar Prinsjesdag 2022 heeft het kabinet, mede op verzoek van Aedes en de Woonbond, met het oog op de effecten van de hoge inflatie en energiekosten op de koopkrachtontwikkeling besloten die huurverlaging te vervroegen naar 2023.

Huurverlaging 2023 wegens laag inkomen

Dat heeft geresulteerd in wettelijke regeling voor huurverlaging naar € 575,03 in 2023 voor huurders met een laag inkomen; € 575,03 is "€ 550 (prijsspeil 2020)" geïndexeerd naar prijspeil 2023.

In 2023 hebben woningcorporaties (op basis van de inkomenscategorie 2021 van de betreffende huurders; woningcorporaties mochten die inkomenscategorie bij de Belastingdienst opvragen) uit eigen beweging een huurverlaging naar € 575,03 voorgesteld aan huurders met een laag inkomen (van wie het lopende huurcontract op 1 maart 2023 of eerder was ingegaan). Huurders die in 2021 geen laag inkomen hadden maar in 2022 en/of 2023 wel, konden tot eind 2023 zelf om huurverlaging naar € 575,03 vragen.

2.3.1 Verzoek tot huurverlaging door de huurder (2024)

Huurverlaging 2024 wegens laag inkomen (op verzoek van de huurder)

Als huurders in 2023 geen huurverlaging hebben gehad maar nu wel een laag inkomen hebben, kunnen zij in ook nog in 2024 bij hun woningcorporatie om huurverlaging vragen. Het gaat om huurders van zelfstandige woningen in het gereguleerde segment en huurders van woonwagens met een laag inkomen in 2023 en/of 2024.

Zij kunnen tot en met 30 december 2024 bij hun woningcorporatie een verzoek om huurverlaging naar € 577,91 (prijsspeil 2024) indienen, als:

- hun huidige huurcontract op 1 maart 2023 of eerder is ingegaan, en
- zij niet al in 2023 een huurverlaging naar € 575,03 hebben gehad (of begin 2024, naar aanleiding van een huurverlagingsverzoek eind 2023, een huurverlaging naar € 577,91 hebben gehad), en
- het gezamenlijk inkomen van hun huishouden (zonder het inkomen van inwonende kinderen tot 27 jaar) over de laatst verstreken 6 maanden niet hoger was dan de voor hun huishouden toepasselijke inkomensgrens (zie hieronder).

Aantonen bruto-inkomen

De huurder van een zelfstandige woning of van een woonwagen moet bij een huurverlagingsverzoek aantonen dat het gezamenlijk bruto-inkomen van de bewoners over de aan het verzoek voorafgaande zes maanden in totaal niet hoger was dan 60% (de helft van 120%) van het voor het huishouden toepasselijke minimum-inkomensijpunt voor de huurtoeslag 2024 (zie tabel hieronder). Het inkomen van inwonende kinderen die nog geen 27 jaar zijn telt daarbij niet mee.

Schematisch overzicht toepasselijke inkomensgrenzen huurverlagingen 2024

Type huishouden	Inkomen (over periode van 6 maanden) tot inkomensgrens 2024
Eenpersoonshuishouden	≤ € 12.420
Eenpersoonsouderenuishouden (AOW-gerechtigd)	≤ € 13.215
Meerpersoonshuishouden	≤ € 16.185*
Meerpersoonsouderenuishouden (waarvan 1 of meer AOW-gerechtigd)	≤ € 17.575*

*) Het inkomen van inwonende kinderen tot 27 jaar telt niet mee

De huurder toont dat gezamenlijk bruto-inkomen zoveel mogelijk op dezelfde manier aan als bij de woningtoewijzing (toets aan DAEB-inkomensgrens of inkomensgrens passend toewijzen). Hij kan daarbij echter geen gebruik maken van inkomensgegevens van de Belastingdienst, omdat de Belastingdienst alleen beschikt over inkomens over een geheel kalenderjaar. De huurder moet dus zelf de inkomensgegevens over de laatste zes verstreken maanden verstrekken.

De huurder verstrekt:

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

Hieronder wordt de schematische regeling voor bewijsvoering en toetsing van het inkomen voor (passend) toewijzen (Btiv 2015, Bijlage 4, onderdeel B) mutatis mutandis vertaald naar een gezamenlijk bruto-inkomen over de voorafgaande zes maanden:

Datum

4 maart 2024

Kenmerk

2024-0000122410

MG 2024-01

<i>Gegevensverstrekking door de huurder bij verzoek om huurverlaging aan de woningcorporatie</i>	
De huurders stelt een verklaring op omtrent de samenstelling van zijn huishouden en ondertekent deze.	<ul style="list-style-type: none"> • Hoeveel bewoners • Leeftijd/geboortedatum van inwonende kinderen van de huurder(s)
De huurder stelt ook een inkomensverklaring op en ondertekent deze. Deze verklaring dient minimaal de volgende elementen te bevatten:	De geschatte omvang van het actuele gezamenlijk bruto-inkomen over de laatst verstreken 6 maanden van alle bewoners, met uitzondering van inwonende kinderen onder 27 jaar; gebaseerd op: <ul style="list-style-type: none"> • inkomen uit arbeid en/of uitkering • vakantiegeld (ja/nee, hoogte) • evt. 13^e maand • evt. inkomen uit onderneming of freelance-activiteiten
Bij te voegen bewijsstukken	<u>Ingeval van loon:</u> <u>per betreffende persoon:</u> <ul style="list-style-type: none"> • 1 loonstrook van de eerste maand van de zes-maandenperiode; • En 1 loonstrook van de laatste maand van de voorgaande zes-maandenperiode
	<u>Ingeval van uitkering/AOW/pensioen:</u> <u>per betreffende persoon:</u> <ul style="list-style-type: none"> • 1 specificatie van de uitkering of de AOW (en indien van toepassing het pensioen) van de eerste maand van de zes-maandenperiode; • En 1 specificatie van de uitkering of de AOW (en indien van toepassing het pensioen) van de laatste maand van de voorgaande zes-maandenperiode
	<u>Ingeval van inkomen uit onderneming:</u> <u>per betreffende persoon:</u> <ul style="list-style-type: none"> • een schatting van de winst over de voorafgaande zes maanden.
	<u>Ingeval van inkomen uit overige werkzaamheden (niet uit loondienst/uitkering en geen inkomen uit onderneming):</u> <u>per betreffende persoon:</u> een schatting van het bruto-inkomen van de voorafgaande zes maanden uit de opbrengsten van die werkzaamheden minus de daarvoor gemaakte kosten.

Datum

4 maart 2024

Kenmerk

2024-0000122410

MG 2024-01

<i>Toetsing gezamenlijk bruto-inkomen door de woningcorporatie</i>	
De woningcorporatie controleert het door de huurder geschatte gezamenlijke bruto-inkomen van alle bewoners (m.u.v. van inwonende kinderen onder 27 jaar) van de aan het verzoek voorafgaande zes maanden op basis van de overgelegde bescheiden	
<u>Ingeval van loon of uitkering</u>	<p><u>Per betreffende persoon:</u></p> <p>Stap 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> Het loon voor loonheffing x 6, of de bruto-uitkering x 6 (indien loon/uitkering maandelijks wordt uitbetaald), of Het loon voor loonheffing x 6,5, of de bruto-uitkering x 6,5 (indien loon/uitkering per 4 weken wordt uitbetaald) <p>Indien op een loonstrook incidentele beloningen of andere variabele inkomenscomponenten zijn aangegeven, bijv. overwerk, dan dienen deze niet te worden meegerekend. Bij twijfel kan de woningcorporatie meerdere loonstroken/uitkeringsspecificaties van de huurder of medebewoner(s) verlangen.</p> <p>Stap 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> Indien het vakantiegeld niet maandelijks wordt uitgekeerd: uitkomst stap 1 x 1,08. Indien een 13^e maand wordt uitgekeerd: de helft van het brutobedrag van die 13^e maand meetellen.
<u>Ingeval van inkomen uit onderneming</u>	<p><u>Per betreffende persoon:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> De gemaakte schatting van de winst over de voorafgaande zes maanden controleren. Bij twijfel kan de woningcorporatie om een verklaring van een boekhouder (of accountant) vragen.
<u>Ingeval van inkomen uit overige werkzaamheden</u> (niet uit loondienst/uitkering en geen inkomen uit onderneming)	<p><u>Per betreffende persoon:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> De gemaakte schatting van het bruto-inkomen van de voorafgaande zes maanden uit de opbrengsten van die werkzaamheden minus de daarvoor gemaakte kosten controleren.

Datum

4 maart 2024

Kenmerk

2024-0000122410

MG 2024-01

Huurverlagingsvoorstel woningcorporatie

Als de huurder aantoonbaar in aanmerking te komen voor de huurverlaging, dan doet de woningcorporatie binnen drie weken na ontvangst van het (eventueel gecompleteerde) verzoek een voorstel tot huurverlaging. Om te beoordelen of het verzoek terecht is, gebruikt de woningcorporatie de aangeleverde bewijsstukken van het gezamenlijk bruto-inkomen over de aan het verzoek voorafgaande zes maanden.

De voorgestelde ingangsdatum is de eerste van de maand van de tweede maand (dus ruim 1 maand) na de datum van indiening van het huurverlagingsvoorstel (let op: dit is anders dan bij huurverhogingsvoorstellen!).

Voorbeeld: de huurder dient op 20 maart 2024 een huurverlagingsverzoek in, de woningcorporatie doet op 8 april 2024 een huurverlagingsvoorstel; dan gaat de huurverlaging op 1 juni 2024 in.

2.3.2 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 (uiterlijk) binnen drie weken na de ingangsdatum door te geven aan de Belastingdienst/Toeslagen.

Natuurlijk houden huurtoeslagontvangers de verantwoordelijkheid om zelf wijzigingen door te geven aan de Belastingdienst/Toeslagen. Het verdient dan ook aanbeveling dat ook de huurtoeslagontvangers hun huurverlaging snel doorgeven aan de Belastingdienst/Toeslagen. Het is raadzaam dat woningcorporaties in hun huurverlagingsvoorstellen hierop wijzen.

2.3.3 Huurcommissie(Ontbreken van) huurverlagingsvoorstel wegens laag inkomen na verzoek van huurder

Als de huurder in 2024 zelf een verzoek om huurverlaging bij de woningcorporatie heeft ingediend, op basis van het huishoudinkomen van de aan het verzoek voorafgaande zes maanden (in 2023, in 2023-2024 of in 2024), kan er een geschil ontstaan over de inhoud van het huurverlagingsvoorstel of over het uitblijven/ontbreken van een huurverlagingsvoorstel van de woningcorporatie. In dat geval kan de huurder een uitspraak van de Huurcommissie vragen.

Als de woningcorporatie niet binnen drie weken na ontvangst van het huurverlagingsverzoek en de inkomens- en huishoudensgegevens een huurverlagingsvoorstel naar € 577,91 (prijsspeil 2024) heeft gedaan, kan de huurder binnen negen weken na het indienen van het huurverlagingsverzoek en de (eventueel gecompleteerde) inkomens- en huishoudensgegevens een uitspraak van de Huurcommissie vragen.

Als de woningcorporatie wel binnen drie weken een huurverlagingsvoorstel naar € 577,91 (prijsspeil 2024) 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.

Tijdlijn

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

2.3.4 Na huurverlaging geen jaarlijkse huurverhoging in zelfde kalenderjaar

Als de huur in 2024 door de woningcorporatie (of de Huurcommissie) is verlaagd tot € 577,91 (prijspeil 2024) vanwege het lage huishoudinkomen van de huurder, mag de huur daarna in 2024 niet met een jaarlijkse huurverhoging verhoogd worden. Dus als de woningcorporatie op aanvraag van de huurder een huurverlaging per bijvoorbeeld 1 maart 2024 heeft voorgesteld, mag de woningcorporatie niet voorstellen om de huur per 1 juli 2024 of later in 2024 weer te verhogen.

En in het geval dat de huurder eind 2024 een huurverlagingsverzoek indient en de ingangsdatum van de huurverlaging daardoor in begin 2025 valt, mag de woningcorporatie in 2025 geen jaarlijkse huurverhoging voorstellen.

Schematisch weergegeven:

Huurverlaging in 2023 (naar € 575,03)	Huurverlaging ging in vóór 1 januari 2024	Wel huurverhoging in 2024
Verzoek huurder om huurverlaging in 2024	Huurverlaging gaat in vóór 1 januari 2025	Geen huurverhoging in 2024
Verzoek huurder om huurverlaging eind 2024	Huurverlaging gaat in begin 2025	Geen huurverhoging in 2025

Wanneer een woningcorporatie na een huurverlaging-wegens-laag-inkomen toch aan dezelfde huurder een jaarlijkse huurverhoging voorstelt voor datzelfde kalenderjaar, kan de huurder daar bezwaar tegen maken.

Na huurverlaging tot € 577,91 (prijspeil 2024) vanwege laag inkomen van de huurder, is in datzelfde kalenderjaar wèl een huurverhoging wegens woningverbetering toegestaan. Er is dan echter een (kleine) kans dat de huurder daarna weer om een huurverlaging vraagt, als zijn gezamenlijk bruto-inkomen nog steeds onder de voor zijn huishouden toepasselijke inkomensgrens ligt; de

Datum

4 maart 2024

Kenmerk

2024-0000122410

MG 2024-01

huurder kan immers tot eind 2024 om een huurverlaging verzoeken. Woningcorporaties zouden er uit praktisch oogpunt voor kunnen kiezen om bij huurverlagingen in 2024 de huurverhoging wegens woningverbetering niet eerder dan in 2025 in te laten gaan.

3. Het huurprijsbeleid per 1 juli 2024 (gereguleerd segment)

Het maximale huurverhogingspercentage voor het gereguleerde segment is, zoals afgesproken in de Nationale prestatieafspraken⁷, per 1 juli 2024 vastgesteld op het niveau van de CAO-loonontwikkeling⁸.

Hieronder volgt een toelichting van wat dit betekent voor de maximaal toegestane huurverhoging per 1 juli 2024 voor de verschillende typen woonruimte.

3.1 Maximale huurverhoging voor zelfstandige woningen per 1 juli 2024

Het blijft toegestaan om aan huishoudens met een hoger (midden)inkomen een hogere huurverhoging voor te stellen. Ook voor woningen met zeer lage huren is een hogere huurverhoging toegestaan, onafhankelijk van het inkomen van de huurder.

Maximale 'reguliere' huurverhoging

Als er geen sprake is van een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (als de verhuurder niet beschikt over de inkomenscategorie van het huishoudinkomen, of geen inkomenscategorie van het huishoudinkomen heeft aangevraagd bij de Belastingdienst), is de maximale huurverhoging per 1 juli 2024 gelijk aan **5,8%**, als de huidige kale huurprijs **€ 300 of meer per maand** bedraagt; 5,8% is gelijk aan de CAO-loonontwikkeling van 1 december 2022 tot 1 december 2023 (zie ook 2.1 en 2.2).

Ook als de verhuurder wel beschikt over de inkomenscategorie van het huishoudinkomen, maar het gezamenlijk inkomen 2022 niet hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens voor de hogere huurverhoging (€ 52.753 voor eenpersoonshuishoudens en € 61.046 voor huishoudens van twee of meer personen), is de maximale huurverhoging per 1 juli 2024 gelijk aan **5,8%** (ook als 5,8% tot een hogere huurverhoging dan € 25, € 50 of € 100, zie hieronder, leidt), als 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 5,8% voorstellen, namelijk maximaal **€ 25** (op het bedrag van de kale maandhuur). Dit is toegestaan ongeacht het huishoudinkomen van de huurder; dus als de verhuurder niet over inkomensgegevens beschikt, maar ook als de verhuurder beschikt over een verklaring van de Belastingdienst dat het huishoudinkomen 2022 niet hoger is

⁷ Kamerstukken II 2021/22, 29 453, nr. 551

⁸ Zie Staatscourant 2023, nr. 35194 (22 december 2023)

dan de voor het huishouden toepasselijke inkomensgrens voor de inkomensafhankelijk hogere huurverhoging.

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.

Maximale inkomensafhankelijke hogere huurverhoging

Voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen dat hoger is dan € 52.753 maar niet hoger dan € 62.191 en voor huishoudens van twee of meer personen met een gezamenlijk inkomen dat hoger is dan € 61.046 maar niet hoger dan € 82.921, is de maximale huurverhoging per 1 juli 2024 gelijk aan **€ 50** (of 5,8%, als dat hoger is) op het bedrag van de (kale) maandhuur.

Voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen dat hoger is dan € 62.191 en voor huishoudens van twee of meer personen met een gezamenlijk inkomen dat hoger is dan € 82.921, is de maximale huurverhoging per 1 juli 2024 gelijk aan **€ 100** (of 5,8%, als dat hoger is; maar daarvoor heeft de verhuurder geen inkomensindicatie nodig) op het bedrag van de (kale) maandhuur.

Tabel toegestane inkomensafhankelijke hogere huurverhoging 2024

	Inkomenscategorie (inkomen in 2022)		
	Lage (midden)inkomens	Hoge middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoons-huishoudens	Niet hoger dan € 52.753	Tussen € 52.753 en € 62.191	Hoger dan € 62.191
Huishoudens van 2 of meer personen	Niet hoger dan € 61.046	Tussen € 61.046 en € 82.921	Hoger dan € 82.921
Inkomensindicatie die Belastingdienst verstrekt (zie 4.1)	"Laag (midden)inkomen" (code "N")	"Hoog middeninkomen" (code "M")	"Hoog inkomen" (code "J")
Toegestane huurverhoging	<ul style="list-style-type: none"> Max. 5,8%* bij huur vanaf € 300 Max. € 25* bij huur onder € 300 	Max. € 50* (of 5,8%*, als dat hoger dan € 50 is)	Max. € 100*

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

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

Huurverhoging na tijdelijke huurkorting

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

Ook mogen verhuurders voor zittende huurders van zelfstandige woningen 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

Datum

4 maart 2024

Kenmerk

2024-0000122410

MG 2024-01

tijdelijke huurkorting, vermeerderd met de in die periode van tijdelijke huurkorting toegestane huurverhogingen.

Huurgewenning

Verhuurders en huurders mogen bij het aangaan van een gereguleerde huurovereenkomst voor een zelfstandige woning (een huurovereenkomsten met een aanvangshuurprijs die niet hoger is dan de geldende liberalisatiegrens; voor huurovereenkomsten die in 2024 ingaan: niet hoger dan € 879,66) 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.

(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 jaar⁹ 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 van een zelfstandige woning 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).

De wet 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 huurverlaging 2024 voor huurders met een laag inkomen in een woning of woonwagen van een woningcorporatie 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)

⁹ 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).

Datum

4 maart 2024

Kenmerk

2024-0000122410

MG 2024-01

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 voeren¹⁰.

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; 2023: € 808,06; 2024: € 879,66), mag de huur door de inhaalhuurverhoging niet boven de op de voorgestelde ingangsdatum van de inhaalhuurverhoging geldende huurtoeslaggrens uitkomen; de inhaalhuurverhoging moet dan dus worden 'afgetopt' op de dan actuele huurtoeslaggrens.

Deze beperking van huurverhoging tot maximaal de actuele huurtoeslaggrens (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 2024¹¹

Voor alle onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen is de maximale huurverhoging per 1 juli 2024 gelijk aan de CAO-loonontwikkeling en daarmee maximaal **5,8%**¹².

Voor deze typen woonruimte geldt geen maximale huursomstijging voor woningcorporaties (zie 2.2) en ook geen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging.

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.

¹⁰ 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.

¹¹ Zie Staatscourant 2023, nr. 35194 (22 december 2023)

¹² CAO-loonontwikkeling 1 december 2022 tot 1 december 2023; zie ook 2.2 en 3.1

Datum

4 maart 2024

Kenmerk

2024-0000122410

MG 2024-01

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 2022 en 1 januari 2023 bedraagt landelijk gemiddeld **2,8%**.

Dit betekent dat onderdeel 9 van het woningwaarderingstelsel voor zelfstandige woonruimte met ingang van 1 juli 2024 als volgt dient te worden gelezen:

9. Punten voor de WOZ-waarde	
Voor elke € 14.543 van WOZ-waarde	1 punt
Voor de WOZ-waarde gedeeld door de oppervlakte van de onderdelen 1 en 2:	
<ul style="list-style-type: none">Voor kleine woningen (<40 m²) gebouwd in 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 en gelegen in een gemeente vermeld in bijlage III van het Besluit huurprijzen woonruimte (regio's Amsterdam en Utrecht): per € 97	1 punt
<ul style="list-style-type: none">Voor overige woningen: per € 229	1 punt

Bij deze waardering dient voorts te worden uitgegaan van de voor de woning laatstelijk vastgestelde WOZ-waarde met een minimum van € 73.607.

Voor woningen zonder een WOZ-waarde wordt gewezen op de uitspraak van de Hoge Raad van [22 april 2022](#). Daarin geeft de Hoge Raad aan, dat de relevante waarde van het gehuurde dan op objectieve en transparante wijze moet worden vastgesteld. Bijvoorbeeld door aansluiting bij de WOZ-waarde van soortgelijke woningen. De huurcommissie of de kantonrechter kan ook een beslissing aanhouden in afwachting van een WOZ-beschikking met betrekking tot het gehuurde en de daarin bepaalde WOZ-waarde vervolgens zo nodig corrigeren voor de waardeontwikkeling tussen de waardepeildatum die bij toetsing van de huurprijs in acht genomen moet worden en de waardepeildatum van de latere WOZ-beschikking.

3.4 Indexering maximale energieprestatievergoeding

Een verhuurder kan zijn huurder een zogenaamde energieprestatievergoeding (EPV) in rekening brengen. Het gaat daarbij om woningen met een zeer goede isolatie en energieopwekking ten behoeve van de huurder. De regels daarvoor zijn gewijzigd per 1 oktober 2023. Uitgebreide informatie daarover kunt u lezen bij RVO: [Energieprestatievergoeding \(EPV\) \(rvo.nl\)](https://www.rvo.nl/energieprestatievergoeding).

Samengevat geldt voor de EPV:

1. Per 1 oktober 2023 is uitsluitend een EPV mogelijk voor een woning die is verwarmd met duurzame energie. Hiervoor gelden specifieke eisen.
2. De regels inzake de huurovereenkomst en de jaarlijkse monitoring zijn aangepast.
3. Overgangsrecht: Voor huurovereenkomsten met een EPV vóór 1 oktober 2023 blijven de regels ongewijzigd.

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 2024 op zijn website gepubliceerd dat het inflatiepercentage (CPI) over het kalenderjaar 2023 3,8% bedraagt.

Dit leidt tot een indexering per 1 juli 2024 met **3,8%** van de maximumbedragen voor de verschillende type EPV-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 2024 op zijn website gepubliceerd dat het inflatiepercentage (CPI) over het kalenderjaar 2023 3,8% bedraagt.

De maximale huurprijsgrenzen worden daarom per 1 juli 2024 geïndexeerd met **3,8%** en naar boven afgerond op hele centen.

De met 3,8% geïndexeerde tabellen met maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2024 staan in onderdeel a van de bijlagen III tot en met VI.

Bij het wetsvoorstel Betaalbare huur wordt ook voorgesteld de [jaarlijkse indexatie van de maximale huurprijsgrenzen te verschuiven van 1 juli naar 1 januari](#) en de [tabel met maximale huurprijsgrenzen voor kamers te verhogen](#). Als de Wet betaalbare huur en de indexatieverschuiving op 1 juli 2024 in werking treden, worden de maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2024 eenmalig geïndexeerd met de helft van de inflatie over januari tot en met juni 2023: **3,1%** ($6,124\%^{13} / 2$; afgerond op 1 decimaal). Die tabellen staan in onderdeel b van de bijlagen III-VI.

¹³ Gemiddelde consumentenprijsindex januari t/m juni 2023 / gemiddelde consumentenprijsindex januari t/m juni 2022; minus 1 en vervolgens maal 100 om het percentage te krijgen.

4. Inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (proces)

4.1 Inkomensindicaties¹⁴ Belastingdienst

Hoofdregel is dat het inkomen van huurders hun verhuurder niet aangaat. Op deze hoofdregel is een specifieke wettelijke uitzondering gemaakt voor het toepassen van een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging voor zelfstandige woningen in het gereguleerde segment.

Alleen voor inkomensafhankelijke hogere huurverhoging

Verhuurders mogen alleen inkomenscategorieën van huishoudinkomens bij de Belastingdienst aanvragen, als zij voornemens zijn bij de huurverhoging van 2024 de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (meer dan 5,8% voor huren van € 300 of meer per maand en meer dan € 25 voor huren onder € 300 per maand) toe te passen.

En verhuurders mogen in dat geval de inkomenscategorieën uitsluitend aanvragen voor de adressen waarvoor zij:

1. geen geliberaliseerde huurovereenkomst hebben gesloten, èn
2. de hogere huurverhoging (meer dan 5,8% respectievelijk € 25) willen toepassen, indien dat qua huishoudinkomen is toegestaan, èn
3. zij een huurverhoging van meer dan 5,8% respectievelijk € 25 kunnen voorstellen zonder daarmee de maximale huurprijsgrens van de woning op basis van het woningwaarderingstelsel te overschrijden.

Dit zijn *cumulatieve* voorwaarden.

Want als een verhuurder voor de betreffende woning(en):

- een geliberaliseerd huurcontract heeft gesloten,
- geen voornemen heeft in 2024 een hogere huurverhoging voor te stellen,
- of, zo ja, met een huurverhoging van meer dan 5,8% respectievelijk € 25 de maximale huurprijsgrens van de woning overschrijdt en dus geen hogere huurverhoging dan 5,8% respectievelijk € 25 mag voorstellen (anders gezegd: onvoldoende huurverhogingsruimte heeft),

is er sprake van onnodige en overbodige aanvraag van inkomensgegevens en daarmee ongeoorloofde schending van de privacy van de huurder(s) door de verhuurder (zie hieronder bij "Sancties bij onrechtmatige inbreuk op de privacy van de huurders") als hij toch inkomensgegevens voor dat adres of die adressen aanvraagt.

De gegevensuitwisseling tussen woningeigenaar en Belastingdienst voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging verloopt digitaal, via het webportaal <https://pih.belastingdienst.nl>¹⁵.

¹⁴ 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.

¹⁵ Wie de oude URL, www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl, gebruikt wordt naar de juiste URL omgeleid.

Datum

4 maart 2024

Kenmerk

2024-0000122410

MG 2024-01

Jaarlijks nieuwe accounts/inlogcodes nodig

Alle verhuurders die gebruik willen maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging zullen één of meerdere accounts¹⁶ 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 2024.

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 accounts/inlogcodes

Verhuurders kunnen vanaf 1 februari 2024 tot uiterlijk 2 december 2024 accounts aanvragen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2023.

Aanvragen accounts/inlogcodes

Het webportaal <https://pih.belastingdienst.nl> opende op woensdag 1 februari 2024 (08.00 uur) voor het aanvragen van accounts/inlogcodes¹⁷. Het is van belang dat verhuurders die gebruik willen maken van de inkomensafhankelijke hogere 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 10 werkdagen na aanmelding te laten bezorgen. Met deze inloggegevens kunnen verhuurders inkomenscategorieën van huishoudinkomens opvragen voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging.

Belang van juiste RSIN's/BSN en (statutaire) naam van de woningeigenaar in WOZ-bestanden gemeenten

De Belastingdienst controleert aan de hand van de WOZ-bestanden van de gemeente of de aanvrager eigenaar is van de aangevraagde woonadressen. De Belastingdienst doet dat met de statutaire naam en het RSIN van de aanvrager als de aanvrager een (verhuur)bedrijf is of met de persoonlijke naam en het BSN van de aanvrager als die een natuurlijke persoon is. Van woningen van verhuurders waarvoor in de door de gemeenten aangeleverde WOZ-bestanden geen RSIN of BSN is opgenomen, of het RSIN of BSN van een andere eigenaar (op andere naam) is opgenomen, verstrekt de Belastingdienst geen indicatie van het huishoudinkomen. Zonder het (juiste) 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)

¹⁶ Per RSIN/BSN maximaal één account.

¹⁷ De 'Handleiding Inkomensafhankelijke Huurverhoging (IAH) 2024' staat sinds 12 januari 2024 op het webportaal.

Datum

4 maart 2024

Kenmerk

2024-0000122410

MG 2024-01

om te wijzen op het belang voor verhuurders, vanwege de inkomensafhankelijke hogere 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 en dat zij de juiste (bij bedrijven: statutaire) naam van de woningeigenaar in het WOZ-bestand vermelden.

Van de website van Aedes is het informatieblad "[Inkomensafhankelijke huurverhoging: zorgen dat RSIN goed staat](#)"¹⁸ 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 inkomensindicaties van huishoudinkomens aanvragen voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging.

De eigenaar levert digitaal een bestand met de woonadressen van zijn woningen waarvoor hij een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging wil voorstellen en daartoe een inkomensindicatie wil ontvangen. Sinds 2020 dienen de woonadressen te bestaan uit het BAG¹⁹-identificatienummer van het betreffende verblijfsobject. De Belastingdienst heeft de verhuurders hierover eind 2019 per brief geïnformeerd.

De Belastingdienst geeft (op aanvraag) geen gespecificeerde inkomensgegevens van huurders, maar uitsluitend de categorie ('laag', 'midden', of 'hoog') van het gezamenlijk inkomen van de bewoners. Zie hieronder.

Inkomenstoetsjaar

Er wordt bij de hogere huurverhoging (2024: meer dan 5,8% 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 2024 worden verstrekt is dus het huishoudinkomen over 2022 (van de huidige bewoners) 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 (2022) valt:

- "N": het huishoudinkomen is niet hoger dan € 52.753 (eenpersoonshuishoudens) dan wel € 61.046 (meerpersoonshuishoudens),
- "M": het huishoudinkomen is hoger dan € 52.753 maar niet hoger dan € 62.191 (eenpersoonshuishoudens) dan wel is hoger dan € 61.046 maar niet hoger dan € 82.921 (meerpersoonshuishoudens);

¹⁸ <https://aedes.nl/media/document/informatieblad-zorgen-dat-rsin-goed-staat-ictu>

¹⁹ BAG = Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Datum

4 maart 2024

Kenmerk

2024-0000122410

MG 2024-01

- “J”: het huishoudinkomen is hoger dan € 62.191 (eenpersoonshuishoudens) dan wel hoger dan € 82.921 (meerpersoonshuishoudens),
- “O”: geen inkomensgegevens bekend voor dat adres. Deze indicatie is van toepassing als:
 - er geen bewoners staan ingeschreven op het betreffende adres;
 - de geboortedatum van een of meerdere bewoners onbekend is;
 - niet van alle bewoners het inkomen bekend is en het vastgestelde huishoudinkomen onder de inkomensgrens ligt;
 - van geen van de bewoners een inkomen bekend is.
- “X”: het WOZ-bestand van de gemeente vermeldt bij het woonadres geen of een ander RSIN/BSN van de eigenaar bij het aanvragen van het account heeft vermeld, of de gemeente vermeldt het woonadres niet in het WOZ-bestand; de Belastingdienst kan niet verifiëren dat de aanvrager eigenaar is van het betreffende woonadres.
- “A”: het door de eigenaar opgegeven BAG-id van het woonadres is een ander dan het BAG-id dat vermeld staat bij het verblijfsobject (zie paragraaf 2.4) of het opgegeven BAG-id heeft in de BAG geen woonfunctie.

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

Verhuurders kunnen ervoor kiezen om verschillende vraagbestanden aan te leveren, bijvoorbeeld voor verschillende gemeenten of buurten.

Inkomensindicatie bij huurverhogingsvoorstel voegen

Als een verhuurder een huurverhoging van meer dan 5,8% 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 3 januari 2024:	Handleiding Inkomensafhankelijke Huurverhoging (IAH) 2024 is te downloaden van webportaal https://pih.belastingdienst.nl ²⁰
Donderdag 1 februari 2024:	Webportaal https://pih.belastingdienst.nl opende om 09:00 uur voor het aanvragen van accounts/inlogcodes. Verhuurders kunnen vanaf 1 februari 2024 het hele jaar door (tot en met 2 december) accounts/inlogcodes aanvragen.

²⁰ Wie de oude URL, www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl, gebruikt wordt nog omgeleid naar de juiste URL.

Datum

4 maart 2024

Kenmerk

2024-0000122410

MG 2024-01

Donderdag 1 februari 2024 (in de praktijk vanaf ± medio februari):	Verhuurders die een account voor 2024 hebben aangevraagd en de inloggegevens (per post) hebben ontvangen, kunnen na het activeren van hun account via webportaal https://pih.belastingdienst.nl inkomensindicaties aanvragen.
Maandag 2 december 2024:	Het webportaal sluit voor het aanvragen van accounts/inlogcodes
Dinsdag 31 december 2024:	Het webportaal sluit om 23:59 uur. Verhuurders kunnen dan geen aanvraagbestanden voor inkomensindicaties meer uploaden <i>en</i> geen antwoordbestanden van de Belastingdienst meer downloaden. (Hierna wordt het systeem aangepast voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging van 2025.)

Huishoudinkomen

Het huishoudinkomen bestaat uit het totaal van de gezamenlijke geregistreerde inkomens 2022 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). Wanneer een persoon geen aangifte heeft gedaan bestaat het geregistreerde inkomen uit het belastbaar jaarloon.

Van inwonende jongeren die op 1 januari 2024 nog niet de leeftijd van 23 jaar hebben bereikt, wordt alleen het inkomen dat het minimumloonniveau (€ 22.356) overstijgt meegeteld. Op die manier worden inwonende jongere kinderen van huurders niet belemmerd in het nemen van een bijbaantje naast de studie.

Huishoudenssituatie

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 inkomensindicaties 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 huishoudenssituatie 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).

Datum

4 maart 2024

Kenmerk

2024-0000122410

MG 2024-01

Sanctie bij misbruik webportaal

De Belastingdienst zal net als in de afgelopen jaren in 2024 streng optreden bij geconstateerd structureel oneigenlijk gebruik van het webportaal door verhuurders, dus als verhuurders woonadressen opgeven waarvoor zij:

- geen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging mogen voorstellen doordat die geliberaliseerd worden verhuurd, of
- geen voornemen hebben in 2024 een hogere huurverhoging dan 5,8% (bij huren vanaf € 300) of dan € 25 (bij huren onder € 300) voor te stellen, of
- in 2024 geen hogere huurverhoging dan 5,8% (bij huren vanaf € 300) of dan € 25 (bij huren onder € 300) mogen voorstellen doordat de huurprijs dan boven de maximale huurprijsgrens van de woning (zie Bijlage III) uit komt.

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 voor verhuurders om inkomensindicaties bij de Belastingdienst op te vragen **uitsluitend** voor het voorstellen van inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen (2024: **meer dan 5,8% 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 voor te stellen, geen inkomensindicaties voor die woningen mogen aanvragen. Want huurverhogingsvoorstellen tot en met 5,8% 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 5,8% (bij huren van € 300 en hoger) dan wel *binnen* de € 25 (bij huren onder € 300) te differentiëren op de drie inkomenscategorieën. Het is wel toegestaan om inkomensindicaties op te vragen wanneer de verhuurder alleen aan de categorie 'hoog inkomen' een hogere huurverhoging dan 5,8% respectievelijk € 25 wil voorstellen en de huurverhoging voor de categorie 'hoger middeninkomen' wil beperken tot maximaal 5,8% respectievelijk € 25.

Het betekent ook dat de inkomensindicaties niet voor andere doeleinden mogen worden gebruikt dan voor voorgenomen inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen en het daartoe nagaan welke huishoudens in aanmerking komen voor een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging en welke huishoudens niet (denk aan bijv. koopaanbod, marketing, oriëntering op inkomensniveaus van huurders, ander inkomensbeleid dan inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, of onderzoek naar woonfraude).

Verhuurders riskeren sancties als zij inkomensindicaties opvragen voor woningen met een geliberaliseerd huurcontract of van hun huurders zonder de intentie te

Datum

4 maart 2024

Kenmerk

2024-0000122410

MG 2024-01

hebben de inkomensafhankelijke *hogere* 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 gericht 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 hierover "4.4 Vernietiging inkomensindicaties".

Boetebevoegdheid Autoriteit persoonsgegevens

Op basis van de Europese Algemene verordening persoonsgegevens (AVG) kan de Autoriteit persoonsgegevens (Ap) een bestuurlijke boete van maximaal € 20 miljoen (of 4% van de totale wereldwijde jaaromzet in het voorgaande boekjaar, als dit bedrag hoger is) opleggen. Zie voor meer informatie over de AVG: www.autoriteitpersoonsgegevens.nl/nl/onderwerpen/avg-nieuwe-europese-privacywetgeving/algemene-informatie-avg.

Kennisgeving aan huurders

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

4.2 Procedure na bezwaarschrift van huurder

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 huurders die een bezwaarschrift hebben ingediend 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

Datum

4 maart 2024

Kenmerk

2024-0000122410

MG 2024-01

huurverhoging wel redelijk acht. De huurder zal het verschil dan immers vanaf de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging moeten bijbetalen.

Verhuurders mogen bezwaren niet eigenhandig afwijzen

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

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

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. Als 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 vervolqverklaring bij de Belastingdienst

Als de huurder bezwaar maakt tegen de voorgestelde huurverhoging van meer dan 5,8% (bij huren vanaf € 300) dan wel € 25 (bij huren onder € 300) met als bezwaargrond dat het huishoudinkomen in het inkomenstoetsjaar (jaar t-2; in 2024: 2022) níet boven 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

Datum

4 maart 2024

Kenmerk

2024-0000122410

MG 2024-01

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.

Wanneer uit de vervolgverklaring blijkt dat het huishoudinkomen in het inkomenstoetsjaar (in 2024: 2022) in een lagere inkomenscategorie valt dan in de eerdere inkomensindicatie is vermeld, kan de verhuurder de huurverhoging aanpassen tot het toegestane niveau.

Wanneer uit de vervolgverklaring (opnieuw) blijkt dat het huishoudinkomen in het inkomenstoetsjaar (in 2024: 2022) in de bij het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomenscategorie valt en de huurder in zijn bezwaar persisteert, kan de verhuurder zijn huurverhogingsvoorstel, met de inkomensindicatie en de vervolgverklaring, aan de Huurcommissie voorleggen.

Bewijslast huurder voor huishoudinkomen jaar na inkomenstoetsjaar

Als de huurder bezwaar maakt tegen de voorgestelde huurverhoging van meer dan 5,8% (bij huren vanaf € 300) dan wel € 25 (bij huren onder € 300) met als bezwaargrond dat het huishoudinkomen in het kalenderjaar ná het inkomenstoetsjaar (jaar t-1; in 2024: 2023) 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 wettelijke bevoegdheid om een inkomensindicatie 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)²¹ over 2023 van **alle** huidige bewoners (verkrijgbaar bij de Belastingdienst).

²¹ 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

4 maart 2024

Kenmerk

2024-0000122410

MG 2024-01

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 (2024: van meer dan 5,8% bij huren vanaf € 300 dan wel meer dan € 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 naar de huurder sturen waarin hij de huurder nogmaals in kennis stelt over de voorgestelde huurverhoging (ook wel rappelbrief genoemd), met een afschrift van het huurverhogingsvoorstel.
Vervolgens kan de huurder tot vier maanden na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging een verzoek bij de Huurcommissie indienen om uitspraak te doen over de voorgestelde huurverhoging. Maakt de huurder van deze mogelijkheid geen gebruik, dan wordt de voorgestelde huurverhoging geacht 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 te maken krijgen kunnen huurverlaging aan hun verhuurder voorstellen. Huurders hebben recht op huurverlaging als hun gezamenlijk belastbaar inkomen is gedaald tot onder de inkomensgrens/ inkomensgrenzen die in de recentste huurverhoging(en) is of zijn gehanteerd. Huurders hebben in dat geval recht op huurverlaging tot het niveau dat de huurprijs zou hebben bedragen 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 2024 en voorgaande jaren

Jaar	Inkomensgrens	Maximale huurverhoging bij gezamenlijk inkomen tot aan inkomensgrens	Maximale huurverhoging bij gezamenlijk inkomen hoger dan inkomensgrens
1 juli 2024	€ 52.753 (1pp*)	5,8%	€ 50 (of 5,8%**)
1 juli 2024	€ 61.046 (mpp*)	5,8%	€ 50 (of 5,8%**)
1 juli 2024	€ 62.191 (1pp*)	€ 50 (of 5,8%**)	€ 100 (of 5,8%**)
1 juli 2024	€ 82.921 (mpp*)	€ 50 (of 5,8%**)	€ 100 (of 5,8%**)
1 juli 2023	€ 48.836 (1pp*)	3,1%	€ 50
1 juli 2023	€ 56.513 (mpp*)	3,1%	€ 50
1 juli 2023	€ 57.573 (1pp*)	€ 50	€ 100
1 juli 2023	€ 76.764 (mpp*)	€ 50	€ 100

Toegestane huurverhogingen in 2024 en voorgaande jaren

Jaar	Inkomensgrens	Maximale huurverhoging bij gezamenlijk inkomen tot aan inkomensgrens	Maximale huurverhoging bij gezamenlijk inkomen hoger dan inkomensgrens
1 juli 2022	€ 47.948 (1pp*)	2,3%	€ 50
1 juli 2022	€ 55.486 (mpp*)	2,3%	€ 50
1 juli 2022	€ 56.527 (1pp*)	€ 50	€ 100
1 juli 2022	€ 75.369 (mpp*)	€ 50	€ 100
1 juli 2021	€ 44.655	0,0%	0,0%
1 juli 2020	€ 43.754	5,1%	6,6%

*) 1pp = eenpersoonshuishouden, mpp = meerpersoonshuishouden (zie ook tabel in 3.1)

**) 5,8% is ongeacht het inkomensniveau toegestaan, ook als dat hoger is dan € 50 / € 100

Wanneer de geldende huurprijs door één of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen tot boven de huurtoeslaghuurprijsgrens (2024: € 879,66) is gestegen en het huishoudinkomen daarna tot onder het norminkomen voor de huurtoeslag (= inkomensgrens voor passend toewijzen²²) is gezakt, heeft het huishouden recht op huurverlaging tot onder de huurtoeslaghuurprijsgrens, zodat het huishouden in aanmerking kan komen voor huurtoeslag.

De huurverlaging werkt niet terug, maar gaat gelden vanaf de voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging. Huurders die huurverlaging wegens inkomensdaling na eerdere inkomensafhankelijke huurverhoging(en) wensen, doen daartoe volgens de gebruikelijke procedure een huurverlagingsvoorstel aan de verhuurder, met inachtneming van de indieningstermijn (ten minste twee maanden voor de voorgestelde ingangsdatum).

Inkomensdaling: twee oorzaken

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

Inkomensdaling door wijziging van het huishouden

Wanneer 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)²³ van alle overgebleven bewoners over het laatst

²² In 2024: € 27.725 voor eenpersoonshuishoudens, € 27.225 voor eenpersoonsonderenhuishoudens, € 37.625 voor meerpersoonshuishoudens en € 36.675 voor meerpersoonsonderenhuishoudens.

²³ 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 27.

Datum

4 maart 2024

Kenmerk

2024-0000122410

MG 2024-01

verstrekken 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 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*).

Wanneer de verhuurder niet instemt met het huurverlagingsvoorstel, kan de huurder het huurverlagingsvoorstel voorleggen aan de Huurcommissie. Als 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

Wanneer 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 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 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. Wanneer 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 volgens de wet het gezamenlijke inkomen van alle leden van het huishouden over een kalenderjaar. Aan 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 jaarinkomen van alle leden van het huishouden over het verstrekken kalenderjaar waarin de inkomensdaling plaatsvond.

4.4 Vernietiging inkomensindicaties

Inkomensindicaties uitsluitend voor huurverhoging

Verhuurders mogen de inkomensindicaties van de Belastingdienst *alleen* voor de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging gebruiken, niet voor andere doeleinden (bijvoorbeeld: koopaanbod, marketing, oriëntering op inkomensniveaus van huurders, ander inkomensbeleid dan inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, onderzoek naar woonfraude). Zie ook 4.1.

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 is met de huurder overeengekomen wanneer 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 bezwaren niet eigenhandig afwijzen" op blz. 29 en "Huurder dient geen bezwaarschrift in, maar betaalt de voorgestelde huurprijs niet" op blz. 32). 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.

Datum

4 maart 2024

Kenmerk

2024-0000122410

MG 2024-01

5. Huurprijsliberalisatie

Zie 2.1 voor de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten.

Huurprijsliberalisatie ligplaatsen voor woonboten

Huurprijzen van ligplaatsen voor woonboten zijn altijd geliberaliseerd, ongeacht de aanvangshuurprijs en ongeacht de ingangsdatum van de huurovereenkomst.

Huurprijsliberalisatie zelfstandige woningen

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.

De liberalisatiegrens van 2024 (zie hieronder) is bepalend voor huurcontracten die in 2024 ingaan.

Liberalisatiegrens 2024: € 879,66

De liberalisatiegrens in de huurprijsregelgeving verwijst naar de maximale huurgrens voor de huurtoeslag. Die maximale huurprijsgrens voor de huurtoeslag in 2024 en daarmee ook de liberalisatiegrens voor nieuwe huurcontracten in 2024, is € 879,66 per maand.

Voor welke zelfstandige woningen en welke huurovereenkomsten?

De huurprijsliberalisatie geldt voor huurovereenkomsten voor (bestaande of nieuwbouw) zelfstandige woningen die op of na 1 juli 1994 zijn ingegaan. Daarnaast geldt de huurprijsliberalisatie ook voor huurovereenkomsten die in de periode 1 juli 1989 tot 1 juli 1994 zijn ingegaan voor 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 vóór 1 juli 1989 niet-geliberaliseerd zijn, ongeacht de hoogte van de aanvangshuurprijs. Ook huurovereenkomsten die zijn ingegaan vóór 1 juli 1994 voor woningen die op de ingangsdatum niet voor het eerst werden bewoond, zijn niet-geliberaliseerd ongeacht de hoogte van de aanvangshuurprijs.

Liberalisatiegrenzen 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 geliberaliseerd is (of niet) dus alleen betekenis voor de huurovereenkomsten die zijn ingegaan in de betreffende jaargang.

Geen huurprijsliberalisatie voor kamers, woonwagens en standplaatsen

Huurprijzen van kamers, woonwagens en standplaatsen zijn altijd gereguleerd (niet-geliberaliseerd), ongeacht de hoogte van de aanvangshuur. De liberalisatieregeling geldt immers alleen voor zelfstandige woningen.

6. Samenvattend huurprijsparameters 2024

Parameters per 1 januari 2024	
Gereguleerd segment (sociale huurwoningen) woningcorporaties	
Maximale <u>huursomstijging</u> (gemiddelde huurstijging voor zittende huurders van over het woningbezit van zelfstandige woningen) per <u>woningcorporatie</u> voor 2024 (zie 2.2)	5,3% (= loonontwikkeling 1-12-2022 tot 1-12-2023 minus 0,5 procentpunt) (lokaal hoger, maar maximaal 5,4% , in gemeenten waarin de corporatie in de prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie een hoger percentage heeft afgesproken; in de Nationale prestatieafspraken is echter afgesproken in 2023-2025 van dat hogere percentage geen gebruik te maken)
Geliberaliseerde huurovereenkomsten (vrije sector) alle verhuurders	
Maximale huurstijging per geliberaliseerd verhuurde zelfstandige woning (<u>vrije sector</u>) (zie 2.1)	5,5% (= inflatie 1-12-2022 tot 1-12-2023 + 1 procentpunt) Vanaf 1 mei 2024** : 6,8% (= loonontwikkeling 1-12-2022 tot 1-12-2023 plus 1 procentpunt)
Parameters per 1 juli 2024	
Gereguleerd segment (sociale huurwoningen) alle verhuurders	
Maximale huurstijging <u>per zelfstandige woning</u> (eengezinswoning, appartement) (zie 3.1)	Inkomensonafhankelijk: <ul style="list-style-type: none"> • 5,8%* voor huren van € 300 en hoger • € 25* voor huren onder € 300 Inkomensafhankelijk: <ul style="list-style-type: none"> • € 50* voor huishoudens met een inkomen in de middencategorie • € 100* voor huishoudens met een inkomen in de hoge categorie Na tijdelijke huurkorting: Huurverhoging tot oude huurprijs, plus de maximaal toegestane huurverhogingen tijdens periode van de tijdelijke huurbevriezing/ huurverlaging (maximaal 3 jaar)* <u>Uitzondering</u> : tot maximaal € 879,66 (in 2024)* 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)	Huurgewenning (tijdelijke huurkorting van maximaal 3 jaar op de afgesproken aanvangshuurprijs)
Maximale huurstijging <u>per onzelfstandige woning (kamer), woonwagen of standplaats</u> (zie 3.2)	5,8%*
Stijging <u>maximale huurprijsgrenzen op basis van het WWS</u> (zie tabellen in bijlagen III t/m VI)	3,8% (= inflatie kalenderjaar 2023, zie 3.5)

Datum

4 maart 2024

Kenmerk

2024-0000122410

MG 2024-01

*) 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.

**) Indien het voorgenomen wetsvoorstel voor verlenging (en aanpassing) van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten ongewijzigd vóór 1 mei 2024 in werking treedt. Indien dat wetsvoorstel niet (vóór 1 mei 2024) in werking treedt, vervalt de maximering van jaarlijkse huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten.

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 tussen huurders van geliberaliseerd verhuurde woningen en huurders van gereguleerd (niet-geliberaliseerd) verhuurde woningen.

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

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

8. Publicatie

Deze circulaire wordt uitsluitend digitaal gepubliceerd, op www.rijksoverheid.nl en www.volkshuisvestingnederland.nl.

U kunt zich aanmelden om een e-mail-attending te ontvangen zodra er een nieuwe MG-circulaire over het huurprijsbeleid verschijnt. Dat doet u via <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuwsbrieven/mg-circulaire>

Datum

4 maart 2024

Kenmerk

2024-0000122410

MG 2024-01

("MG-Digitaal" op volkshuisvestingnederland.nl). 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.

9. Tot slot

De circulaire MG 2023-01 over het huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2023 tot en met 30 juni 2024 vervalt met ingang van 1 juli 2024.

De informatie van de paragrafen 2.1, 2.2 en 2.3 en hoofdstukken 4 en 5 van deze circulaire (MG 2024-01) geldt al per 1 januari 2024. De informatie van hoofdstuk 3 geldt vanaf 1 juli 2024.

Voor nadere informatie over het huurprijsbeleid kunt u zich richten tot <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord> en voor nadere informatie over deze circulaire over het huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2024 tot en met 30 juni 2025 kunt u zich richten tot de Directie Wonen (contactpersoon vermeld op het voorblad).

Hoogachtend,

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

H.M. de Jonge

Bijlage I: tabel huurliberalisatiegrenzen tot 1 januari 2025

Huurliberalisatiegrens		Nieuwe maatregel	
<i>Interim-maatregel</i>		<i>jaargang*</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
		2023	> € 808,06
		2024	> € 879,66

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

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

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

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

Zie ook Hoofdstuk 5.

Bijlage II

Maximale energieprestatievergoedingen per 1 juli 2024

Algemene opmerking bij de tabellen inzake de maximale energieprestatievergoedingen

- De maximale energieprestatievergoedingen onder de oorspronkelijke regeling blijven gehandhaafd. Zie hiervoor tabel 1. Wanneer is er sprake van de oorspronkelijke regeling: Lees hierover: [Energieprestatievergoeding \(EPV\) \(rvo.nl\)](#). Dit gaat om:
 - o bestaande afspraken
 - o EPV-waardige woningen waarvan het energielabel geregistreerd is vóór 1 januari 2024
- Voor nieuwe energieprestatievergoedingen geldt tabel 2. Wanneer is er sprake van een nieuwe energieprestatievergoeding en aan welke eisen moet worden voldaan? Lees hierover: [Tabellen maximale energieprestatievergoeding \(rvo.nl\)](#)

Tabel 1: maximale energieprestatievergoedingen onder de oorspronkelijke regeling

Maximale energieprestatievergoeding bij een woonruimte verwarmd met duurzame energie, opgewekt op de woning.			
Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh_th/m2] per jaar:		Maximale vergoeding [€/m2/maand]	
Bepaald met NEN 7120	Bepaald met NTA 8800	Per 1 juli 2023	Per 1 juli 2024
0 < Netto warmtevraag ≤ 30	0 < Netto warmtevraag ≤ 27	1,71	1,77
30 < Netto warmtevraag ≤ 40	27 < Netto warmtevraag ≤ 33	1,44	1,49
40 < Netto warmtevraag ≤ 50	33 < Netto warmtevraag ≤ 41	1,22	1,27

Tabel 2: maximale energieprestatievergoedingen met de nieuwe regeling

EPV klasse	Maximale EPV in €/m2/maand Per 1 oktober 2023		Maximale EPV in €/m2/maand Per 1 juli 2024	
	Woningen vóór 2019	Woningen vanaf 2019	Woningen vóór 2019	Woningen vanaf 2019
EPV Basis *				
Eengezinswoningen	1,25	n.v.t.	1,30	n.v.t.
Meergezinswoningen	1,25	n.v.t.	1,30	n.v.t.
EPV Hoogwaardig *				
Eengezinswoningen	1,65	1,15	1,71	1,19
Meergezinswoningen	1,40	0,90	1,45	0,93

* De woning moet aan specifieke technische eisen voldoen om in aanmerking te komen voor de EPV basis of hoogwaardig. Of de woning voldoet aan de eisen kunt u controleren met de [Rekentool Energieprestatievergoeding \(EPV\) \(rvo.nl\)](#)

Bijlage III.a

Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen per 1 juli 2024 (indexatie met jaarinflatie 2023, 3,8%)

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	237,56	82	488,01	124	761,76	166	1035,47	208	1309,18
41	243,51	83	494,55	125	768,27	167	1041,97	209	1315,69
42	249,43	84	501,05	126	774,77	168	1048,47	210	1322,24
43	255,37	85	507,60	127	781,29	169	1055,05	211	1328,74
44	261,30	86	514,10	128	787,87	170	1061,54	212	1335,26
45	267,23	87	520,60	129	794,31	171	1068,04	213	1341,77
46	273,18	88	527,13	130	800,85	172	1074,55	214	1348,28
47	279,11	89	533,63	131	807,37	173	1081,11	215	1354,80
48	285,06	90	540,18	132	813,87	174	1087,60	216	1361,30
49	291,00	91	546,68	133	820,42	175	1094,12	217	1367,83
50	296,93	92	553,17	134	826,90	176	1100,63	218	1374,33
51	302,84	93	559,71	135	833,46	177	1107,15	219	1380,87
52	308,80	94	566,21	136	839,93	178	1113,67	220	1387,41
53	314,73	95	572,73	137	846,47	179	1120,18	221	1393,88
54	320,67	96	579,26	138	853,00	180	1126,67	222	1400,41
55	326,60	97	585,80	139	859,49	181	1133,24	223	1406,93
56	332,58	98	592,31	140	866,01	182	1139,75	224	1413,46
57	338,45	99	598,84	141	872,55	183	1146,25	225	1419,95
58	344,39	100	605,34	142	879,03	184	1152,74	226	1426,49
59	350,37	101	611,85	143	885,55	185	1159,29	227	1433,00
60	356,30	102	618,34	144	892,08	186	1165,81	228	1439,52
61	362,20	103	624,87	145	898,62	187	1172,31	229	1446,05
62	368,16	104	631,40	146	905,11	188	1178,86	230	1452,55
63	374,08	105	637,89	147	911,65	189	1185,36	231	1459,06
64	380,03	106	644,44	148	918,16	190	1191,88	232	1465,59
65	385,96	107	650,94	149	924,68	191	1198,41	233	1472,10
66	391,91	108	657,45	150	931,18	192	1204,90	234	1478,60
67	397,85	109	663,99	151	937,70	193	1211,43	235	1485,14
68	403,77	110	670,51	152	944,21	194	1217,96	236	1491,65
69	409,68	111	677,04	153	950,73	195	1224,47	237	1498,16
70	415,61	112	683,54	154	957,24	196	1230,96	238	1504,66
71	421,58	113	690,05	155	963,76	197	1237,49	239	1511,21
72	427,53	114	696,59	156	970,25	198	1244,03	240	1517,72
73	433,42	115	703,10	157	976,83	199	1250,50	241	1524,23
74	439,39	116	709,60	158	983,30	200	1257,05	242	1530,77
75	445,31	117	716,12	159	989,87	201	1263,55	243	1537,27
76	451,26	118	722,62	160	996,37	202	1270,07	244	1543,80
77	457,18	119	729,14	161	1002,87	203	1276,58	245	1550,32
78	463,15	120	735,66	162	1009,42	204	1283,12	246	1556,83
79	469,06	121	742,21	163	1015,89	205	1289,64	247	1563,30
80	475,01	122	748,72	164	1022,40	206	1296,13	248	1569,86
81	481,50	123	755,22	165	1028,94	207	1302,67	249	1576,36
								250	1582,87

De maximale huurprijsgrens van zelfstandige woningen met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 237,56 per maand.

Bijlage III.b

Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen per 1 juli 2024

(indexatie met halve inflatie januari-juli 2023 (3,1%) i.v.m. verschuiving naar 1 januari; zie 3.5)

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	235,96	82	484,72	124	756,62	166	1028,49	208	1300,35
41	241,87	83	491,21	125	763,09	167	1034,94	209	1306,82
42	247,74	84	497,67	126	769,54	168	1041,40	210	1313,32
43	253,65	85	504,17	127	776,02	169	1047,93	211	1319,78
44	259,54	86	510,64	128	782,55	170	1054,38	212	1326,25
45	265,42	87	517,09	129	788,96	171	1060,84	213	1332,73
46	271,34	88	523,58	130	795,45	172	1067,31	214	1339,19
47	277,23	89	530,03	131	801,93	173	1073,82	215	1345,67
48	283,14	90	536,54	132	808,38	174	1080,27	216	1352,12
49	289,03	91	542,99	133	814,89	175	1086,74	217	1358,60
50	294,93	92	549,44	134	821,32	176	1093,20	218	1365,06
51	300,80	93	555,94	135	827,84	177	1099,68	219	1371,55
52	306,72	94	562,39	136	834,27	178	1106,16	220	1378,05
53	312,60	95	568,87	137	840,76	179	1112,63	221	1384,48
54	318,51	96	575,35	138	847,25	180	1119,07	222	1390,97
55	324,40	97	581,85	139	853,69	181	1125,60	223	1397,44
56	330,34	98	588,31	140	860,17	182	1132,06	224	1403,93
57	336,17	99	594,80	141	866,66	183	1138,52	225	1410,37
58	342,07	100	601,26	142	873,11	184	1144,97	226	1416,87
59	348,01	101	607,73	143	879,58	185	1151,48	227	1423,34
60	353,89	102	614,17	144	886,07	186	1157,95	228	1429,82
61	359,76	103	620,66	145	892,56	187	1164,41	229	1436,30
62	365,68	104	627,14	146	899,01	188	1170,91	230	1442,75
63	371,56	105	633,58	147	905,50	189	1177,36	231	1449,22
64	377,46	106	640,09	148	911,96	190	1183,84	232	1455,70
65	383,36	107	646,55	149	918,44	191	1190,32	233	1462,17
66	389,27	108	653,02	150	924,90	192	1196,78	234	1468,63
67	395,17	109	659,51	151	931,38	193	1203,26	235	1475,13
68	401,04	110	665,99	152	937,84	194	1209,75	236	1481,59
69	406,92	111	672,47	153	944,32	195	1216,21	237	1488,06
70	412,81	112	678,93	154	950,78	196	1222,66	238	1494,51
71	418,73	113	685,39	155	957,26	197	1229,14	239	1501,02
72	424,64	114	691,89	156	963,71	198	1235,64	240	1507,48
73	430,50	115	698,36	157	970,25	199	1242,07	241	1513,96
74	436,43	116	704,82	158	976,67	200	1248,58	242	1520,45
75	442,30	117	711,29	159	983,20	201	1255,03	243	1526,90
76	448,22	118	717,74	160	989,65	202	1261,50	244	1533,39
77	454,10	119	724,22	161	996,10	203	1267,97	245	1539,86
78	460,03	120	730,69	162	1002,61	204	1274,46	246	1546,33
79	465,89	121	737,20	163	1009,04	205	1280,94	247	1552,76
80	471,81	122	743,67	164	1015,51	206	1287,39	248	1559,28
81	478,25	123	750,13	165	1022,00	207	1293,89	249	1565,73
								250	1572,20

De maximale huurprijsgrens van zelfstandige woningen met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 235,96 per maand.

Bijlage IV.a

Maximale huurprijsgrenzen onzelfstandige woningen per 1 juli 2024 (indexatie met jaarinflatie 2023, 3,8%)

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
1	2,68	41	105,84	81	208,92	121	312,11	161	415,24
2	5,25	42	108,41	82	211,57	122	314,70	162	417,83
3	7,83	43	110,99	83	214,11	123	317,24	163	420,38
4	10,45	44	113,56	84	216,72	124	319,82	164	423,00
5	13,00	45	116,13	85	219,29	125	322,39	165	425,55
6	15,61	46	118,72	86	221,88	126	324,99	166	428,13
7	18,19	47	121,29	87	224,44	127	327,58	167	430,71
8	20,77	48	123,88	88	227,04	128	330,17	168	433,29
9	23,35	49	126,47	89	229,58	129	332,76	169	435,88
10	25,95	50	129,03	90	232,18	130	335,31	170	438,48
11	28,48	51	131,62	91	234,74	131	337,88	171	441,00
12	31,05	52	134,19	92	237,35	132	340,46	172	443,59
13	33,62	53	136,79	93	239,90	133	343,06	173	446,18
14	36,24	54	139,38	94	242,49	134	345,63	174	448,79
15	38,83	55	141,95	95	245,11	135	348,17	175	451,32
16	41,38	56	144,51	96	247,66	136	350,76	176	453,93
17	43,95	57	147,05	97	250,25	137	353,36	177	456,47
18	46,55	58	149,66	98	252,82	138	355,97	178	459,10
19	49,14	59	152,24	99	255,38	139	358,53	179	461,66
20	51,71	60	154,83	100	257,99	140	361,11	180	464,23
21	54,27	61	157,41	101	260,54	141	363,66	181	465,57
22	56,83	62	159,99	102	263,11	142	366,26	182	466,89
23	59,43	63	162,54	103	265,68	143	368,85	183	468,26
24	61,97	64	165,16	104	268,25	144	371,43	184	469,60
25	64,58	65	167,73	105	270,88	145	373,94	185	470,91
26	67,13	66	170,33	106	273,43	146	376,55	186	472,25
27	69,75	67	172,83	107	276,02	147	379,15	187	473,58
28	72,35	68	175,43	108	278,63	148	381,73	188	474,93
29	74,90	69	178,04	109	281,16	149	384,27	189	476,24
30	77,49	70	180,60	110	283,77	150	386,89	190	477,58
31	80,04	71	183,18	111	286,33	151	389,43	191	478,91
32	82,64	72	185,74	112	288,91	152	392,05	192	480,28
33	85,21	73	188,32	113	291,45	153	394,59	193	481,57
34	87,76	74	190,91	114	294,04	154	397,19	194	482,92
35	90,34	75	193,52	115	296,62	155	399,79	195	484,24
36	92,94	76	196,08	116	299,22	156	402,35	196	485,58
37	95,51	77	198,67	117	301,81	157	404,95	197	486,94
38	98,13	78	201,21	118	304,38	158	407,49	198	488,29
39	100,68	79	203,80	119	306,94	159	410,09	199	489,63
40	103,26	80	206,38	120	309,53	160	412,69	200	490,97

Bijlage IV.a (vervolg)

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woningen per 1 juli 2024 (indexatie met jaarinflatie 2023, 3,8%)

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
201	492,31	241	545,67	281	599,11	321	652,51	361	705,95
202	493,60	242	547,03	282	600,42	322	653,86	362	707,29
203	494,96	243	548,38	283	601,78	323	655,16	363	708,64
204	496,25	244	549,72	284	603,14	324	656,57	364	709,92
205	497,63	245	551,06	285	604,44	325	657,86	365	711,31
206	498,93	246	552,38	286	605,79	326	659,24	366	712,64
207	500,31	247	553,70	287	607,14	327	660,51	367	713,96
208	501,62	248	555,05	288	608,46	328	661,88	368	715,30
209	502,97	249	556,37	289	609,81	329	663,16	369	716,65
210	504,27	250	557,70	290	611,16	330	664,59	370	717,99
211	505,66	251	559,03	291	612,49	331	665,87	371	719,34
212	506,95	252	560,42	292	613,81	332	667,23	372	720,66
213	508,33	253	561,72	293	615,15	333	668,55	373	722,01
214	509,65	254	563,07	294	616,49	334	669,92	374	723,32
215	510,98	255	564,36	295	617,83	335	671,21	375	724,66
216	512,30	256	565,71	296	619,16	336	672,56	376	725,99
217	513,62	257	567,04	297	620,49	337	673,92	377	727,31
218	514,98	258	568,41	298	621,82	338	675,20	378	728,68
219	516,35	259	569,72	299	623,14	339	676,57	379	730,02
220	517,68	260	571,07	300	624,53	340	677,89	380	731,29
221	518,98	261	572,37	301	625,80	341	679,24	381	732,65
222	520,34	262	573,73	302	627,17	342	680,55	382	733,99
223	521,67	263	575,04	303	628,47	343	681,94	383	735,35
224	523,02	264	576,42	304	629,84	344	683,24	384	736,68
225	524,29	265	577,79	305	631,17	345	684,59	385	738,02
226	525,67	266	579,08	306	632,52	346	685,96	386	739,35
227	527,00	267	580,44	307	633,84	347	687,28	387	740,69
228	528,31	268	581,77	308	635,19	348	688,60	388	742,01
229	529,65	269	583,09	309	636,51	349	689,93	389	743,36
230	531,01	270	584,42	310	637,84	350	691,27	390	744,73
231	532,31	271	585,78	311	639,18	351	692,56	391	746,04
232	533,68	272	587,09	312	640,50	352	693,96	392	747,36
233	534,99	273	588,43	313	641,88	353	695,25	393	748,70
234	536,34	274	589,74	314	643,18	354	696,60	394	750,04
235	537,66	275	591,08	315	644,51	355	697,91	395	751,36
236	539,04	276	592,43	316	645,81	356	699,27	396	752,73
237	540,32	277	593,77	317	647,23	357	700,58	397	754,03
238	541,67	278	595,13	318	648,53	358	701,93	398	755,40
239	543,01	279	596,44	319	649,86	359	703,29	399	756,72
240	544,36	280	597,80	320	651,17	360	704,58	400	758,08

Bijlage IV.a (vervolg)

Maximale huurprijsgrenzen onzelfstandige woningen per 1 juli 2024

(indexatie met jaarinflatie 2023, 3,8%)

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
401	759,36	441	812,79	481	866,24	521	919,64	561	973,05
402	760,66	442	814,13	482	867,57	522	920,96	562	974,40
403	762,03	443	815,47	483	868,86	523	922,31	563	975,76
404	763,36	444	816,82	484	870,22	524	923,61	564	977,07
405	764,71	445	818,12	485	871,56	525	925,01	565	978,37
406	766,03	446	819,45	486	872,93	526	926,30	566	979,71
407	767,39	447	820,82	487	874,21	527	927,64	567	981,08
408	768,72	448	822,12	488	875,59	528	928,96	568	982,39
409	770,10	449	823,49	489	876,86	529	930,33	569	983,75
410	771,36	450	824,83	490	878,24	530	931,66	570	985,06
411	772,74	451	826,17	491	879,57	531	933,00	571	986,41
412	774,09	452	827,49	492	880,92	532	934,31	572	987,72
413	775,42	453	828,86	493	882,21	533	935,68	573	989,09
414	776,73	454	830,14	494	883,58	534	937,00	574	990,42
415	778,10	455	831,49	495	884,92	535	938,34	575	991,79
416	779,39	456	832,85	496	886,24	536	939,65	576	993,11
417	780,74	457	834,17	497	887,59	537	941,00	577	994,45
418	782,09	458	835,49	498	888,93	538	942,36	578	995,77
419	783,41	459	836,85	499	890,24	539	943,69	579	997,13
420	784,76	460	838,18	500	891,55	540	944,98	580	998,44
421	786,06	461	839,51	501	892,93	541	946,36	581	999,73
422	787,41	462	840,82	502	894,23	542	947,68	582	1001,10
423	788,74	463	842,15	503	895,61	543	948,99	583	1002,43
424	790,08	464	843,53	504	896,93	544	950,36	584	1003,76
425	791,45	465	844,85	505	898,26	545	951,72	585	1005,12
426	792,72	466	846,21	506	899,59	546	953,00	586	1006,46
427	794,09	467	847,50	507	900,93	547	954,36	587	1007,76
428	795,42	468	848,82	508	902,28	548	955,69	588	1009,10
429	796,78	469	850,19	509	903,60	549	957,01	589	1010,42
430	798,10	470	851,51	510	904,93	550	958,36	590	1011,79
431	799,47	471	852,88	511	906,27	551	959,71	591	1013,09
432	800,78	472	854,21	512	907,60	552	961,04	592	1014,46
433	802,12	473	855,58	513	908,95	553	962,34	593	1015,77
434	803,45	474	856,85	514	910,27	554	963,71	594	1017,10
435	804,79	475	858,22	515	911,60	555	965,04	595	1018,46
436	806,10	476	859,52	516	912,96	556	966,38	596	1019,82
437	807,45	477	860,91	517	914,31	557	967,72	597	1021,15
438	808,80	478	862,21	518	915,61	558	969,07	598	1022,48
439	810,13	479	863,58	519	916,96	559	970,36	599	1023,84
440	811,46	480	864,89	520	918,28	560	971,74	600	1025,11

Bijlage IV.a (vervolg)

Maximale huurprijsgrenzen onzelfstandige woningen per 1 juli 2024

(indexatie met jaarinflatie 2023, 3,8%)

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
601	1026,46	641	1079,92	681	1133,32	721	1186,73
602	1027,80	642	1081,26	682	1134,64	722	1188,12
603	1029,15	643	1082,60	683	1135,98	723	1189,40
604	1030,51	644	1083,91	684	1137,30	724	1190,78
605	1031,84	645	1085,25	685	1138,66	725	1192,06
606	1033,14	646	1086,58	686	1139,98	726	1193,40
607	1034,47	647	1087,87	687	1141,32	727	1194,74
608	1035,81	648	1089,26	688	1142,66	728	1196,07
609	1037,14	649	1090,57	689	1144,00	729	1197,45
610	1038,51	650	1091,94	690	1145,34	730	1198,76
611	1039,84	651	1093,26	691	1146,67	731	1200,10
612	1041,18	652	1094,62	692	1148,02	732	1201,41
613	1042,49	653	1095,88	693	1149,37	733	1202,78
614	1043,83	654	1097,27	694	1150,69	734	1204,09
615	1045,17	655	1098,58	695	1151,99	735	1205,44
616	1046,54	656	1099,95	696	1153,37	736	1206,75
617	1047,83	657	1101,26	697	1154,66	737	1208,13
618	1049,17	658	1102,62	698	1156,03	738	1209,44
619	1050,51	659	1103,93	699	1157,31	739	1210,76
620	1051,87	660	1105,27	700	1158,69	740	1212,11
621	1053,19	661	1106,61	701	1160,01	741	1213,45
622	1054,51	662	1107,94	702	1161,37	742	1214,81
623	1055,87	663	1109,26	703	1162,68	743	1216,12
624	1057,20	664	1110,62	704	1164,03	744	1217,47
625	1058,53	665	1111,96	705	1165,36	745	1218,78
626	1059,89	666	1113,28	706	1166,70	746	1220,16
627	1061,19	667	1114,63	707	1168,03	747	1221,46
628	1062,55	668	1115,96	708	1169,37	748	1222,80
629	1063,86	669	1117,29	709	1170,72	749	1224,12
630	1065,21	670	1118,62	710	1172,03	750	1225,47
631	1066,54	671	1119,95	711	1173,39	>750	*
632	1067,87	672	1121,29	712	1174,72		
633	1069,21	673	1122,61	713	1176,03		
634	1070,53	674	1123,95	714	1177,39		
635	1071,86	675	1125,28	715	1178,72		
636	1073,21	676	1126,62	716	1180,09		
637	1074,57	677	1127,98	717	1181,38		
638	1075,89	678	1129,31	718	1182,76		
639	1077,24	679	1130,61	719	1184,04		
640	1078,55	680	1132,01	720	1185,40		

* De maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 750 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 1,35 (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 € 1.225,47 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 750 punten) op te tellen.

Bijlage IV.b

Maximale huurprijsgrenzen onzelfstandige woningen per 1 juli 2024

(indexatie met halve inflatie januari-juli 2023 (3,1%) i.v.m. verschuiving naar 1 januari; plus ophoging vanwege modernisering WWS voor onzelfstandige woningen; zie 3.5)

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
1	9,73	41	393,88	81	680,86	121	879,83	161	1078,76
2	19,38	42	403,51	82	685,81	122	884,80	162	1083,81
3	29,00	43	413,15	83	690,77	123	889,78	163	1088,69
4	38,55	44	422,70	84	695,81	124	894,75	164	1093,73
5	48,20	45	432,28	85	700,70	125	899,73	165	1098,69
6	57,79	46	441,96	86	705,72	126	904,71	166	1103,67
7	67,38	47	451,51	87	710,64	127	909,63	167	1108,64
8	76,95	48	461,16	88	715,66	128	914,65	168	1113,61
9	86,60	49	470,75	89	720,66	129	919,63	169	1118,57
10	96,22	50	480,35	90	725,60	130	924,64	170	1123,54
11	105,81	51	489,91	91	730,57	131	929,57	171	1128,53
12	115,39	52	499,55	92	735,55	132	934,57	172	1133,51
13	125,00	53	509,15	93	740,52	133	939,52	173	1138,48
14	134,60	54	518,77	94	745,47	134	944,42	174	1143,43
15	144,18	55	528,36	95	750,46	135	949,44	175	1148,47
16	153,81	56	537,96	96	755,45	136	954,42	176	1153,37
17	163,42	57	547,54	97	760,45	137	959,42	177	1158,38
18	173,05	58	557,21	98	765,42	138	964,37	178	1163,35
19	182,57	59	566,74	99	770,39	139	969,34	179	1168,32
20	192,23	60	576,37	100	775,40	140	974,34	180	1173,26
21	201,81	61	581,37	101	780,30	141	979,28	181	1178,23
22	211,48	62	586,33	102	785,32	142	984,23	182	1183,22
23	221,05	63	591,28	103	790,27	143	989,27	183	1188,20
24	230,62	64	596,30	104	795,23	144	994,23	184	1193,20
25	240,27	65	601,22	105	800,20	145	999,20	185	1198,17
26	249,82	66	606,25	106	805,19	146	1004,19	186	1203,17
27	259,39	67	611,23	107	810,14	147	1009,14	187	1208,11
28	269,07	68	616,13	108	815,18	148	1014,14	188	1213,11
29	278,66	69	621,17	109	820,08	149	1019,12	189	1218,08
30	288,27	70	626,10	110	825,14	150	1024,09	190	1223,02
31	297,85	71	631,13	111	830,05	151	1029,09	191	1228,03
32	307,49	72	636,06	112	835,03	152	1034,05	192	1233,02
33	317,08	73	641,08	113	840,01	153	1039,01	193	1238,01
34	326,67	74	646,05	114	844,95	154	1043,93	194	1242,95
35	336,32	75	650,95	115	849,96	155	1048,94	195	1247,93
36	345,95	76	655,95	116	854,95	156	1053,87	196	1252,86
37	355,49	77	660,91	117	859,86	157	1058,91	197	1257,82
38	365,07	78	665,91	118	864,88	158	1063,84	198	1262,80
39	374,72	79	670,86	119	869,83	159	1068,88	199	1267,82
40	384,30	80	675,87	120	874,79	160	1073,82	200	1272,75

Bijlage VI.b (vervolg)

Maximale huurprijsgrenzen onzelfstandige woningen per 1 juli 2024

(indexatie met halve inflatie januari-juli 2023 (3,1%) i.v.m. verschuiving naar 1 januari; plus ophoging vanwege modernisering WWS voor onzelfstandige woningen; zie 3.5)

punten	bedrag	punten	bedrag
201	1277,76	241	1476,73
202	1282,71	242	1481,70
203	1287,69	243	1486,73
204	1292,70	244	1491,63
205	1297,65	245	1496,64
206	1302,62	246	1501,60
207	1307,61	247	1506,58
208	1312,59	248	1511,58
209	1317,55	249	1516,53
210	1322,54	250	1521,50
211	1327,50	>250	*
212	1332,47		
213	1337,47		
214	1342,46		
215	1347,42		
216	1352,40		
217	1357,36		
218	1362,35		
219	1367,30		
220	1372,27		
221	1377,23		
222	1382,21		
223	1387,19		
224	1392,16		
225	1397,11		
226	1402,11		
227	1407,10		
228	1412,04		
229	1417,03		
230	1422,03		
231	1427,03		
232	1431,99		
233	1436,89		
234	1441,93		
235	1446,88		
236	1451,86		
237	1456,85		
238	1461,81		
239	1466,78		
240	1471,76		

*) De maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 250 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 4,97 (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 € 1.521,50 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 250 punten) op te tellen.

Bijlage V.a

Maximale huurprijsgrenzen woonwagens per 1 juli 2024

(indexatie met jaarinflatie 2023, 3,8%)

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	262,95	82	540,13	124	841,47	166	1142,78	208	1444,11
41	269,54	83	547,33	125	848,62	167	1149,97	209	1451,28
42	276,09	84	554,46	126	855,81	168	1157,15	210	1458,49
43	282,67	85	561,68	127	862,98	169	1164,28	211	1465,65
44	289,20	86	568,83	128	870,17	170	1171,49	212	1472,83
45	295,77	87	575,98	129	877,32	171	1178,66	213	1480,03
46	302,31	88	583,16	130	884,48	172	1185,84	214	1487,16
47	308,94	89	590,35	131	891,68	173	1193,00	215	1494,34
48	315,51	90	597,51	132	898,86	174	1200,17	216	1501,56
49	322,09	91	604,70	133	906,05	175	1207,37	217	1508,70
50	328,65	92	611,87	134	913,22	176	1214,53	218	1515,88
51	335,19	93	619,05	135	920,40	177	1221,70	219	1523,02
52	341,78	94	626,23	136	927,55	178	1228,88	220	1530,22
53	348,34	95	633,40	137	934,73	179	1236,04	221	1537,40
54	354,95	96	640,55	138	941,91	180	1243,25	222	1544,59
55	361,50	97	647,77	139	949,10	181	1250,41	223	1551,77
56	368,06	98	654,89	140	956,25	182	1257,57	224	1558,89
57	374,67	99	662,08	141	963,44	183	1264,74	225	1566,08
58	381,22	100	669,25	142	970,62	184	1271,91	226	1573,27
59	387,79	101	676,41	143	977,78	185	1279,12	227	1580,44
60	394,36	102	683,63	144	984,90	186	1286,29	228	1587,64
61	400,91	103	690,78	145	992,15	187	1293,42	229	1594,79
62	407,49	104	697,94	146	999,27	188	1300,65	230	1601,97
63	414,08	105	705,14	147	1006,50	189	1307,82	231	1609,14
64	420,61	106	712,30	148	1013,67	190	1314,97	232	1616,32
65	427,23	107	719,49	149	1020,81	191	1322,18	233	1623,52
66	433,79	108	726,67	150	1027,97	192	1329,33	234	1630,66
67	440,35	109	733,86	151	1035,18	193	1336,50	235	1637,85
68	446,90	110	741,01	152	1042,34	194	1343,66	236	1645,04
69	453,50	111	748,16	153	1049,53	195	1350,86	237	1652,21
70	460,07	112	755,39	154	1056,71	196	1358,03	238	1659,34
71	466,62	113	762,54	155	1063,88	197	1365,21	239	1666,54
72	473,20	114	769,69	156	1071,03	198	1372,37	240	1673,72
73	479,79	115	776,91	157	1078,18	199	1379,52	241	1680,90
74	486,34	116	784,06	158	1085,40	200	1386,70	242	1688,08
75	492,91	117	791,23	159	1092,54	201	1393,91	243	1695,26
76	499,46	118	798,40	160	1099,73	202	1401,07	244	1702,40
77	506,05	119	805,58	161	1106,94	203	1408,28	245	1709,58
78	512,62	120	812,76	162	1114,11	204	1415,42	246	1716,77
79	519,22	121	819,97	163	1121,24	205	1422,61	247	1723,96
80	525,79	122	827,12	164	1128,47	206	1429,79	248	1731,12
81	532,39	123	834,29	165	1135,63	207	1436,96	249	1738,27
								250	1745,47

De maximale huurprijsgrens van woonwagens met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 262,95 per maand.

Bijlage V.b

Maximale huurprijsgrenzen woonwagens per 1 juli 2024

(indexatie met halve inflatie januari-juli 2023 (3,1%) i.v.m. verschuiving naar 1 januari; zie 3.5)

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	261,18	82	536,48	124	835,79	166	1135,07	208	1434,37
41	267,72	83	543,64	125	842,90	167	1142,22	209	1441,50
42	274,23	84	550,72	126	850,04	168	1149,34	210	1448,65
43	280,77	85	557,89	127	857,16	169	1156,43	211	1455,77
44	287,25	86	564,99	128	864,30	170	1163,59	212	1462,90
45	293,78	87	572,10	129	871,41	171	1170,71	213	1470,05
46	300,27	88	579,23	130	878,52	172	1177,84	214	1477,13
47	306,86	89	586,36	131	885,66	173	1184,95	215	1484,26
48	313,39	90	593,48	132	892,80	174	1192,08	216	1491,44
49	319,91	91	600,62	133	899,94	175	1199,23	217	1498,52
50	326,43	92	607,75	134	907,06	176	1206,34	218	1505,66
51	332,93	93	614,87	135	914,19	177	1213,46	219	1512,75
52	339,47	94	622,01	136	921,30	178	1220,59	220	1519,90
53	345,99	95	629,13	137	928,43	179	1227,71	221	1527,03
54	352,55	96	636,23	138	935,55	180	1234,86	222	1534,17
55	359,06	97	643,40	139	942,70	181	1241,98	223	1541,31
56	365,58	98	650,47	140	949,80	182	1249,09	224	1548,38
57	372,14	99	657,62	141	956,95	183	1256,22	225	1555,51
58	378,65	100	664,74	142	964,07	184	1263,33	226	1562,66
59	385,18	101	671,84	143	971,19	185	1270,49	227	1569,78
60	391,70	102	679,02	144	978,26	186	1277,62	228	1576,93
61	398,21	103	686,12	145	985,45	187	1284,70	229	1584,03
62	404,74	104	693,24	146	992,53	188	1291,88	230	1591,17
63	411,29	105	700,38	147	999,71	189	1299,00	231	1598,29
64	417,78	106	707,50	148	1006,84	190	1306,11	232	1605,42
65	424,35	107	714,64	149	1013,93	191	1313,26	233	1612,57
66	430,87	108	721,77	150	1021,03	192	1320,36	234	1619,66
67	437,39	109	728,91	151	1028,20	193	1327,49	235	1626,81
68	443,89	110	736,01	152	1035,31	194	1334,60	236	1633,94
69	450,44	111	743,12	153	1042,45	195	1341,75	237	1641,07
70	456,96	112	750,29	154	1049,58	196	1348,87	238	1648,15
71	463,47	113	757,40	155	1056,71	197	1356,01	239	1655,31
72	470,01	114	764,50	156	1063,81	198	1363,12	240	1662,43
73	476,55	115	771,67	157	1070,91	199	1370,21	241	1669,56
74	483,06	116	778,77	158	1078,08	200	1377,35	242	1676,70
75	489,58	117	785,89	159	1085,17	201	1384,51	243	1683,82
76	496,09	118	793,02	160	1092,32	202	1391,62	244	1690,92
77	502,64	119	800,14	161	1099,47	203	1398,78	245	1698,05
78	509,16	120	807,28	162	1106,60	204	1405,88	246	1705,20
79	515,72	121	814,44	163	1113,68	205	1413,02	247	1712,33
80	522,25	122	821,55	164	1120,86	206	1420,14	248	1719,44
81	528,80	123	828,66	165	1127,97	207	1427,27	249	1726,55
								250	1733,70

De maximale huurprijsgrens van woonwagens met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 261,18 per maand.

Bijlage VI.a

Maximale huurprijsgrenzen standplaatsen per 1 juli 2024

(indexatie met jaarinflatie 2023, 3,8%)

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
1	6,26	41	253,11	81	500,52	121	771,51	161	1042,47
2	12,44	42	259,27	82	507,28	122	778,30	162	1049,27
3	18,62	43	265,46	83	514,08	123	785,05	163	1056,02
4	24,78	44	271,62	84	520,83	124	791,84	164	1062,77
5	30,98	45	277,76	85	527,62	125	798,61	165	1069,57
6	37,13	46	283,97	86	534,41	126	805,37	166	1076,37
7	43,32	47	290,13	87	541,17	127	812,15	167	1083,14
8	49,48	48	296,34	88	547,94	128	818,98	168	1089,88
9	55,66	49	302,47	89	554,71	129	825,70	169	1096,72
10	61,84	50	308,65	90	561,51	130	832,48	170	1103,46
11	68,01	51	314,78	91	568,27	131	839,25	171	1110,23
12	74,16	52	321,01	92	575,01	132	846,03	172	1116,99
13	80,35	53	327,15	93	581,82	133	852,80	173	1123,79
14	86,51	54	333,34	94	588,59	134	859,57	174	1130,53
15	92,67	55	339,51	95	595,36	135	866,37	175	1137,31
16	98,84	56	345,67	96	602,14	136	873,11	176	1144,12
17	104,99	57	351,79	97	608,92	137	879,91	177	1150,87
18	111,18	58	358,00	98	615,69	138	886,68	178	1157,65
19	117,34	59	364,20	99	622,49	139	893,44	179	1164,41
20	123,55	60	370,37	100	629,23	140	900,23	180	1171,17
21	129,67	61	376,51	101	636,01	141	907,02	181	1177,99
22	135,87	62	382,69	102	642,76	142	913,75	182	1184,73
23	142,03	63	388,87	103	649,56	143	920,52	183	1191,52
24	148,24	64	395,01	104	656,36	144	927,32	184	1198,27
25	154,35	65	401,19	105	663,09	145	934,11	185	1205,08
26	160,57	66	407,36	106	669,90	146	940,85	186	1211,87
27	166,73	67	413,56	107	676,67	147	947,65	187	1218,62
28	172,92	68	419,72	108	683,42	148	954,41	188	1225,40
29	179,06	69	425,86	109	690,22	149	961,21	189	1232,17
30	185,22	70	432,04	110	696,98	150	967,96	190	1238,94
31	191,43	71	438,20	111	703,77	151	974,73	191	1245,75
32	197,57	72	444,39	112	710,53	152	981,53	192	1252,48
33	203,72	73	450,55	113	717,28	153	988,29	193	1259,26
34	209,91	74	456,72	114	724,11	154	995,04	194	1266,07
35	216,09	75	462,91	115	730,84	155	1001,82	195	1272,82
36	222,27	76	469,09	116	737,64	156	1008,61	196	1279,58
37	228,43	77	475,21	117	744,41	157	1015,41	197	1286,36
38	234,59	78	481,43	118	751,17	158	1022,13	198	1293,15
39	240,78	79	487,58	119	757,96	159	1028,95	199	1299,89
40	246,93	80	493,78	120	764,72	160	1035,70	200	1306,70

Bijlage VI.a (vervolg)

Maximale huurprijsgrenzen standplaatsen per 1 juli 2024

(indexatie met jaarinflatie 2023, 3,8%)

punten	bedrag	punten	bedrag
201	1313,46	231	1516,68
202	1320,24	232	1523,48
203	1327,00	233	1530,24
204	1333,78	234	1536,98
205	1340,55	235	1543,80
206	1347,33	236	1550,57
207	1354,14	237	1557,35
208	1360,88	238	1564,11
209	1367,64	239	1570,91
210	1374,45	240	1577,67
211	1381,21	241	1584,42
212	1387,96	242	1591,21
213	1394,75	243	1597,97
214	1401,52	244	1604,76
215	1408,32	245	1611,54
216	1415,09	246	1618,32
217	1421,86	247	1625,06
218	1428,61	248	1631,89
219	1435,40	249	1638,64
220	1442,20	250	1645,40
221	1448,93	> 250	*
222	1455,73		
223	1462,48		
224	1469,27		
225	1476,05		
226	1482,83		
227	1489,60		
228	1496,38		
229	1503,15		
230	1509,91		

*) De maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 250 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 6,76 (dat bedrag komt overeen met het verschil tussen de bedragen genoemd bij 250 en 249 punten) te vermenigvuldigen met het aantal punten van de woonruimte, verminderd met 250, en bij de verkregen uitkomst € 1.645,40 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 250 punten) op te tellen.

Bijlage VI.b

Maximale huurprijsgrenzen standplaatsen per 1 juli 2024

(indexatie met halve inflatie januari-juli 2023 (3,1%) i.v.m. verschuiving naar 1 januari; zie 3.5)

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
1	6,22	41	251,40	81	497,14	121	766,31	161	1035,44
2	12,36	42	257,52	82	503,86	122	773,05	162	1042,19
3	18,49	43	263,67	83	510,62	123	779,76	163	1048,90
4	24,61	44	269,79	84	517,32	124	786,50	164	1055,60
5	30,77	45	275,89	85	524,06	125	793,22	165	1062,36
6	36,88	46	282,05	86	530,80	126	799,94	166	1069,11
7	43,03	47	288,17	87	537,52	127	806,67	167	1075,83
8	49,14	48	294,34	88	544,25	128	813,45	168	1082,53
9	55,29	49	300,43	89	550,97	129	820,13	169	1089,33
10	61,42	50	306,57	90	557,72	130	826,87	170	1096,02
11	67,56	51	312,65	91	564,44	131	833,59	171	1102,74
12	73,66	52	318,84	92	571,14	132	840,32	172	1109,45
13	79,80	53	324,94	93	577,90	133	847,05	173	1116,22
14	85,93	54	331,09	94	584,62	134	853,78	174	1122,91
15	92,04	55	337,22	95	591,34	135	860,53	175	1129,64
16	98,18	56	343,34	96	598,08	136	867,22	176	1136,40
17	104,28	57	349,42	97	604,81	137	873,97	177	1143,10
18	110,43	58	355,59	98	611,54	138	880,70	178	1149,85
19	116,55	59	361,74	99	618,29	139	887,42	179	1156,56
20	122,71	60	367,88	100	624,99	140	894,16	180	1163,27
21	128,80	61	373,97	101	631,72	141	900,90	181	1170,04
22	134,95	62	380,11	102	638,43	142	907,58	182	1176,74
23	141,08	63	386,25	103	645,18	143	914,32	183	1183,49
24	147,24	64	392,35	104	651,94	144	921,07	184	1190,19
25	153,31	65	398,49	105	658,62	145	927,81	185	1196,95
26	159,49	66	404,61	106	665,38	146	934,50	186	1203,70
27	165,60	67	410,78	107	672,10	147	941,26	187	1210,40
28	171,76	68	416,89	108	678,81	148	947,98	188	1217,14
29	177,85	69	422,99	109	685,57	149	954,73	189	1223,86
30	183,98	70	429,13	110	692,28	150	961,43	190	1230,58
31	190,14	71	435,24	111	699,02	151	968,15	191	1237,35
32	196,23	72	441,40	112	705,73	152	974,91	192	1244,03
33	202,35	73	447,51	113	712,45	153	981,63	193	1250,77
34	208,49	74	453,64	114	719,23	154	988,33	194	1257,54
35	214,64	75	459,79	115	725,91	155	995,06	195	1264,24
36	220,77	76	465,92	116	732,66	156	1001,81	196	1270,95
37	226,89	77	472,01	117	739,39	157	1008,56	197	1277,68
38	233,01	78	478,18	118	746,11	158	1015,24	198	1284,43
39	239,15	79	484,30	119	752,85	159	1022,01	199	1291,13
40	245,27	80	490,45	120	759,56	160	1028,72	200	1297,89

Bijlage VI.b (vervolg)

Maximale huurprijsgrenzen standplaatsen per 1 juli 2024

(indexatie met halve inflatie januari-juli 2023 (3,1%) i.v.m. verschuiving naar 1 januari; zie 3.5)

punten	bedrag	punten	bedrag
201	1304,60	231	1506,45
202	1311,33	232	1513,20
203	1318,06	233	1519,92
204	1324,79	234	1526,62
205	1331,51	235	1533,39
206	1338,24	236	1540,11
207	1345,01	237	1546,84
208	1351,71	238	1553,57
209	1358,42	239	1560,32
210	1365,18	240	1567,03
211	1371,89	241	1573,73
212	1378,60	242	1580,48
213	1385,35	243	1587,20
214	1392,07	244	1593,94
215	1398,82	245	1600,67
216	1405,55	246	1607,41
217	1412,27	247	1614,10
218	1418,98	248	1620,88
219	1425,72	249	1627,59
220	1432,48	250	1634,30
221	1439,16	> 250	*
222	1445,91		
223	1452,62		
224	1459,36		
225	1466,10		
226	1472,83		
227	1479,55		
228	1486,29		
229	1493,02		
230	1499,73		

*) De maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 250 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 6,71 (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 € 1.634,30 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 250 punten) op te tellen.

Stroomschema: "Wanneer inkomensindicaties vernietigen?"

