

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**  
13 februari 2023

**Kenmerk**  
2023-0000074667

---

Onderwerp	Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2023 tot en met 30 juni 2024
Doelstelling	Informatie
Juridische grondslag	
Relaties met andere circulaire(s)	MG 2022-01
Ingangsdatum	1 januari 2023
Geldig tot	1 juli 2024

---

MG 2023-01

Geacht college, geacht bestuur,

## 1. INLEIDING

Met deze circulaire informeer ik u over het huurprijsbeleid voor 2023, deels met ingang van 1 januari 2023 en deels met ingang van 1 juli 2023, tot en met 30 juni 2024 en de daarbij van toepassing zijnde parameters.

### Gewijzigde maximering huurverhoging vrije sector

Door het aangenomen wetsvoorstel Wijziging maximering jaarlijkse huurstijging geliberaliseerde huurovereenkomsten (Staatsblad 2022, 527) is de maximaal toegestane huurverhoging per 1 januari 2023 gewijzigd. Niet langer is dat maximum gelijk aan "inflatie + 1 procentpunt"; het maximum is gelijk aan de laagste van inflatie en loonontwikkeling, vermeerderd met 1 procentpunt. Zie 2.1.

### Gewijzigde maximale huursomstijging voor woningcorporaties

De maximale huursomstijging voor woningcorporaties is per 1 januari 2023 conform de Nationale Prestatieafspraken vastgesteld op het niveau van de CAO-loonontwikkeling. Zie 2.2.

### Huurverlaging 2023 voor huurders met een lager inkomen (woningcorporaties)

De informatie over de huurverlaging voor lage inkomens voor huurders van woningcorporatiewoningen in paragraaf 2.3 is onder voorbehoud van parlementaire instemming met het wetsvoorstel "Huurverlaging 2023 voor huurders met lager inkomen" (dossinummer 36 281).

**Datum**

13 februari 2023

**Kenmerk**

2023-0000074667

MG 2023-01

Leeswijzer/inhoudsopgave

Hoofdstuk 2. Het huurprijsbeleid per 1 januari 2023

2.1. De maximale huurverhoging vrije sector en ligplaatsen voor woonboten

2.2. De maximale huurprijsnorm (huursomstijging) voor woningcorporaties

2.3. Huurverlaging 2023 voor huurders met lager inkomen (woningcorporaties)  
(onder voorbehoud)

2.3.1 Inkomenscategorieën Belastingdienst (inkomen 2021)

2.3.2 Verzoek tot huurverlaging door de huurder (recent inkomen)

2.3.3 Huurverlaging doorgeven aan Belastingdienst/Toeslagen

2.3.4 Informatieplicht woningcorporaties

2.3.5 Huurcommissie

2.3.6 Na huurverlaging geen jaarlijkse huurverhoging in zelfde kalenderjaar

Hoofdstuk 3. Het huurprijsbeleid per 1 juli 2023 (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 woningwaarderingstelsel

3.4 De indexering van de maximale energieprestatievergoeding

3.5 De indexering van de maximale huurprijsgrenzen

Hoofdstuk 4. Inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (proces)

4.1 Inkomensindicaties Belastingdienst

4.2 Procedure na bezwaarschrift van huurder

4.3 Huurverlaging na inkomensdaling

4.4 Vernietiging inkomensindicaties

Hoofdstuk 5. Huurprijsliberalisatie

Hoofdstuk 6. Samenvattend overzicht huurprijsparameters 2023

Hoofdstuk 7. Overleg met huurdersorganisaties over het huurprijsbeleid

Hoofdstuk 8. Publicatie

Hoofdstuk 9. Tot slot

In de bijlagen staan de liberalisatiegrenzen vanaf 1989 (Bijlage I), de maximale energieprestatievergoedingen per 1 juli 2023 (Bijlage II), de tabellen met maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2023 (Bijlagen III t/m VI) en een stroomschema "Wanneer inkomensindicaties vernietigen?" (Bijlage VII).

**2. Het huurprijsbeleid per 1 januari 2023****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 wettelijk gemaximeerd. Sinds 1 juli 2022 geldt die maximering ook voor verhuurde ligplaatsen voor woonboten.

Tot 1 januari 2023 was die maximering gelijk aan "inflatie + 1 procentpunt". Per 2023 is de maximering met het oog op de hoge inflatie in 2022 gewijzigd. Vanaf 1 januari 2023 (tot 1 mei 2024) is de maximaal toegestane jaarlijkse

**Datum**

13 februari 2023

**Kenmerk**

2023-0000074667

MG 2023-01

huurverhoging gelijk aan "de laagste van twee - de inflatie of de CAO-loonontwikkeling - plus 1 procentpunt" (Staatsblad 2022, 527). De inflatie (CPI) van 1 december 2021 tot 1 december 2022 was 9,7% en de CAO-loonontwikkeling van 1 december 2021 tot 1 december 2022 was 3,1%; daarmee komt de maximale jaarlijkse huurverhoging volgens de wet per 1 januari 2023 (tot en met 31 december 2023) op **4,1%** (3,1% CAO-loonontwikkeling + 1 procentpunt).

Geschilbeslechting door de Huurcommissie

Als een verhuurder in 2023 een hogere jaarlijkse huurverhoging in rekening brengt dan 4,1%, 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 4,1%.

## **2.2 De maximale huurprijsnorm (huursomstijging) voor woningcorporaties<sup>1</sup> per 1 januari 2023**

De maximale huursomstijging (maximale gemiddelde huurverhoging) per woningcorporatie voor het kalenderjaar 2023 is conform de Nationale Prestatieafspraken<sup>2</sup> 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 2021 tot 1 december 2022; die was 3,1% (zie ook 2.1). De maximale huursomstijging is daardoor vastgesteld op **2,6%** (3,1% 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 2023 vergeleken met de gemiddelde huurprijs van die woningen op 1 januari 2022. Het gaat dus om de woningen die zowel op 1 januari 2022 als op 1 januari 2023 verhuurd waren (een huurprijs hadden). Deze huursomstijging mag per woningcorporatie niet hoger zijn **2,6%**.

Afwijking via prestatieafspraken

Woningcorporaties hebben de mogelijkheid om in de prestatieafspraken met betrokken gemeente(n) en huurdersorganisatie(s) een lokaal hogere

<sup>1</sup> Voor particuliere verhuurders en institutionele beleggers geldt de maximale huursomstijging (beperking van de gemiddelde huurverhoging) niet en is deze paragraaf niet relevant.

<sup>2</sup> Zie Kamerstukken II 2021/22, 29 453, nr. 551

**Datum**

13 februari 2023

**Kenmerk**

2023-0000074667

MG 2023-01

huursomstijging dan 2,6% voor 2023 af te spreken, maar niet hoger dan **2,7%** (0,1%-punt hoger).

In de Nationale prestatieafspraken<sup>3</sup> 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 2,7%. Gelet op de Nationale prestatieafspraken zal in lokale prestatieafspraken het maximum van 2,6% worden aangehouden.

**Buiten de berekening**

Voor de berekening van de gerealiseerde huursomstijging (exclusief huurharmonisatie) van de zelfstandige woningen van een woningcorporatie van 1 januari 2024 ten opzichte van 1 januari 2023 blijven de volgende woningen (en dus de bijbehorende huurprijs) buiten beschouwing:

- de woningen die in de periode van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023 aan een opvolgend huurder zijn verhuurd (huurharmonisatie);
- de woningen die op 1 januari 2023 met een geliberaliseerd huurcontract verhuurd waren;
- de woningen die op 1 januari 2023 of 1 januari 2024 leegstonden (niet verhuurd waren);
- de woningen die in de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023 voor het eerst of voor het laatst door de corporatie zijn verhuurd;
- de woningen waarvan de huurprijs in de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023 is verhoogd als gevolg van woningverbetering/renovatie;
- de woningen waarvan de huurprijs met een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (meer dan 3,1%, 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 2023 tot en met 31 december 2023 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 2023 tot en met 31 december 2024 is verlaagd tot € 575,03 vanwege een laag inkomen van de huurder (zie 2.3);
- woningen waarvan de huurprijs in de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023 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 2023 tot en met 31 december 2023 is verhoogd naar aanleiding van een (inhaal-)huurverhogingsvoorstel van de woningcorporatie na beëindiging van de tijdelijke huurkorting.

<sup>3</sup> Zie Kamerstukken II 2021/22, 29 453, nr. 551

**Datum**

13 februari 2023

**Kenmerk**

2023-0000074667

MG 2023-01

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

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.

Deze afspraak is uitgewerkt in een wetsvoorstel (zie hieronder) voor huurverlaging naar € 575,03; dat is "€ 550 (prijsspeil 2020)" geïndexeerd naar prijspeil 2023.

#### *Onder voorbehoud*

Om woningcorporaties in de gelegenheid te stellen om uit eigen beweging huurverlaging voor te stellen aan de huishoudens die daarvoor in aanmerking komen, is het nodig dat woningcorporaties van de betreffende woningen bij de Belastingdienst kunnen opvragen of het gezamenlijk huishoudinkomen van de huurders al dan niet hoger is dan 120% van het sociaal minimum. Maar de Belastingdienst mag die inkomenscategorieën van huurders voor de huurverlaging niet (op aanvraag) aan woningcorporaties verstrekken zondereen wettelijke grondslag daarvoor; anders schendt de Belastingdienst zijn geheimhoudingsplicht. Op 7 februari 2023 heeft de Tweede Kamer het wetsvoorstel dat die wettelijke grondslag regelt, "Huurverlaging 2023 voor huurders met een lager inkomen", aangenomen. De inzet is dat het wetsvoorstel per 1 maart 2023 in werking treedt; dan moet het voor die tijd ook zijn aangenomen door de Eerste Kamer. De informatie in deze paragraaf is onder voorbehoud van (tijdige) instemming van de Eerste Kamer met het wetsvoorstel.

De voortgang van het wetsvoorstel is te volgen via:

- [https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/36281\\_huurverlaging\\_2023\\_voor?z\\_oekrol=vgh5mt4dsdk1](https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/36281_huurverlaging_2023_voor?z_oekrol=vgh5mt4dsdk1).

#### *Inhoud*

Wanneer ook de Eerste Kamer instemt met het wetsvoorstel "Huurverlaging 2023 voor huurders met een lager inkomen", hebben huurders die op 1 maart 2023 een zelfstandige woning in het gereguleerd segment (= niet-geliberaliseerd huurcontract<sup>4</sup>) of een woonwagen van een woningcorporatie<sup>5</sup> huren, recht op huurverlaging voor die woning of woonwagen als hun gezamenlijk inkomen niet hoger is dan 120% van het voor dat huishouden toepasselijke minimuminkomensijkpunt voor de huurtoeslag en de kale huurprijs die zij betalen hoger is dan € 575,03 (prijsspeil 2023) per maand.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Zie Hoofdstuk 5 over wanneer een huurovereenkomst (qua huurprijs) geliberaliseerd is.

<sup>5</sup> Toegelaten instelling volkshuisvesting in de zin van artikel 19 van de Woningwet

<sup>6</sup> Zie Kamerstukken II 2022/23, 36 821, nr. 2 (wetsvoorstel) en nr. 3 (memorie van toelichting)

**Datum**

13 februari 2023

**Kenmerk**

2023-0000074667

MG 2023-01

*Schematisch overzicht toepasselijke inkomensgrenzen huurverlagingen 2023*

Type huishouden	Inkomen tot inkomensgrens
Eenpersoonshuishouden	≤ € 23.250
Eenpersoonsouderenuishouden (AOW-gerechtigd)	≤ € 24.600
Meerpersoonshuishouden	≤ € 30.270*
Meerpersoonsouderenuishouden (waarvan 1 of meer AOW-gerechtigd)	≤ € 32.730*

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

Huurverlaging op initiatief van de woningcorporatie

De Belastingdienst verstrekt op aanvraag van de woningcorporatie de inkomenscategorieën van het gezamenlijk inkomen van het huidige huishouden in 2021. In voorjaar 2023 is het inkomen over 2022 nog niet vastgesteld, omdat huurders nog aangifte voor hun inkomstenbelasting 2022 kunnen doen; het laatst (definitief) vastgestelde inkomen is dan van 2021.

Op basis van de door de Belastingdienst op aanvraag verstrekte inkomenscategorieën van huishoudens in zelfstandige woningen moeten woningcorporaties vóór 1 juni 2023 een huurverlagingsvoorstel naar € 575,03 (prijspeil 2023) doen aan de huishoudens die binnen deze inkomensgrenzen vallen (zie 2.3.1).

Huurverlaging op verzoek van de huurder

Maar huurders mogen ook zelf een verzoek tot huurverlaging bij de woningcorporatie indienen, uiterlijk op 30 december 2024. En als de huurders aan de voorwaarden voldoen, moet de woningcorporatie een huurverlagingsvoorstel doen (zie 2.3.2.).

Woningcorporaties die niet aan deze verplichting voldoen, kunnen te maken krijgen met een sanctie van de Autoriteit woningcorporaties. Ook kunnen huurders naar de Huurcommissie om een huurverlaging af te dwingen (zie 2.3.5).

Huurverlaging voor huurders van woonwagens

Ook huurders van woonwagens van een woningcorporatie krijgen dit recht op huurverlaging naar € 575,03 voor een woonwagen die zij op 1 maart 2023 huren, als hun inkomen binnen de voor hun huishouden toepasselijke inkomensgrens valt. Maar huurders van woonwagens zullen de huurverlaging zelf bij de woningcorporatie moeten aanvragen en daarbij aantonen dat hun gezamenlijk bruto-inkomen in de voorafgaande zes maanden niet hoger was dan 60% van de voor het huishouden toepasselijke minimuminkomensijkpunt voor de huurtoeslag (zie 2.3.2). Woonwagens staan niet in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). En woningcorporaties moeten de inkomenscategorieën aanvragen met het BAG-id van de woonruimte (BAG-id-nummer van het verblijfsobject; zie ook 2.3.1). Zonder BAG-gegevens kan de Belastingdienst niet de inkomenscategorie

**Datum**

13 februari 2023

**Kenmerk**

2023-0000074667

MG 2023-01

van de gezamenlijke inkomens van de bewoners van een woonwagengaan een woningcorporatie verstrekken.

### 2.3.1 Inkomenscategorieën Belastingdienst (inkomen 2021) (onder voorbehoud)

Woningcorporaties zijn verplicht om vanaf 1 maart 2023 voor de zelfstandige woningen met een kale huur boven € 575,03 (maar geen vrije sectorhuur) bij de Belastingdienst de inkomenscategorie van het huishoudinkomen op te vragen. Woningcorporaties mógen ook alleen maar voor woningen met een huur boven € 575,03 een inkomenscategorie aanvragen ten behoeve van de huurverlaging; anders is er sprake van ongeoorloofde privacyschending.

Woningcorporaties moeten dus aanvraagbestanden aanmaken met alleen de woningen die aan alle drie de volgende voorwaarden voldoen:

- het zijn zelfstandige woningen die in eigendom zijn van de woningcorporatie (toegelaten instelling volkshuisvesting),
- en door de woningcorporatie verhuurd zijn met een gereguleerd (= niet-geliberaliseerd) huurcontract (dat is afhankelijk van de aanvangshuurprijs, zie Hoofdstuk 5),
- en een actuele kale huurprijs van meer dan € 575,03 hebben; gezien de overlap in de voorbereidingstijd voor de huurverhoging én huurverlaging per 1 juli 2023 mogen woningcorporaties ook woningen waarvan de kale huurprijs door de huurverhoging per 1 juli 2023 boven € 575,03 uitkomt in het aanvraagbestand opnemen.

Het is raadzaam dat woningcorporaties deze aanvraagbestanden al voorafgaand aan de inwerkingtreding van de wetgeving aanmaken; dan kunnen zij direct na inwerkingtreding van het wetsvoorstel de aanvraagbestanden indienen bij de Belastingdienst.

Voor het aanvragen van inkomenscategorieën voor de huurverlaging kunnen woningcorporaties hetzelfde webportaal gebruiken als voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging<sup>7</sup>; daarop is een speciaal deel ingericht voor het aanvragen en verstrekken van inkomenscategorieën voor deze huurverlaging voor huurders met een lager inkomen. De inkomensindicatie van het adres kan, anders dan in 2021, uitsluitend met een BAG-id (het ID-nummer van het "Verblijfsobject")<sup>8</sup> van het adres worden aangevraagd.

Vanaf 1 februari 2023 kunnen woningcorporaties een account voor het webportaal voor 2023 aanvragen (zie 4.1 voor meer informatie hierover).

Woningcorporaties die het account hebben gekregen en geactiveerd, kunnen de inkomenscategorieën voor de betreffende woningen vanaf 1 maart 2023 (mits de wet dan in werking is getreden) opvragen. De woningcorporatie uploadt dan een csv-bestand met de BAG-id's (ID-nummer van het Verblijfsobject) van adressen van zelfstandige woningen die, afhankelijk van het huishoudinkomen, in aanmerking komen voor de huurverlaging (zie hierboven over de aanvraagbestanden) op het webportaal.

<sup>7</sup> <https://pih.belastingdienst.nl> (wie de oude URL, [www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl](http://www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl), gebruikt wordt nog doorgeleid naar de juiste URL)

<sup>8</sup> De BAG-id's zijn te vinden via de BAG-viewer van het Kadaster: <https://www.kadaster.nl/bag-viewer>; gebruik dan het ID-nummer van het "Verblijfsobject".

**Datum**

13 februari 2023

**Kenmerk**

2023-0000074667

MG 2023-01

*N.B.* Het aanvragen van inkomenscategorieën voor de huurverlaging gaat wel via hetzelfde webportaal als voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, maar wordt achter dat webportaal via een apart "spoor" behandeld. Woningcorporaties moeten ook andere aanvraagbestanden voor de huurverlaging aanleveren (zie hierboven over welke woningen in dat bestand moeten en mogen worden opgenomen) dan de aanvraagbestanden voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, omdat het (deels) over andere woningen gaat.

Vanaf medio maart 2023 verstrekt de Belastingdienst de aangevraagde inkomenscategorieën (digitaal). De Belastingdienst zal ook een brief naar de huurders sturen met het bericht dat hun woningcorporatie voor hun adres een inkomenscategorie heeft aangevraagd en gekregen en waarom dat is gebeurd. De Belastingdienst geeft met de inkomensindicatie aan de woningcorporatie door of het gezamenlijk inkomen 2021 van het huidige huishouden niet hoger is dan de voor dat huishouden toepasselijke inkomensgrens (inkomenscategorie "laag inkomen"), of wel hoger is (inkomenscategorie "geen laag inkomen"); of waarom hij geen inkomenscategorie kan verstrekken.

De Belastingdienst verstrekt de inkomenscategorieën – net als voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (zie hoofdstuk 4) – aan de hand van de bij de Belastingdienst geregistreerde inkomens van 2021. Dit omdat de inkomens van 2021 (voor het overgrote deel) definitief zijn vastgesteld, terwijl het inkomen over 2022 nog niet vaststaat doordat belastingplichtigen nog later dit jaar aangifte over 2022 kunnen of moeten doen.

Voor het huishoudinkomen worden de inkomens van alle huidige bewoners meegeteld, behalve het inkomen van inwonende kinderen die op 1 januari 2023 jonger zijn dan 27 jaar. Bij de toetsing van het huishoudinkomen aan de DAEB-inkomensgrens en aan de inkomensgrens voor passend toewijzen bij woningtoewijzing van DAEB-woningen van woningcorporaties telt het inkomen van inwonende (minder- of meerjarige) kinderen niet mee, omdat de ouders niet meer passend zouden wonen wanneer het inkomen van deze kinderen wegvalt als zij op zichzelf gaan wonen. Net als bij de huurverlaging 2021 voor huurders met een laag inkomen, is bij deze huurverlagingsregeling gekozen voor een leeftijdsgrens van 27 jaar voor inwonende kinderen. Bij de keuze voor die leeftijdsgrens is gekeken naar de gemiddelde leeftijd waarop kinderen uit huis gaan<sup>9</sup> en daarnaast is aangesloten bij de Participatiewet waarin is vastgelegd dat bij de aanvraag van een bijstandsuitkering aanvragers jonger dan 27 jaar als "jongere" worden aangemerkt en dat inkomens van inwonende kinderen tot 27 jaar niet meetelt voor de hoogte van de bijstand voor hun ouders.

---

<sup>9</sup> Op basis van cijfers van het CBS blijkt dat in 2019 jongeren gemiddeld 25,5 jaar waren toen ze uit huis gingen.



**Datum**

13 februari 2023

**Kenmerk**

2023-0000074667

MG 2023-01

**Tijdslijn**

1 februari 2023	<p>Het digitale loket van de Belastingdienst opent (<a href="https://pih.belastingdienst.nl">https://pih.belastingdienst.nl</a><sup>10</sup>). Woningcorporaties kunnen dan een account aanvragen voor het gebruik van het digitale loket in 2023. Verkrijgen en activeren van een account duurt max. 10 werkdagen (meestal een week).</p> <p>Het is raadzaam dat woningcorporaties alvast aanvraagbestanden aanmaken met daarin hun zelfstandige woningen met een kale huur boven € 575,03 (maar geen vrijesectorhuur). Woningcorporaties die dat willen, kunnen (na het account te hebben geactiveerd) hun aanvraagbestand via het webportaal laten valideren; de Belastingdienst controleert dan of het csv-bestand aan de technische en inhoudelijke eisen voldoet (zie onder deze tabel).</p>
Week van 13-17 februari 2023	BZK rappelleert woningcorporaties die nog geen account hebben aangevraagd
1 maart 2023*	<p>Woningcorporaties die een account hebben aangevraagd en verkregen, kunnen adresbestanden aanleveren van woningen met een huur boven € 575,03.</p> <p>Lagere huren komen immers niet in aanmerking voor huurverlaging.</p>
Vanaf medio maart 2023*	<p>Belastingdienst genereert 2x per week voor nieuw aangevraagde adressenbestanden de inkomenscategorïën en zet de bestanden met per adres de inkomenscategorie ("laag inkomen"/ "geen laag inkomen") of 'foutmelding' (zie informatie onder deze tabel over de betekenis van de verschillende indicaties) terug op het digitale loket. Vervolgens stuurt de Belastingdienst een e-mail naar de betrokken woningcorporaties dat zij hun antwoordbestand kunnen downloaden.</p> <p>De Belastingdienst stuurt een brief naar de betrokken huurders met bericht dat hun woningcorporatie de inkomenscategorie heeft aangevraagd voor de huurverlaging.</p>
In de week van 20-24 maart 2023*	BZK rappelleert woningcorporaties die nog geen adressenbestand hebben geüpload voor het aanvragen van de inkomenscategorïën voor de huurverlaging.
Uiterlijk eind mei (vóór 1 juni) 2023*	<p>Woningcorporaties dienen bij de huurders die voor huurverlaging in aanmerking komen een huurverlagingsvoorstel in naar € 575,03.</p> <p>De ingangsdatum van de huurverlaging is de 1<sup>e</sup> dag van de 2<sup>e</sup> maand (ruim een maand) na de datum van indiening van het huurverlagingsvoorstel; bij een huurverhogingsvoorstel eind mei dus per 1 juli 2023 (<i>let op</i>: dit is dus anders dan bij huurverhogingsvoorstellen!).</p>

<sup>10</sup> Wie de oude URL, [www.inkomensafhankelijkhehuurverhoging.nl](http://www.inkomensafhankelijkhehuurverhoging.nl), gebruikt wordt nog omgeleid naar de juiste URL.

**Datum**  
13 februari 2023

**Kenmerk**  
2023-0000074667  
MG 2023-01

Uiterlijk 21 mei 2023	Bij huurverlagingsvoorstel per 1 mei 2023: de woningcorporatie geeft huurverlaging door aan de Belastingdienst/Toeslagen.
Uiterlijk 31 mei 2023*	Bij huurverlagingsvoorstel per 1 juni 2023 of per 1 juli 2023: de woningcorporatie geeft huurverlaging door aan de Belastingdienst/Toeslagen. Als Toeslagen de huurverlaging op 31 mei 2023 heeft ontvangen, kan Toeslagen de huurtoeslag tijdig per 1 juni of 1 juli 2023 aanpassen, zodat de huurder niet te maken krijgt met terugvordering achteraf.

\*) Op voorwaarde dat het wetsvoorstel (36 281) op 1 maart 2023 in werking is getreden

#### Specificaties aanvraagbestand

Hieronder vindt u de specificaties van de gegevens die de Belastingdienst nodig heeft om inkomenscategorie van een huishoudinkomen te kunnen verstrekken.

Aan te leveren gegevens	Numeriek (N) of alfanumeriek (AN) en aantal mogelijke posities	Verplicht/ optioneel te leveren gegevens	Toelichting	Voorbeeld
Postcode	AN, 6 posities	Optioneel veld	Door TNT Post vastgestelde code die hoort bij een bepaalde combinatie van woonplaats, openbare ruimte en huisnummer.	7321AB
Huisnummer	N, 5 posities	Optioneel veld	Numerieke aanduiding zoals deze door het gemeentebestuur aan een object is toegekend.	1
Huisnummer-toevoeging	AN, 12 posities	Optioneel veld	Toegekende nadere toevoeging aan een huisnummer.	A Of A 1R
BAG-id (verblijfs-object)*	N, 16 posities	<b>Verplicht veld</b>	Identificerend gegeven van het object in de Basisregistraties Adressen en Gebouwen.	0000010123 456789

\*) U kunt hiervoor de BAG-viewer <https://bagviewer.kadaster.nl> gebruiken.

Per verhuurde woning moet een record (regel/rij) opgenomen worden. Het aantal records in een bestand is niet aan een minimum of maximum gebonden.

De eerste 3 velden (optioneel) bevatten respectievelijk postcode, huisnummer, huisnummertoevoeging. Het vierde **verplichte** veld bevat dan het Bag-ID-nummer van het verblijfsobject "0000010123456789".

#### *Voorbeeld aanvraagbestand*

De gegevens in een csv-bestand zijn achter elkaar genoteerd en gescheiden door een komma. Er zijn geen aanhalingstekens om de gegevens geplaatst. Voor elk object staan de gegevens op een nieuwe regel. Bijvoorbeeld:

Als een woningcorporatie alleen het verplichte veld (BAG-id) invult ziet de recordopbouw er als volgt uit: ,,0000010123456789.

**Datum**

13 februari 2023

**Kenmerk**

2023-0000074667

MG 2023-01

Als de woningcorporatie ook de optionele velden gebruikt, ziet de recordopbouw er (bijvoorbeeld) als volgt uit:

4321AB,1,,0000010123456789, of

4321AB,1,B,0000010123456789.

***Naamgeving aanvraagbestand***

De woningcorporatie geeft de bestandsnaam de volgende structuur:

IAL '<naam>' + '.csv'

Voor het veld <naam> kunnen alleen letters, cijfers, liggende streepjes ( \_ ) en mintekens ( - ) gebruikt worden.

Voorbeeld: 'IAL\_VRG\_eeyy-dd-mm.csv'

***Inhoud verstrekte inkomenscategorieën/-indicaties***

De Belastingdienst levert op aanvraag per woonadres digitaal een (code in de vorm van een letter van de) inkomensindicatie. Die inkomensindicatie/letter geeft aan in welke inkomenscategorie het huishoudinkomen in het jaar t-2 (2021) valt, of waarom de Belastingdienst geen inkomenscategorie kan verstrekken:

- "L": ("laag inkomen") het huishoudinkomen 2021 is niet hoger dan de voor dat huishouden toepasselijke inkomensgrens (120% van het toepasselijke minimuminkomensijkpunt voor de huurtoeslag);
- "G": ("geen laag inkomen") het huishoudinkomen 2021 is hoger dan de voor dat huishouden toepasselijke inkomensgrens (120% van het toepasselijke minimuminkomensijkpunt voor de huurtoeslag);
- "Q": inkomensgegevens 2021 en/of geboortedatum van een of meer bewoners zijn onbekend, doordat:
  - o geen bewoners staan ingeschreven op het betreffende adres;
  - o de geboortedatum van een of meerdere bewoners onbekend is;
  - o niet van alle bewoners het inkomen bekend is en het vastgestelde huishoudinkomen onder de inkomensgrens ligt;
  - o of van geen van de bewoners een inkomen 2021 bekend is;
- "Z": in het aanvraagbestand is een ander BAG-id gebruikt dan het BAG-id dat vermeld staat bij het verblijfsobject, of het opgegeven BAG-id heeft in de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) geen woonfunctie
- of "V": het betreffende adres (BAG-id) staat bij de Belastingdienst bekend onder andere functie dan woonfunctie (bijvoorbeeld recreatiewoning of bedrijfspand); of de Belastingdienst kent voor het betreffende adres (BAG-id) aan de hand van het door de gemeente aangeleverde WOZ-bestand een andere eigenaar dan de aanvrager, of geen eigenaar.

***Huurverlagingsvoorstel***

Aan huishoudens waarvan de Belastingdienst aangeeft dat het gezamenlijk inkomen 2021 binnen de toepasselijke inkomensgrens valt (indicatie "L"), stelt de woningcorporatie een huurverlaging naar € 575,03 voor.

*Let op:* de ingangsdatum ligt (anders dan bij huurverhogingsvoorstellen) ruim 1 maand na de datum waarop het huurverlagingsvoorstel is ingediend: bij een huurverlagingsvoorstel in april 2023 per 1 juni 2023 en bij een huurverlagingsvoorstel in mei 2023 per 1 juli 2023.

**Datum**

13 februari 2023

**Kenmerk**

2023-0000074667

MG 2023-01

### 2.3.2 Verzoek tot huurverlaging door de huurder (recent inkomen) (onder voorbehoud)

Huurders van woningen met een huur boven € 575,03 (prijspeil 2023) mogen ook zelf een huurverlagingsverzoek indienen bij de woningcorporatie, als hun huishoudinkomen in 2021 hoger was dan de voor dat huishouden toepasselijke inkomensgrens, maar na 2021 (voor een periode van minimaal 6 maanden, zie hieronder) is gedaald tot onder of gelijk aan de toepasselijke inkomensgrens. Ook huurders van een *woonwag*en van woningcorporaties met een huurprijs boven € 575,03 (prijspeil 2023) mogen zelf een huurverlagingsverzoek indienen bij de woningcorporatie (de Belastingdienst kan de inkomensgegevens van bewoners van woonwagens niet bij elkaar zoeken doordat woonwagens niet in de Basisadministratie Gebouwen (BAG) geregistreerd staan). Dit geldt voor huurders die op 1 maart 2023 huurder zijn van de betreffende woning of woonwagen. De huurder van een zelfstandige woning of van een woonwagen moet dan aantonen dat het gezamenlijk bruto-inkomen van de bewoners over de aan het verzoek voorafgaande zes maanden in totaal niet hoger was dan de helft van de toepasselijke jaarinkomensgrens. Het inkomen van inwonende kinderen die nog geen 27 jaar zijn telt daarbij niet mee.

Huurders die op 1 maart 2023 huurder zijn van een zelfstandige woning<sup>11</sup> of woonwagen van een woningcorporatie, mogen voor die woning of woonwagen tot en met 30 december 2024 een huurverlagingsverzoek indienen. Per 1 januari 2024 zullen de richthuurprijs van € 575,03 en de inkomensgrenzen (120% van het minimuminkomenspunt voor de huurtoeslag) geïndexeerd worden; per 1 januari 2025 zal de richthuurprijs nogmaals worden geïndexeerd (voor verzoeken van huurders om huurverlaging eind 2024 waardoor de ingangsdatum van de huurverlaging in begin 2025 ligt).

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 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

<sup>11</sup> Een zelfstandige woning in het gereguleerd segment (= met een niet-geliberaliseerd huurcontract; zie ook Hoofdstuk 5.)

**Datum**

13 februari 2023

**Kenmerk**

2023-0000074667

MG 2023-01

- 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.

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

### *2.3.3 Huurverlaging doorgeven aan Belastingdienst/Toeslagen (onder voorbehoud)*

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.

Maar bij voorkeur geven woningcorporaties de huurverlagingsvoorstellen nog eerder door. Huurverlagingsvoorstellen die op 28 mei 2023 aan Toeslagen zijn doorgegeven kunnen nog worden verwerkt voor de huurtoeslag per 1 juli 2023; in dat geval krijgen huurders niet achteraf te maken met een terugvordering voor de huurtoeslag.

Natuurlijk houden huurtoeslagontvangers de verantwoordelijkheid om 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.

### *2.3.4 Informatieplicht woningcorporaties (onder voorbehoud)*

Woningcorporaties zijn verplicht hun huurders van zelfstandige woningen en woonwagens in algemene zin te wijzen op de mogelijkheid van deze huurverlaging voor huurders met een laag inkomen en een kale huur boven € 575,03 (prijsspeil 2023) (bijvoorbeeld in de Huurkrant, op hun website of bij de huurverhogingsvoorstellen). Zij moeten de huurders daar niet later dan 30 april 2023 over informeren.

**Datum**

13 februari 2023

**Kenmerk**

2023-0000074667

MG 2023-01

### 2.3.5 Huurcommissie (onder voorbehoud)

#### (Ontbreken van) huurverlagingsvoorstel op basis van huishoudinkomen 2021

Het kan voorkomen dat de huurder een huurverlagingsvoorstel had verwacht op basis van het huishoudinkomen van 2021 (dus op basis van een door de Belastingdienst aan de woningcorporatie verstrekte inkomenscategorie), maar dat de woningcorporatie vóór 1 juni 2023 geen huurverlagingsvoorstel heeft gedaan. In die gevallen kan de huurder contact opnemen met de woningcorporatie. Als de huurder en woningcorporatie er onderling niet uitkomen, kan de huurder een uitspraak van de Huurcommissie vragen.

Als de woningcorporatie vóór 1 juni 2023 geen huurverlagingsvoorstel heeft gedaan, kan de huurder binnen zes weken na 1 juni 2023 een verzoek om uitspraak bij de Huurcommissie indienen (uiterlijk 12 juli 2023).

Als de woningcorporatie wel een huurverlaging heeft voorgesteld maar de huurder niet instemt met de voorgestelde huurprijs, kan de huurder binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum een verzoek om uitspraak bij de Huurcommissie indienen (bij ingangsdatum 1 mei 2023: uiterlijk 11 juni 2023; bij ingangsdatum 1 juni 2023: uiterlijk 12 juli 2023; bij ingangsdatum 1 juli 2023: uiterlijk 11 augustus 2023). De Huurcommissie zal het huurverlagingsvoorstel toetsen aan de righthuurprijs van € 575,03 per maand.

Als de huurder niet tijdig bij de Huurcommissie om een uitspraak vraagt, dan geldt vanaf de in het huurverlagingsvoorstel voorgestelde ingangsdatum de voorgestelde huurprijs.

#### Tijdslijn

Uiterlijk 11 juni mei 2023 (binnen zes weken na 1 mei 2023)	<u>Huurverlagingsvoorstel in maart, per 1 mei 2023</u> Als de huurder niet instemt met het huurverlagingsvoorstel kan de huurder een uitspraak van de Huurcommissie vragen.
Uiterlijk 12 juli 2022 (binnen zes weken na 1 juni 2021)	<u>Huurverlagingsvoorstel in april, per 1 juni 2023</u> Als de huurder niet instemt met het huurverlagingsvoorstel kan de huurder een uitspraak van de Huurcommissie vragen.
Uiterlijk 12 juli 2023 (binnen zes weken na 1 juni 2023)	<u>Geen huurverlagingsvoorstel vóór 1 juni 2023</u> Huurder die geen huurverlagingsvoorstel heeft ontvangen maar meent er wel recht op te hebben, kan een uitspraak van de Huurcommissie vragen.
Uiterlijk 11 augustus 2023 (binnen zes weken na 1 juli 2023)	<u>Huurverlagingsvoorstel in mei, per 1 juli 2023</u> Als de huurder niet instemt met het huurverlagingsvoorstel kan de huurder een uitspraak van de Huurcommissie vragen.

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

Als de huurder in 2023 (of 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 2022-2023, 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

**Datum**

13 februari 2023

**Kenmerk**

2023-0000074667

MG 2023-01

huurverlagingsvoorstel van de woningcorporatie. Ook in dat geval kan de huurder een uitspraak van de Huurcommissie vragen.

Als de woningcorporatie niet binnen drie weken na ontvangst van het huurverlagingsverzoek en de inkomens- en huishoudensgegevens een huurverlagingsvoorstel naar € 575,03 (prijspeil 2023) 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 € 575,03 (prijspeil 2023) heeft gedaan, maar de huurder niet met het huurverlagingsvoorstel instemt, kan de huurder binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum een verzoek om uitspraak indienen bij de Huurcommissie.

*Tijdslijn*

Uiterlijk binnen zes weken na de 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 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.

### 2.3.6 Na huurverlaging geen jaarlijkse huurverhoging in zelfde kalenderjaar (onder voorbehoud)

Als de huur in 2023 (of 2024) door de woningcorporatie (of de Huurcommissie) is verlaagd tot € 575,03 (prijspeil 2023) vanwege het lage huishoudinkomen van de huurder, mag de huur daarna in 2023 (of 2024) niet met een jaarlijkse huurverhoging verhoogd worden. Dus als de woningcorporatie voor 1 juni 2023 heeft voorgesteld de huur per (bijvoorbeeld) 1 juni 2023 of 1 juli 2023 te verlagen, mag de woningcorporatie niet voorstellen om de huur per 1 juli 2023 of later in 2023 weer te verhogen. Dat geldt ook als de huurder in 2023 of 2024 om een huurverlaging heeft verzocht en de huur na dat verzoek naar € 575,03 (prijspeil 2023) is verlaagd.

Als de huurder in de tweede helft van 2023 (na de huurverhoging per 1 juli 2023), een huurverlagingsverzoek doet en de woningcorporatie (of Huurcommissie) die huurverlaging toepast, wordt de huurprijs-na-huurverhoging verlaagd tot € 575,03 (prijspeil 2023). En in het geval dat de huurder eind 2023 (of in 2024) een huurverlagingsverzoek indient en de ingangsdatum van de huurverlaging daardoor in 2024 valt, mag de woningcorporatie in 2024 geen

**Datum**

13 februari 2023

**Kenmerk**

2023-0000074667

MG 2023-01

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

Schematisch weergegeven:

Huurverlaging op initiatief woningcorporatie	Huurverlaging gaat in voor of op 1 juli 203	Geen huurverhoging in 2023
Verzoek huurder om huurverlaging in 2023	Huurverlaging gaat in vóór 1 januari 2024	Geen huurverhoging in 2023
Verzoek huurders om huurverlaging eind 2023	Huurverlaging gaat in begin 2024	Geen 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

In de gevallen dat de woningcorporatie na een huurverlaging toch een jaarlijkse huurverhoging voorstelt voor datzelfde kalenderjaar, kan de huurder daar bezwaar tegen maken.

Na huurverlaging tot € 575,03 (prijspeil 2023) vanwege laag inkomen van de huurder, is in datzelfde kalenderjaar wel 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 onder de voor zijn huishouden toepasselijke inkomensgrens ligt; de huurder kan immers tot eind 2024 om een huurverlaging verzoeken. Woningcorporaties zouden er uit praktisch oogpunt voor kunnen kiezen om de huurverhoging wegens woningverbetering niet eerder dan in 2025 in te laten gaan.

### 3. Het huurprijsbeleid per 1 juli 2023 (gereguleerd segment)

Op 21 december 2022<sup>12</sup> heb ik het maximale huurverhogingspercentage voor het gereguleerde segment, zoals afgesproken in de Nationale prestatieafspraken<sup>13</sup>, per 1 juli 2023 vastgesteld op het niveau van de CAO-loonontwikkeling.

Hieronder licht ik toe wat dit betekent voor de maximaal toegestane huurverhoging per 1 juli 2023 voor de verschillende typen woonruimte.

<sup>12</sup> Zie Staatscourant 2022, nr. 34724 (22 december 2022)

<sup>13</sup> Kamerstukken II 2021/22, 29 453, nr. 551



**Datum**

13 februari 2023

**Kenmerk**

2023-0000074667

MG 2023-01

### **3.1 Maximale huurverhoging voor zelfstandige woningen per 1 juli 2023**

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

#### Maximale 'reguliere' 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 2023 gelijk aan **3,1%**, als de huidige kale huurprijs **€ 300 of meer per maand** bedraagt; 3,1% is gelijk aan de CAO-loonontwikkeling van 1 december 2021 tot 1 december 2022 (zie ook 2.1 en 2.2). Ook als de verhuurder geen informatie over het huishoudinkomen van de huurder heeft en de huidige kale huurprijs € 300 of meer per maand bedraagt, is de maximaal toegestane huurverhoging 3,1%.

Ook als de verhuurder wel beschikt over de inkomenscategorie van het huishoudinkomen, maar het gezamenlijk inkomen 2021 niet hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens voor de hogere huurverhoging (€ 48.836 voor eenpersoonshuishoudens en € 56.513 voor huishoudens van twee of meer personen), is de maximale huurverhoging per 1 juli 2023 gelijk aan **3,1%**, 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 3,1% 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 2021 niet hoger is dan de voor het huishouden toepasselijke inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke 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.

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

#### Maximale inkomensafhankelijke hogere huurverhoging

Voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen dat hoger is dan € 48.836 maar niet hoger dan € 57.573 en voor huishoudens van twee of meer personen met een gezamenlijk inkomen dat hoger is dan € 56.513 maar niet hoger dan

€ 76.764, is de maximale huurverhoging per 1 juli 2023 gelijk aan **€ 50** op het bedrag van de (kale) maandhuur.

Voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen dat hoger is dan € 57.573 en voor huishoudens van twee of meer personen met een gezamenlijk inkomen dat hoger is dan € 76.764, is de maximale huurverhoging per 1 juli 2023 gelijk aan **€ 100** op het bedrag van de (kale) maandhuur.

*Tabel toegestane inkomensafhankelijke hogere huurverhoging 2023*

	<b>Inkomenscategorie (inkomen 2021)</b>		
	<b>Lage (midden)inkomens</b>	<b>Hoge middeninkomens</b>	<b>Hoge inkomens</b>
Eenpersoons-huishoudens	Niet hoger dan € 48.836	Tussen € 48.836 en € 57.573	Hoger dan € 57.573
Huishoudens van 2 of meer personen	Niet hoger dan € 56.513	Tussen € 56.513 en € 76.764	Hoger dan € 76.764
Inkomensindicatie die Belastingdienst verstrekt (zie 4.1)	"Laag (midden)inkomen" (code "N")	"Hoog middeninkomen" (code "M")	"Hoog inkomen" (code "J")
<b>Toegestane huurverhoging</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Max. 3,1%* bij huur vanaf € 300</li> <li>Max. € 25* bij huur onder € 300</li> </ul>	Max. € 50*	Max. € 100*

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

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

In 2022 is de systematiek van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging gewijzigd:

- De inkomensgrens is verhoogd, zodat huishoudens met een inkomen net boven de DAEB-inkomensgrens voor toewijzing van sociale huurwoningen van woningcorporaties<sup>14</sup> niet geconfronteerd worden met een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging.
- Er is nu voor twee inkomenscategorieën een hogere huurverhoging toegestaan: de middencategorie en de hoge categorie, met ieder een eigen maximale huurverhoging (zie tabel).
- De inkomensgrenzen voor meerpersoonshuishoudens (twee of meer personen) zijn hoger dan de inkomensgrenzen voor eenpersoonshuishoudens. Meerpersoonshuishoudens hebben namelijk hogere kosten voor het dagelijks levensonderhoud dan eenpersoonshuishoudens met eenzelfde inkomen.
- De Belastingdienst geeft bij de inkomensindicatie van het huishoudinkomen geen informatie over het aantal bewoners, om de noodzakelijke schending van de privacy van huurders zoveel mogelijk te beperken. Verhuurders weten

<sup>14</sup> In 2023: € 44.035 (inkomen 2023) voor eenpersoonshuishoudens en € 48.625 (inkomen 2023) voor huishoudens van twee of meer personen

**Datum**

13 februari 2023

**Kenmerk**

2023-0000074667

MG 2023-01

daardoor niet welke inkomensgrens voor het huishouden van toepassing is, alleen welke inkomenscategorie (laag, midden of hoog) geldt.

- De toegestane hogere huurverhoging is vastgesteld als een bedrag, in plaats van een percentage. Met een toegestaan huurverhogings*bedrag* kunnen lage huren relatief meer worden verhoogd dan hogere huren, dan met een procentuele huurverhoging het geval zou zijn.
- De uitzondering voor huishoudens van vier of meer personen (waarvoor nu de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens geldt) en voor huishoudens met een of meer AOW-gerechtigden is vervallen.
- Tenslotte is de huurverlagingsregeling na inkomensdaling verruimd: bij inkomensdaling na eerdere inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en) kan de huurder de laatste drie huurverhogingen (was twee) voor de toekomst 'corrigeren' (zie ook 4.3).

#### 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 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 2023 ingaan: niet hoger dan € 808,06) 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

**Datum**

13 februari 2023

**Kenmerk**

2023-0000074667

MG 2023-01

een huurverhoging voor zittende huurders met maximaal bijna een jaar<sup>15</sup> of anders afzien van een of meer huurverhogingen (permanente huurbevrozing) en voor permanente huurverlaging. Daardoor waren verhuurders vaak niet genegen om een tijdelijke huurkorting te geven. Sinds 1 april 2021 staat de wetgeving het verhuurders toe om op schriftelijk verzoek van de zittende huurder een tijdelijke huurkorting voor een periode tussen één maand en drie jaar te geven. Dat geldt voor zowel gereguleerde huurcontracten als voor geliberaliseerde huurcontracten (vrije sector).

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 2023 voor huurders met een laag inkomen, zie 2.3, is wel afdwingbaar).

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

Zoals gezegd is de voorwaarde voor deze (inhaal)huurverhoging dat de huurder schriftelijk om een tijdelijke huurkorting moet hebben gevraagd. De wet biedt dus geen ruimte om op die manier 'vergeten huurverhogingen' alsnog door te voeren<sup>16</sup>.

Er geldt echter wel een beperking voor die (inhaal)huurverhoging: als de kale huur vóór de tijdelijke huurkorting boven de (toenmalige) huurtoeslaggrens lag (2021: € 752,33; 2022: € 763,47; 2023: € 808,06), 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

---

<sup>15</sup> Als er een keer meer dan twaalf maanden tussen twee huurverhogingen hebben gezeten, mag de volgende huurverhoging na een tijdvak dat evenveel maanden korter is dan twaalf maanden als het voorgaande tijdvak langer dan twaalf maanden heeft geduurd (maximaal 2 huurverhogingen binnen 24 maanden) (art. 7:250 lid 3 BW).

<sup>16</sup> Voor deze «vergeten» of uitgestelde huurverhogingen geldt al de mogelijkheid voor verhuurders om de huurverhoging eenmalig later in het huurrondejaar door te voeren om vervolgens de volgende huurverhoging weer tegen de voor hen gebruikelijke datum (meestal 1 juli) voor te stellen; hierdoor kan bij uitstel van een huurverhoging de huur tweemaal binnen 24 maanden verhoogd worden (artikel 7:250 lid 3 BW). Zie ook vorige voetnoot.

**Datum**

13 februari 2023

**Kenmerk**

2023-0000074667

MG 2023-01

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 2023<sup>17</sup>

Voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen is de maximale huurverhoging per 1 juli 2023 gelijk aan de CAO-loonontwikkeling en daarmee maximaal **3,1%**<sup>18</sup>.

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.

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 2021 en 1 januari 2022 bedraagt landelijk gemiddeld **17%**.

Dit betekent dat onderdeel 9 van het woningwaarderingstelsel voor zelfstandige woonruimte met ingang van 1 juli 2023 als volgt dient te worden gelezen:

<b>9. Punten voor de WOZ-waarde</b>	
Voor elke € 14.146 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"><li>Voor kleine woningen (&lt;40 m<sup>2</sup>) gebouwd in 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 en gelegen in een gemeente vermeld in bijlage III van het Besluit huurprijzen woonruimte (regio's Amsterdam en Utrecht): per € 94</li><li>Voor overige woningen: per € 222</li></ul>	1 punt

Bij deze waardering dient voorts te worden uitgegaan van de voor de woning laatstelijk vastgestelde WOZ-waarde met een minimum van € 71.602.

<sup>17</sup> Zie Staatscourant 2022, nr. 34724 (22 december 2022)

<sup>18</sup> CAO-loonontwikkeling 1 december 2021 tot 1 december 2022; zie ook 2.2 en 3.1

**Datum**

13 februari 2023

**Kenmerk**

2023-0000074667

MG 2023-01

### 3.4 Indexering maximale energieprestatievergoeding

Een verhuurder kan zijn huurder een zogenaamde energieprestatievergoeding (EPV) in rekening brengen. Het gaat daarbij om een zogenaamde nul-op-de-meterwoning (NOM-woning). Daarbij kan het gaan om een NOM-woning:

- verwarmd met duurzame energie, opgewekt op de woning;
- verwarmd met op de woning opgewekte duurzame warmte, aangesloten op een warmtenet;
- met een aansluiting op het gasnet.

De wettelijk geldende maximumbedragen worden per 1 juli van elk jaar bij ministeriële regeling gewijzigd aan de hand van de consumentenprijsindex van het voorafgaande kalenderjaar. Het CBS heeft op 10 januari 2023 op zijn website gepubliceerd dat het inflatiepercentage (CPI) over het kalenderjaar 2022 10,0% bedraagt.

Dit leidt tot een indexering per 1 juli 2023 met **10,0%** van de maximumbedragen voor de verschillende type NOM-woningen. De daaruit volgende maximumbedragen staan in bijlage II.

### 3.5 Indexering maximale huurprijsgrenzen

Artikel 12 lid 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte bepaalt dat de maximale huurprijsgrenzen elk jaar op 1 juli geïndexeerd worden met het inflatiepercentage zoals in januari door het CBS gepubliceerd, met afronding naar boven op hele centen. Het CBS heeft op 10 januari 2023 op zijn website gepubliceerd dat het inflatiepercentage (CPI) over het kalenderjaar 2022 10,0% bedraagt.

De maximale huurprijsgrenzen worden daarom per 1 juli 2023 geïndexeerd met **10,0%** en naar boven afgerond op hele centen.

De tabellen met maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2023 staan in bijlagen III tot en met VI.

## 4. Inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (proces)

### 4.1 Inkomensindicaties<sup>19</sup> Belastingdienst

Verhuurders die gebruik willen maken van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (2023: meer dan 3,1% voor huren van € 300 of meer per maand en meer dan € 25 voor huren onder € 300 per maand) voor zelfstandige woningen uit het gereguleerd segment, mogen bij de Belastingdienst inkomenscategorieën van huishoudinkomens voor die woningen aanvragen om te kunnen zien aan welke huishoudens zij die hogere huurverhoging mogen

---

<sup>19</sup> De term 'inkomensindicaties' vervangt de term 'huishoudverklaringen', omdat de Belastingdienst vanaf 2022 geen gegevens meer verstrekt over het type huishouden. De uitzondering voor huishoudens van vier of meer personen en voor huishoudens met een of meer AOW-gerechtigden is immers vervallen. De inkomensindicatie vermeldt enkel de inkomenscategorie.

**Datum**

13 februari 2023

**Kenmerk**

2023-0000074667

MG 2023-01

voorstellen. Verhuurders mogen in dat geval de inkomenscategorieën ook uitsluitend aanvragen voor de adressen waarvoor hij de hogere huurverhoging (meer dan 3,1% respectievelijk € 25) wil toepassen, indien dat qua huishoudinkomen is toegestaan. Anders is er sprake van ongeoorloofde privacyschending door de verhuurder (zie hieronder bij "Sancties bij onrechtmatige inbreuk op de privacy van de huurders").

De gegevensuitwisseling tussen woningeigenaar en Belastingdienst voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging verloopt digitaal, via het webportaal <https://pih.belastingdienst.nl><sup>20</sup>.

#### Jaarlijks nieuwe accounts/inlogcodes nodig

Alle verhuurders die gebruik willen maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging zullen één of meerdere accounts<sup>21</sup> moeten aanvragen bij de Belastingdienst voor het aanvragen van inkomensindicaties. Ook de verhuurders die in de afgelopen jaren al één of meer accounts hebben verkregen, moeten deze opnieuw aanvragen voor 2023.

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

Verhuurders kunnen vanaf 1 februari 2023 tot uiterlijk 4 december 2023 accounts aanvragen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2023.

Verhuurders die een account voor 2023 hebben aangevraagd en dat account hebben verkregen<sup>22</sup> kunnen direct daarna inkomensindicaties voor de hogere huurverhoging aanvragen bij de Belastingdienst.

#### Aanvragen accounts/inlogcodes

Het webportaal <https://pih.belastingdienst.nl> opent op woensdag 1 februari 2023 (08.00 uur) voor het aanvragen van accounts/inlogcodes<sup>23</sup>. 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

<sup>20</sup> Wie de oude URL, [www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl](http://www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl), gebruikt wordt naar de juiste URL omgeleid.

<sup>21</sup> Per RSIN/BSN maximaal één account.

<sup>22</sup> Met "account hebben verkregen" wordt in deze circulaire steeds bedoeld: de inlogcode hebben ontvangen en succesvol hebben geactiveerd (zie paragraaf 3.2 van de Handleiding Inkomensafhankelijke Huurverhoging (IAH) 2023 van het webportaal).

<sup>23</sup> De 'Handleiding Inkomensafhankelijke Huurverhoging (IAH) 2023' staat sinds 12 januari 2023 op het webportaal.

**Datum**

13 februari 2023

**Kenmerk**

2023-0000074667

MG 2023-01

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), verstrekt de Belastingdienst geen inkomenscategorie 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) 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](#)"<sup>24</sup> 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 inkomenscategorieën 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 (inkomenscategorie) wil ontvangen. Sinds 2020 dienen de woonadressen te bestaan uit het BAG-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 inkomenscategorie van het gezamenlijk inkomen van de bewoners.

---

<sup>24</sup> <https://aedes.nl/media/document/informatieblad-zorgen-dat-rsin-goed-staat-ictu>



**Datum**

13 februari 2023

**Kenmerk**

2023-0000074667

MG 2023-01

**Inkomenstoetsjaar**

Er wordt bij de hogere huurverhoging (2023: meer dan 3,1% 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 2023 worden verstrekt is dus het huishoudinkomen over 2021 (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 (2021) valt:

- "N": het huishoudinkomen is niet hoger dan € 48.836 (eenpersoonshuishoudens) dan wel € 56.513 (meerpersoonshuishoudens),
- "M": het huishoudinkomen is hoger dan € 48.836 maar niet hoger dan € 57.573 (eenpersoonshuishoudens) dan wel is hoger dan € 56.513 maar niet hoger dan € 76.764 (meerpersoonshuishoudens);
- "J": het huishoudinkomen is hoger dan € 57.573 (eenpersoonshuishoudens) dan wel hoger dan € 76.764 (meerpersoonshuishoudens),
- "O": geen inkomensgegevens bekend voor dat adres. Deze indicatie is van toepassing als:
  - o er geen bewoners staan ingeschreven op het betreffende adres;
  - o de geboortedatum van een of meerdere bewoners onbekend is;
  - o niet van alle bewoners het inkomen bekend is en het vastgestelde huishoudinkomen onder de inkomensgrens ligt;
  - o van geen van de bewoners een inkomen bekend is.
- "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 staat niet bekend als woning (maar bijv. als recreatiewoning of bedrijfspand).

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.

**Datum**

13 februari 2023

**Kenmerk**

2023-0000074667

MG 2023-01

**Inkomensindicatie bij huurverhogingsvoorstel voegen**

Als een verhuurder een huurverhoging van meer dan 3,1% 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:**

12 januari 2023:	Handleiding Inkomensafhankelijke Huurverhoging (IAH) 2023 is te downloaden van webportaal <a href="https://pih.belastingdienst.nl">https://pih.belastingdienst.nl</a> <sup>25</sup>
Woensdag 1 februari 2023:	Webportaal <a href="https://pih.belastingdienst.nl">https://pih.belastingdienst.nl</a> opent om 08:00 uur voor het aanvragen van accounts/inlogcodes. Verhuurders kunnen vanaf 1 februari 2023 het hele jaar door (tot 4 december) accounts/inlogcodes aanvragen.
Woensdag 1 februari 2023 (in de praktijk vanaf ± medio februari):	Verhuurders die een account voor 2023 hebben aangevraagd en de inloggegevens (per post) hebben ontvangen, kunnen na het activeren van hun account via webportaal <a href="https://pih.belastingdienst.nl">https://pih.belastingdienst.nl</a> inkomensindicaties aanvragen.
Maandag 4 december 2023:	Het webportaal sluit voor het aanvragen van accounts/inlogcodes
Zondag 31 december 2023:	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 2024.)

**Huishoudinkomen**

Het huishoudinkomen bestaat uit het totaal van de gezamenlijke geregistreerde inkomens 2021 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 2023 nog niet de leeftijd van 23 jaar hebben bereikt, wordt alleen het inkomen dat het minimumloonniveau (€ 21.835) overstijgt meegeteld. Op die manier worden inwonende jongere kinderen van huurders niet belemmerd in het nemen van een bijbaantje naast de studie.

<sup>25</sup> Wie de oude URL, [www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl](http://www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl), gebruikt wordt nog omgeleid naar de juiste URL.

**Datum**

13 februari 2023

**Kenmerk**

2023-0000074667

MG 2023-01

Huishoudensituatie

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

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

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

Sanctie bij misbruik webportaal

De Belastingdienst zal net als in de afgelopen jaren in 2023 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 doordat de huurder de maximale huurprijs al (bijna) betaalt<sup>26</sup>. Bij geconstateerd structureel oneigenlijk gebruik (niet bij een enkele vergissing), zal de Belastingdienst de verhuurder uitsluiten van verder gebruik van het webportaal (conform artikel 19b Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) en zal de Belastingdienst een melding van dat oneigenlijk gebruik doen aan de Autoriteit bescherming persoonsgegevens.

Sancties bij onrechtmatige inbreuk op de privacy van de huurders

De wet biedt de mogelijkheid voor verhuurders om inkomensindicaties bij de Belastingdienst op te vragen **uitsluitend** voor het voorstellen van inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen (2023: **meer dan 3,1% 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 (2023: meer dan 3,1% respectievelijk € 25) voor te stellen, geen inkomensindicaties voor die woningen mogen aanvragen. Want huurverhogingsvoorstellen tot en met 3,1% 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 3,1% (bij

---

<sup>26</sup> Met 'de huurder betaalt al (bijna) de maximale huurprijs' wordt bedoeld dat de verhuurder geen huurverhoging van meer dan 3,1% bij huren vanaf € 300 en van meer dan € 25 bij huren onder € 300 kan voorstellen, zonder de maximale huurprijsgrens van de woning per 1 juli 2023 (zie Bijlage III) te overschrijden.

**Datum**

13 februari 2023

**Kenmerk**

2023-0000074667

MG 2023-01

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 inkomenscategorieën op te vragen wanneer de verhuurder alleen aan de categorie 'hoog inkomen' een hogere huurverhoging dan 3,1% respectievelijk € 25 wil voorstellen en de huurverhoging voor de categorie 'hoger middeninkomen' wil beperken tot 3,1% respectievelijk € 25.

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

Verhuurders riskeren sancties als zij inkomensindicaties opvragen voor woningen met een geliberaliseerd huurcontract of van hun huurders zonder de intentie te 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](http://www.autoriteitpersoonsgegevens.nl/nl/onderwerpen/avg-nieuwe-europese-privacywetgeving/algemene-informatie-avg).

#### *Kennisgeving aan huurders*

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

## **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.

**Datum**

13 februari 2023

**Kenmerk**

2023-0000074667

MG 2023-01

*Bezwaar door huurder*

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

*Verhuurders mogen bezwaren niet eigenhandig afwijzen*

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

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

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

**Datum**

13 februari 2023

**Kenmerk**

2023-0000074667

MG 2023-01

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 vervolgvordering bij de Belastingdienst*

Als de huurder bezwaar maakt tegen de voorgestelde huurverhoging van meer dan 3,1% (bij huren vanaf € 300) dan wel € 25 (bij huren onder € 300) met als bezwaargrond dat het huishoudinkomen in het inkomenstoetsjaar (jaar t-2; in 2023: 2021) 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 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 (vervolgvordering) op bij de Belastingdienst. Die vervolgvordering 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 vervolgvordering blijkt dat het huishoudinkomen in het inkomenstoetsjaar (in 2023: 2021) 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 vervolgvordering (opnieuw) blijkt dat het huishoudinkomen in het inkomenstoetsjaar (in 2023: 2021) 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 vervolgvordering, aan de Huurcommissie voorleggen.

*Bewijslast huurder voor huishoudinkomen jaar na inkomenstoetsjaar*

Als de huurder bezwaar maakt tegen de voorgestelde huurverhoging van meer dan 3,1% (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 2023: 2022) onder de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomenscategorie lag, dan moet de huurder dat aantonen. De Belastingdienst kan geen inkomensindicatie (inkomenscategorie van het huishoudinkomen) voor het jaar t-1 afgeven aan de verhuurder, want de Belastingdienst heeft alleen de bevoegdheid om een inkomensindicatie met inkomenscategorie over het inkomenstoetsjaar (t-2) af te geven.

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

**Datum**

13 februari 2023

**Kenmerk**

2023-0000074667

MG 2023-01

- een uittreksel uit de Basisregistratie personen (BRP) van **één** van de bewoners waaruit blijkt hoeveel bewoners op het woonadres staan ingeschreven (verkrijgbaar bij de gemeente) (*let op: dit is geen standaarduittreksel uit de BRP; vraag als huurder aan uw gemeente hoe u een uittreksel aanvraagt waarop het aantal bewoners staat*); en
- inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren)<sup>27</sup> over 2022 van **alle** huidige bewoners (verkrijgbaar bij de Belastingdienst).

Bezwaarmogelijkheid voor gehandicapten en chronisch zieken

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

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

De door de minister aangewezen groep gehandicapten en chronisch zieken die bezwaar kunnen maken tegen een inkomensafhankelijk huurverhogingsvoorstel (2023: van meer dan 3,1% 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

---

<sup>27</sup> Sinds september 2015 hebben de inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren) de volgende kenmerken: OB/ONB (inkomen onbekend; feitelijk vaak: geen inkomen), V (voorlopig vastgesteld inkomen) en D (definitief vastgesteld inkomen). Inkomensverklaringen met kenmerk V of D zijn een rechtsgeldige onderbouwing van een bezwaarschrift. Een inkomensverklaring met kenmerk OB/ONB kan in sommige gevallen ook een rechtsgeldige onderbouwing zijn, bijvoorbeeld bij minderjarige kinderen.

**Datum**

13 februari 2023

**Kenmerk**

2023-0000074667

MG 2023-01

als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015,

- e. of de huurder of een ander lid van dat huishouden met een verklaring van de huisarts kan aantonen dat hij blind is.

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

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

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

- Als de verhuurder het huurverhogingsvoorstel aangetekend naar de huurder heeft gezonden, dan moet hij binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging een verzoek bij de Huurcommissie indienen om uitspraak te doen over die huurverhoging.
  - Als de verhuurder het huurverhogingsvoorstel niet aangetekend naar de huurder heeft gezonden, moet hij de huurder binnen drie maanden na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging een aangetekende brief sturen waarin hij de huurder nogmaals in kennis stelt over de voorgestelde huurverhoging (ook wel rappelbrief genoemd), met een afschrift van het huurverhogingsvoorstel.
- Vervolgens kan de huurder tot vier maanden na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging een verzoek bij de Huurcommissie indienen om uitspraak te doen over de voorgestelde huurverhoging. Maakt de huurder van deze mogelijkheid geen gebruik, dan wordt de voorgestelde huurverhoging geachte te zijn overeengekomen tussen verhuurder en huurder en maakt de hogere huurprijs deel uit van de huurovereenkomst.

### **4.3 Huurverlaging na inkomensdaling**

Huishoudens die na een of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en) met een inkomensdaling 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 2023 en voorgaande jaren*

<b>Jaar</b>	<b>Inkomensgrens</b>	<b>Maximale huurverhoging bij gezamenlijk inkomen tot aan inkomensgrens</b>	<b>Maximale huurverhoging bij gezamenlijk inkomen hoger dan inkomensgrens</b>
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
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)

Wanneer de geldende huurprijs door één of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen tot boven de huurtoeslaghuurprijsgrens (2023: € 808,06) is gestegen en het huishoudinkomen daarna tot onder het norminkomen voor de huurtoeslag (= inkomensgrens voor passend toewijzen<sup>28</sup>) is gezakt, heeft het huishouden recht op huurverlaging tot onder de huurtoeslaghuurprijsgrens, zodat het huishouden in aanmerking kan komen voor huurtoeslag.

De huurverlaging werkt niet terug, maar gaat gelden vanaf de voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging. Huurders die huurverlaging wegens inkomensdaling na eerdere inkomensafhankelijke huurverhoging(en) wensen, doen daartoe volgens de gebruikelijke procedure een huurverlagingsvoorstel aan 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

<sup>28</sup> In 2023 € 25.475 voor eenpersoonshuishoudens, € 25.075 voor eenpersoonsouderenhuishoudens, € 34.575 voor meerpersoonshuishoudens en € 33.800 voor meerpersoonsouderenhuishoudens

**Datum**

13 februari 2023

**Kenmerk**

2023-0000074667

MG 2023-01

(voorheen IB60-formulieren)<sup>29</sup> van alle overgebleven bewoners over het laatst verstreken kalenderjaar bij het huurverlagingsvoorstel. En omdat verhuurders niet op de hoogte zijn van het aantal bewoners van hun huurwoningen, voegt de huurder ook een uittreksel uit de BRP (voorheen GBA) van één van de bewoners bij waaruit blijkt hoeveel bewoners op dat moment op het woonadres staan ingeschreven (*let op: dit is geen standaarduittreksel uit de BRP; vraag als huurder aan uw gemeente hoe u een uittreksel aanvraagt waarop het aantal bewoners staat*).

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 (voorheen GBA) van één van de bewoners bij waaruit blijkt hoeveel bewoners op dat moment op het woonadres staan ingeschreven (*let op: dit is geen standaarduittreksel uit de BRP; vraag als huurder aan uw gemeente hoe u een uittreksel aanvraagt waarop het aantal bewoners staat*).

Als de verhuurder van oordeel is dat het aannemelijk is dat de inkomensdaling leidt tot een jaarinkomen van het huishouden onder de inkomensgrens die gehanteerd is bij de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en), kan de 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

<sup>29</sup> Bij huurverlagingsvoorstellen geldt voor de kenmerken OB/ONB, V en D op de inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren) mutatis mutandis hetzelfde als bij bezwaarschriften op grond van huishoudinkomen tegen huurverhogingsvoorstellen; zie voetnoot 27.

het door de Belastingdienst vastgestelde jaarinkomen van alle leden van het huishouden over het verstreken kalenderjaar waarin de inkomensdaling plaatsvond.

#### **4.4 Vernietiging inkomensindicaties**

##### Inkomensindicaties uitsluitend voor huurverhoging

Verhuurders mogen de inkomensindicaties van de Belastingdienst *alleen* voor de huurverhoging gebruiken, niet voor andere doeleinden (bijv.: koopaanbod, marketing, ander inkomensbeleid dan inkomensafhankelijke hogere huurverhoging).

##### Vernietigingsplicht

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

##### Toelichting deadlines vernietigingsplicht

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

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

13 februari 2023

**Kenmerk**

2023-0000074667

MG 2023-01

## **5. Huurprijsliberalisatie**

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

### Liberalisatiegrens 2023: € 808,06

De liberalisatiegrens is per 1 januari 2023 geïndexeerd naar € 808,06 per maand.

### Aanvangshuurprijs bepalend

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

### Voor welke woningen en welke huurovereenkomsten?

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

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

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.

### 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.

## 6. Samenvattend huurprijsparameters 2023

<b>Parameters per 1 januari 2023</b>	
<b>Gereguleerd segment (sociale huurwoningen) woningcorporaties</b>	
Maximale <u>huursomstijging</u> (gemiddelde huurstijging voor zittende huurders van over het woningbezit van zelfstandige woningen) per <u>woningcorporatie</u> voor 2023 (zie 2.2)	<b>2,6%</b> (= loonontwikkeling 1-12-2021 tot 1-12-2022 minus 0,5 procentpunt) (lokaal hoger, maar maximaal <b>2,7%</b> , 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)
<b>Geliberaliseerde huurovereenkomsten (vrije sector) alle verhuurders</b>	
Maximale huurstijging per geliberaliseerd verhuurde zelfstandige woning (vrije sector) (zie 2.1)	<b>4,1%</b> (= loonontwikkeling 1-12-2021 tot 1-12-2022 + 1 procentpunt)
<b>Parameters per 1 juli 2023</b>	
<b>Gereguleerd segment (sociale huurwoningen) alle verhuurders</b>	
Maximale huurstijging per <u>zelfstandige woning</u> (eengezinswoning, appartement) (zie 3.1)	<b>Inkomensonafhankelijk:</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>3,1%*</b> voor huren van € 300 en hoger</li> <li>• <b>€ 25*</b> voor huren onder € 300</li> </ul>
	<b>Inkomensafhankelijk:</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>€ 50*</b> voor huishoudens met een inkomen in de middencategorie</li> <li>• <b>€ 100*</b> voor huishoudens met een inkomen in de hoge categorie</li> </ul>
	<b>Na tijdelijke huurkorting:</b> Huurverhoging tot oude huurprijs, plus de maximaal toegestane huurverhogingen tijdens periode van de tijdelijke huurbevriezing/ huurverlaging (maximaal 3 jaar)* <u>Uitzondering:</u> tot maximaal € 808,06 (in 2023)* als de huurprijs vóór de tijdelijke huurverlaging boven de toenmalige huurtoeslaggrens lag
Geen maximale huurstijging per <u>zelfstandige woning</u> (eengezinswoning, appartement) (zie 3.1)	<b>Huurgewenning</b> (tijdelijke huurkorting van maximaal 3 jaar op de afgesproken aanvangshuurprijs)
Maximale huurstijging per <u>onzelfstandige woning (kamer), woonwagen of standplaats</u> (zie 3.2)	<b>3,1%*</b>
Stijging <u>maximale huurprijsgrenzen</u> (zie tabellen in bijlagen III t/m VI)	<b>10,0%</b> (= inflatie kalenderjaar 2022, zie 3.5)

\*) Deze huurverhoging is toegestaan, tenzij daarmee de maximale huurprijsgrens van de woning/woonwagen/standplaats wordt overschreden, want in dat geval is

**Datum**

13 februari 2023

**Kenmerk**

2023-0000074667

MG 2023-01

maximaal een huurverhoging tot aan de maximale huurprijsgrens toegestaan. Zie tabellen maximale huurprijsgrenzen in bijlagen III t/m VI.

## **7. Overleg met huurdersorganisaties over het huurprijsbeleid**

De Wet op het overleg huurders verhuurder (ook wel Overlegwet genoemd) bepaalt dat verhuurders hun huurdersorganisaties en bewonerscommissie over voorgenomen wijzigingen in (onder meer) het huurprijsbeleid moet informeren, daarover met de huurdersorganisaties en bewonerscommissie te overleggen indien de huurdersorganisaties/bewonerscommissies dat willen en de huurdersorganisaties en bewonerscommissies in de gelegenheid moeten stellen over het de voorgenomen wijziging in het huurprijsbeleid te adviseren. Dit geldt voor particuliere verhuurders met 25 of meer huurwoningen en voor alle woningcorporaties. De Overlegwet maakt geen onderscheid tussen huurders van geliberaliseerd verhuurde woningen en huurders van gereguleerd (niet-geliberaliseerd) verhuurde woningen.

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

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

## **8. Publicatie**

Deze circulaire wordt uitsluitend digitaal gepubliceerd, op [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) en [www.volkshuisvestingnederland.nl](http://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> ("MG-Digitaal" op [volkshuisvestingnederland.nl](http://www.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.

**Datum**

13 februari 2023

**Kenmerk**

2023-0000074667

MG 2023-01

**9. Tot slot**

De circulaire MG 2022-01 over het huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2022 tot en met 30 juni 2023 vervalt met ingang van 1 juli 2023.

De informatie van de paragrafen 2.1 en 2.2 en hoofdstukken 4 en 5 van deze circulaire (MG 2023-01) geldt al per 1 januari 2023. De informatie van paragraaf 2.3 geldt (onder voorbehoud) vanaf 1 maart 2023. De informatie van hoofdstuk 3 geldt vanaf 1 juli 2023.

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 2023 tot en met 30 juni 2024 kunt u zich richten tot de Directie Wonen (contactpersoon vermeld op het voorblad).

Hoogachtend,

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

H.M. de Jonge

## Bijlage I: tabel huurliberalisatiegrenzen tot 1 januari 2024

Huurliberalisatiegrens			
<i>Interim-maatregel</i>		<i>Nieuwe maatregel</i>	
<i>jaargang*</i>	<i>Huurprijs</i>	<i>jaargang*</i>	<i>Huurprijs</i>
1989	≥ f 750,00 (€ 340,34)		
1990	> f 775,00 (€ 351,68)		
1991	> f 820,00 (€ 372,10)		
1992	> f 865,42 (€ 392,71)		
1993	> f 913,33 (€ 414,45)	1994	> f 963,75 (€ 437,33)
		1995	> f 1.007,50 (€ 457,18)
		1996	> f 1.047,92 (€ 475,53)
		1997	> f 1.085,00 (€ 492,35)
		1998	> f 1.085,00 (€ 492,35)
		1999	> f 1.107,00 (€ 502,33)
		2000	> f 1.149,00 (€ 521,39)
		2001	> f 1.193,00 (€ 541,36)
		2002	> € 565,44
		2003	> € 585,24
		2004	> € 597,54
		2005	> € 604,72
		2006	> € 615,01
		2007	> € 621,78
		2008	> € 631,73
		2009	> € 647,53
		2010	> € 647,53
		2011	> € 652,52
		2012	> € 664,66
		2013	> € 681,02
		2014	> € 699,48
		2015	> € 710,68
		2016	> € 710,68
		2017	> € 710,68
		2018	> € 710,68
		2019	> € 720,42
		2020	> € 737,14
		2021	> € 752,33
		2022	> € 763,47
		2023	> € 808,06

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

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

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

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



## Bijlage II

### Maximale energieprestatievergoedingen per 1 juli 2023

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

Per 1 januari 2022 dient de warmtevraag bepaald te worden met de NTA 8800. Deze bepalingsmethode vervangt de methode die gold op grond van de NEN 7120. Er zijn woningen waarvoor al een energieprestatievergoeding was vastgesteld vóórafgaand aan 1 januari 2022. In die gevallen wordt bij het opnieuw vaststellen van een energieprestatievergoeding, bijvoorbeeld in geval van een nieuwe huurder, gebruikgemaakt van de reeds uitgevoerde berekening van de warmtevraag op grond van de NEN 7120.

<b>Maximale energieprestatievergoeding bij een woonruimte verwarmd met duurzame energie, opgewekt op de woning.</b>			
<b>Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh<sub>th</sub>/m<sup>2</sup>] per jaar:</b>		<b>Maximale vergoeding [€/m<sup>2</sup>/maand]</b>	
<b>Bepaald met NEN 7120</b>	<b>Bepaald met NTA 8800</b>	<b>Per 1 juli 2022</b>	<b>Per 1 juli 2023</b>
0 < Netto warmtevraag ≤ 30	0 < Netto warmtevraag ≤ 27	1,55	1,55
30 < Netto warmtevraag ≤ 40	27 < Netto warmtevraag ≤ 33	1,31	1,44
40 < Netto warmtevraag ≤ 50	33 < Netto warmtevraag ≤ 41	1,11	1,22

<b>Maximale energieprestatievergoeding bij een woonruimte verwarmd met op de woning opgewekte duurzame warmte, aangesloten op een warmtenet.</b>			
<b>Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh<sub>th</sub>/m<sup>2</sup>] per jaar:</b>		<b>Maximale vergoeding [€/m<sup>2</sup>/maand]</b>	
<b>Bepaald met NEN 7120</b>	<b>Bepaald met NTA 8800</b>	<b>Per 1 juli 2022</b>	<b>Per 1 juli 2023</b>
0 < Netto warmtevraag ≤ 15	0 < Netto warmtevraag ≤ 15	0,77	0,85
0 < Netto warmtevraag ≤ 30	15 < Netto warmtevraag ≤ 27	0,67	0,74
30 < Netto warmtevraag ≤ 40	27 < Netto warmtevraag ≤ 33	0,33	0,36
40 < Netto warmtevraag ≤ 50	33 < Netto warmtevraag ≤ 41	0,05	0,06

<b>Maximale energieprestatievergoeding bij een woonruimte met een aansluiting op het gasnet.</b>			
<b>Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh<sub>th</sub>/m<sup>2</sup>] per jaar:</b>		<b>Maximale vergoeding [€/m<sup>2</sup>/maand]</b>	
<b>Bepaald met NEN 7120</b>	<b>Bepaald met NTA 8800</b>	<b>Per 1 juli 2022</b>	<b>Per 1 juli 2023</b>
0 < Netto warmtevraag ≤ 15	0 < Netto warmtevraag ≤ 15	1,28	1,41
0 < Netto warmtevraag ≤ 30	15 < Netto warmtevraag ≤ 27	1,18	1,30
30 < Netto warmtevraag ≤ 40	27 < Netto warmtevraag ≤ 33	0,94	1,03
40 < Netto warmtevraag ≤ 50	33 < Netto warmtevraag ≤ 41	0,68	0,75

## Bijlage III

### Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten per 1 juli 2023

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	228,86	82	470,14	124	733,87	166	997,56	208	1261,25
41	234,59	83	476,44	125	740,14	167	1003,82	209	1267,52
42	240,29	84	482,70	126	746,40	168	1010,08	210	1273,83
43	246,02	85	489,01	127	752,68	169	1016,42	211	1280,09
44	251,73	86	495,28	128	759,02	170	1022,67	212	1286,37
45	257,44	87	501,54	129	765,23	171	1028,94	213	1292,65
46	263,18	88	507,83	130	771,53	172	1035,21	214	1298,92
47	268,89	89	514,09	131	777,81	173	1041,53	215	1305,20
48	274,62	90	520,40	132	784,07	174	1047,78	216	1311,46
49	280,34	91	526,66	133	790,38	175	1054,06	217	1317,75
50	286,06	92	532,92	134	796,62	176	1060,33	218	1324,01
51	291,75	93	539,22	135	802,94	177	1066,61	219	1330,31
52	297,49	94	545,48	136	809,18	178	1072,90	220	1336,61
53	303,20	95	551,76	137	815,48	179	1079,17	221	1342,85
54	308,93	96	558,05	138	821,77	180	1085,42	222	1349,14
55	314,64	97	564,35	139	828,02	181	1091,75	223	1355,42
56	320,40	98	570,62	140	834,30	182	1098,02	224	1361,71
57	326,06	99	576,91	141	840,60	183	1104,28	225	1367,96
58	331,78	100	583,18	142	846,85	184	1110,54	226	1374,26
59	337,54	101	589,45	143	853,13	185	1116,85	227	1380,54
60	343,25	102	595,70	144	859,42	186	1123,13	228	1386,82
61	348,94	103	601,99	145	865,72	187	1129,39	229	1393,11
62	354,68	104	608,28	146	871,97	188	1135,70	230	1399,37
63	360,38	105	614,53	147	878,27	189	1141,96	231	1405,64
64	366,11	106	620,84	148	884,54	190	1148,24	232	1411,93
65	371,83	107	627,11	149	890,82	191	1154,53	233	1418,20
66	377,56	108	633,38	150	897,09	192	1160,79	234	1424,47
67	383,28	109	639,68	151	903,37	193	1167,08	235	1430,77
68	388,98	110	645,96	152	909,64	194	1173,37	236	1437,04
69	394,68	111	652,25	153	915,92	195	1179,64	237	1443,31
70	400,39	112	658,51	154	922,19	196	1185,89	238	1449,57
71	406,14	113	664,78	155	928,47	197	1192,18	239	1455,88
72	411,87	114	671,08	156	934,73	198	1198,48	240	1462,15
73	417,55	115	677,36	157	941,07	199	1204,72	241	1468,43
74	423,30	116	683,62	158	947,30	200	1211,03	242	1474,73
75	429,00	117	689,90	159	953,63	201	1217,29	243	1480,99
76	434,74	118	696,16	160	959,89	202	1223,57	244	1487,28
77	440,44	119	702,44	161	966,15	203	1229,84	245	1493,56
78	446,19	120	708,72	162	972,46	204	1236,14	246	1499,83
79	451,88	121	715,03	163	978,70	205	1242,42	247	1506,07
80	457,62	122	721,31	164	984,97	206	1248,68	248	1512,39
81	463,87	123	727,57	165	991,27	207	1254,98	249	1518,65
								250	1524,92

De maximale huurprijsgrens van zelfstandige woningen met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 228,86 per maand.

## Bijlage IV

### Maximale huurprijsgrenzen onzelfstandige woningen per 1 juli 2023

<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>
1	2,58	41	101,96	81	201,27	121	300,68	161	400,03
2	5,05	42	104,44	82	203,82	122	303,18	162	402,53
3	7,54	43	106,92	83	206,27	123	305,62	163	404,99
4	10,06	44	109,40	84	208,78	124	308,11	164	407,51
5	12,52	45	111,87	85	211,26	125	310,58	165	409,97
6	15,03	46	114,37	86	213,75	126	313,09	166	412,45
7	17,52	47	116,85	87	216,22	127	315,58	167	414,94
8	20,01	48	119,34	88	218,72	128	318,08	168	417,42
9	22,49	49	121,84	89	221,17	129	320,57	169	419,92
10	25,00	50	124,30	90	223,68	130	323,03	170	422,42
11	27,43	51	126,80	91	226,14	131	325,51	171	424,85
12	29,91	52	129,27	92	228,66	132	327,99	172	427,35
13	32,39	53	131,78	93	231,11	133	330,50	173	429,84
14	34,91	54	134,27	94	233,61	134	332,97	174	432,36
15	37,40	55	136,75	95	236,13	135	335,42	175	434,79
16	39,86	56	139,22	96	238,59	136	337,92	176	437,31
17	42,34	57	141,66	97	241,08	137	340,42	177	439,76
18	44,84	58	144,18	98	243,56	138	342,93	178	442,29
19	47,34	59	146,66	99	246,03	139	345,40	179	444,76
20	49,81	60	149,16	100	248,54	140	347,89	180	447,23
21	52,28	61	151,64	101	251,00	141	350,34	181	448,52
22	54,75	62	154,13	102	253,47	142	352,85	182	449,79
23	57,25	63	156,59	103	255,95	143	355,34	183	451,11
24	59,70	64	159,11	104	258,43	144	357,83	184	452,40
25	62,21	65	161,59	105	260,96	145	360,25	185	453,67
26	64,67	66	164,09	106	263,42	146	362,76	186	454,96
27	67,19	67	166,50	107	265,91	147	365,27	187	456,24
28	69,70	68	169,00	108	268,43	148	367,75	188	457,54
29	72,15	69	171,52	109	270,86	149	370,20	189	458,80
30	74,65	70	173,98	110	273,38	150	372,72	190	460,09
31	77,11	71	176,47	111	275,84	151	375,17	191	461,37
32	79,61	72	178,94	112	278,33	152	377,69	192	462,69
33	82,09	73	181,42	113	280,78	153	380,14	193	463,94
34	84,54	74	183,92	114	283,27	154	382,65	194	465,24
35	87,03	75	186,43	115	285,76	155	385,15	195	466,51
36	89,53	76	188,90	116	288,26	156	387,62	196	467,80
37	92,01	77	191,39	117	290,76	157	390,12	197	469,11
38	94,53	78	193,84	118	293,23	158	392,57	198	470,41
39	96,99	79	196,34	119	295,70	159	395,07	199	471,70
40	99,48	80	198,82	120	298,19	160	397,58	200	472,99

## Bijlage IV (vervolg)

### Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woningen per 1 juli 2023

<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>
201	474,28	241	525,69	281	577,17	321	628,62	361	680,10
202	475,53	242	527,00	282	578,44	322	629,92	362	681,39
203	476,84	243	528,30	283	579,75	323	631,17	363	682,69
204	478,08	244	529,59	284	581,06	324	632,53	364	683,93
205	479,41	245	530,88	285	582,31	325	633,77	365	685,27
206	480,66	246	532,15	286	583,61	326	635,10	366	686,55
207	481,99	247	533,43	287	584,91	327	636,33	367	687,82
208	483,25	248	534,73	288	586,18	328	637,65	368	689,11
209	484,55	249	536,00	289	587,48	329	638,88	369	690,41
210	485,81	250	537,28	290	588,78	330	640,26	370	691,70
211	487,14	251	538,56	291	590,06	331	641,49	371	693,00
212	488,39	252	539,90	292	591,34	332	642,80	372	694,27
213	489,72	253	541,15	293	592,63	333	644,07	373	695,57
214	490,99	254	542,45	294	593,92	334	645,39	374	696,84
215	492,27	255	543,70	295	595,21	335	646,63	375	698,13
216	493,54	256	545,00	296	596,49	336	647,93	376	699,41
217	494,81	257	546,28	297	597,77	337	649,24	377	700,68
218	496,12	258	547,60	298	599,05	338	650,48	378	702,00
219	497,44	259	548,86	299	600,32	339	651,80	379	703,29
220	498,72	260	550,16	300	601,66	340	653,07	380	704,51
221	499,98	261	551,41	301	602,89	341	654,37	381	705,82
222	501,29	262	552,72	302	604,21	342	655,63	382	707,12
223	502,57	263	553,98	303	605,46	343	656,97	383	708,43
224	503,87	264	555,31	304	606,78	344	658,22	384	709,71
225	505,09	265	556,63	305	608,06	345	659,52	385	711,00
226	506,42	266	557,88	306	609,36	346	660,84	386	712,28
227	507,70	267	559,19	307	610,63	347	662,12	387	713,57
228	508,97	268	560,47	308	611,93	348	663,39	388	714,84
229	510,26	269	561,74	309	613,20	349	664,67	389	716,14
230	511,57	270	563,02	310	614,49	350	665,96	390	717,46
231	512,82	271	564,33	311	615,78	351	667,20	391	718,72
232	514,14	272	565,59	312	617,05	352	668,55	392	720,00
233	515,40	273	566,88	313	618,38	353	669,79	393	721,29
234	516,70	274	568,15	314	619,63	354	671,09	394	722,58
235	517,97	275	569,44	315	620,91	355	672,36	395	723,85
236	519,30	276	570,74	316	622,16	356	673,67	396	725,17
237	520,54	277	572,03	317	623,53	357	674,93	397	726,42
238	521,84	278	573,34	318	624,78	358	676,23	398	727,74
239	523,13	279	574,60	319	626,07	359	677,54	399	729,01
240	524,43	280	575,91	320	627,33	360	678,78	400	730,32

## Bijlage IV (vervolg)

### Maximale huurprijsgrenzen onzelfstandige woningen per 1 juli 2023

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
401	731,56	441	783,03	481	834,52	521	885,97	561	937,42
402	732,81	442	784,32	482	835,81	522	887,24	562	938,72
403	734,13	443	785,61	483	837,05	523	888,54	563	940,03
404	735,41	444	786,91	484	838,36	524	889,79	564	941,30
405	736,71	445	788,17	485	839,65	525	891,14	565	942,55
406	737,98	446	789,45	486	840,97	526	892,39	566	943,84
407	739,29	447	790,77	487	842,20	527	893,68	567	945,16
408	740,57	448	792,02	488	843,53	528	894,95	568	946,42
409	741,90	449	793,34	489	844,76	529	896,27	569	947,73
410	743,12	450	794,63	490	846,08	530	897,55	570	948,99
411	744,45	451	795,92	491	847,37	531	898,84	571	950,29
412	745,75	452	797,19	492	848,67	532	900,10	572	951,56
413	747,03	453	798,51	493	849,91	533	901,42	573	952,88
414	748,29	454	799,75	494	851,23	534	902,69	574	954,16
415	749,61	455	801,05	495	852,52	535	903,98	575	955,48
416	750,85	456	802,36	496	853,79	536	905,25	576	956,75
417	752,15	457	803,63	497	855,09	537	906,55	577	958,04
418	753,45	458	804,90	498	856,38	538	907,86	578	959,31
419	754,73	459	806,21	499	857,65	539	909,14	579	960,62
420	756,03	460	807,49	500	858,91	540	910,38	580	961,88
421	757,28	461	808,77	501	860,24	541	911,71	581	963,13
422	758,58	462	810,03	502	861,49	542	912,98	582	964,45
423	759,86	463	811,32	503	862,82	543	914,24	583	965,73
424	761,15	464	812,65	504	864,09	544	915,56	584	967,01
425	762,47	465	813,92	505	865,37	545	916,87	585	968,32
426	763,70	466	815,23	506	866,65	546	918,11	586	969,61
427	765,02	467	816,47	507	867,94	547	919,42	587	970,86
428	766,30	468	817,74	508	869,24	548	920,70	588	972,15
429	767,61	469	819,06	509	870,52	549	921,97	589	973,43
430	768,88	470	820,33	510	871,80	550	923,27	590	974,75
431	770,20	471	821,65	511	873,09	551	924,57	591	976,00
432	771,46	472	822,93	512	874,37	552	925,85	592	977,32
433	772,75	473	824,25	513	875,67	553	927,11	593	978,58
434	774,03	474	825,48	514	876,94	554	928,43	594	979,86
435	775,32	475	826,80	515	878,22	555	929,71	595	981,17
436	776,59	476	828,05	516	879,53	556	931,00	596	982,48
437	777,89	477	829,39	517	880,83	557	932,29	597	983,76
438	779,19	478	830,64	518	882,09	558	933,59	598	985,04
439	780,47	479	831,96	519	883,39	559	934,83	599	986,35
440	781,75	480	833,22	520	884,66	560	936,16	600	987,58

## Bijlage IV (vervolg)

### Maximale huurprijsgrenzen onzelfstandige woningen per 1 juli 2023

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
601	988,88	641	1040,38	681	1091,83	721	1143,28
602	990,17	642	1041,67	682	1093,10	722	1144,62
603	991,47	643	1042,96	683	1094,39	723	1145,85
604	992,78	644	1044,23	684	1095,66	724	1147,18
605	994,06	645	1045,52	685	1096,97	725	1148,42
606	995,31	646	1046,80	686	1098,24	726	1149,71
607	996,60	647	1048,04	687	1099,53	727	1151,00
608	997,89	648	1049,38	688	1100,82	728	1152,28
609	999,17	649	1050,64	689	1102,12	729	1153,61
610	1000,49	650	1051,96	690	1103,41	730	1154,87
611	1001,77	651	1053,23	691	1104,69	731	1156,16
612	1003,06	652	1054,54	692	1105,99	732	1157,42
613	1004,32	653	1055,76	693	1107,29	733	1158,74
614	1005,61	654	1057,10	694	1108,56	734	1160,01
615	1006,90	655	1058,36	695	1109,81	735	1161,31
616	1008,22	656	1059,68	696	1111,14	736	1162,57
617	1009,47	657	1060,94	697	1112,39	737	1163,90
618	1010,76	658	1062,25	698	1113,71	738	1165,16
619	1012,05	659	1063,51	699	1114,94	739	1166,43
620	1013,36	660	1064,80	700	1116,27	740	1167,73
621	1014,63	661	1066,09	701	1117,54	741	1169,02
622	1015,90	662	1067,38	702	1118,85	742	1170,33
623	1017,21	663	1068,65	703	1120,11	743	1171,60
624	1018,49	664	1069,96	704	1121,41	744	1172,90
625	1019,77	665	1071,25	705	1122,69	745	1174,16
626	1021,08	666	1072,52	706	1123,98	746	1175,49
627	1022,34	667	1073,82	707	1125,27	747	1176,74
628	1023,65	668	1075,10	708	1126,56	748	1178,03
629	1024,91	669	1076,38	709	1127,86	749	1179,30
630	1026,21	670	1077,66	710	1129,12	750	1180,60
631	1027,49	671	1078,95	711	1130,43	>750	*
632	1028,77	672	1080,24	712	1131,71		
633	1030,06	673	1081,51	713	1132,97		
634	1031,34	674	1082,80	714	1134,28		
635	1032,62	675	1084,08	715	1135,56		
636	1033,92	676	1085,37	716	1136,88		
637	1035,23	677	1086,68	717	1138,13		
638	1036,50	678	1087,96	718	1139,46		
639	1037,80	679	1089,22	719	1140,69		
640	1039,06	680	1090,56	720	1142,00		

\* De maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 750 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 1,30 (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 € 1.180,60 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 750 punten) op te tellen.

## Bijlage V

### Maximale huurprijsgrenzen woonwagens per 1 juli 2023

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	253,32	82	520,35	124	810,66	166	1100,94	208	1391,24
41	259,67	83	527,29	125	817,55	167	1107,87	209	1398,15
42	265,98	84	534,16	126	824,48	168	1114,78	210	1405,09
43	272,32	85	541,11	127	831,38	169	1121,65	211	1411,99
44	278,61	86	548,00	128	838,31	170	1128,60	212	1418,91
45	284,94	87	554,89	129	845,20	171	1135,51	213	1425,84
46	291,24	88	561,81	130	852,10	172	1142,42	214	1432,71
47	297,63	89	568,73	131	859,03	173	1149,32	215	1439,63
48	303,96	90	575,63	132	865,95	174	1156,23	216	1446,59
49	310,29	91	582,56	133	872,88	175	1163,17	217	1453,46
50	316,61	92	589,47	134	879,78	176	1170,06	218	1460,38
51	322,92	93	596,38	135	886,70	177	1176,97	219	1467,26
52	329,26	94	603,30	136	893,59	178	1183,89	220	1474,20
53	335,58	95	610,21	137	900,51	179	1190,79	221	1481,11
54	341,95	96	617,10	138	907,42	180	1197,73	222	1488,04
55	348,26	97	624,05	139	914,35	181	1204,63	223	1494,96
56	354,58	98	630,91	140	921,24	182	1211,53	224	1501,82
57	360,95	99	637,84	141	928,17	183	1218,44	225	1508,74
58	367,26	100	644,75	142	935,08	184	1225,34	226	1515,67
59	373,59	101	651,64	143	941,98	185	1232,29	227	1522,58
60	379,92	102	658,60	144	948,84	186	1239,20	228	1529,51
61	386,23	103	665,49	145	955,82	187	1246,07	229	1536,40
62	392,57	104	672,39	146	962,68	188	1253,03	230	1543,32
63	398,92	105	679,32	147	969,65	189	1259,94	231	1550,23
64	405,21	106	686,22	148	976,56	190	1266,83	232	1557,14
65	411,59	107	693,15	149	983,44	191	1273,77	233	1564,08
66	417,91	108	700,06	150	990,33	192	1280,66	234	1570,96
67	424,23	109	706,99	151	997,28	193	1287,57	235	1577,89
68	430,54	110	713,88	152	1004,18	194	1294,47	236	1584,81
69	436,89	111	720,77	153	1011,10	195	1301,40	237	1591,72
70	443,22	112	727,73	154	1018,02	196	1308,31	238	1598,59
71	449,53	113	734,62	155	1024,93	197	1315,23	239	1605,53
72	455,87	114	741,51	156	1031,82	198	1322,13	240	1612,44
73	462,22	115	748,46	157	1038,71	199	1329,01	241	1619,36
74	468,53	116	755,35	158	1045,66	200	1335,93	242	1626,28
75	474,86	117	762,26	159	1052,54	201	1342,88	243	1633,19
76	481,17	118	769,17	160	1059,47	202	1349,77	244	1640,07
77	487,52	119	776,08	161	1066,41	203	1356,72	245	1646,99
78	493,85	120	783,00	162	1073,32	204	1363,60	246	1653,92
79	500,21	121	789,95	163	1080,19	205	1370,53	247	1660,84
80	506,54	122	796,84	164	1087,15	206	1377,44	248	1667,74
81	512,90	123	803,74	165	1094,05	207	1384,35	249	1674,63
								250	1681,57

De maximale huurprijsgrens van woonwagens met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 253,32 per maand.

## Bijlage VI

### Maximale huurprijsgrenzen standplaatsen per 1 juli 2023

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
1	6,03	41	243,84	81	482,19	121	743,26	161	1004,30
2	11,98	42	249,77	82	488,71	122	749,80	162	1010,85
3	17,93	43	255,74	83	495,26	123	756,31	163	1017,36
4	23,87	44	261,67	84	501,76	124	762,85	164	1023,86
5	29,84	45	267,59	85	508,30	125	769,37	165	1030,41
6	35,77	46	273,57	86	514,84	126	775,88	166	1036,96
7	41,73	47	279,50	87	521,35	127	782,41	167	1043,48
8	47,66	48	285,49	88	527,88	128	788,99	168	1049,98
9	53,62	49	291,39	89	534,40	129	795,47	169	1056,57
10	59,57	50	297,35	90	540,95	130	802,00	170	1063,06
11	65,52	51	303,25	91	547,46	131	808,52	171	1069,58
12	71,44	52	309,25	92	553,96	132	815,05	172	1076,09
13	77,40	53	315,17	93	560,52	133	821,58	173	1082,65
14	83,34	54	321,13	94	567,04	134	828,10	174	1089,14
15	89,27	55	327,08	95	573,56	135	834,65	175	1095,67
16	95,22	56	333,01	96	580,09	136	841,14	176	1102,23
17	101,14	57	338,91	97	586,62	137	847,69	177	1108,73
18	107,11	58	344,89	98	593,15	138	854,22	178	1115,27
19	113,04	59	350,86	99	599,70	139	860,73	179	1121,78
20	119,02	60	356,81	100	606,19	140	867,27	180	1128,29
21	124,92	61	362,72	101	612,72	141	873,81	181	1134,86
22	130,89	62	368,68	102	619,23	142	880,29	182	1141,35
23	136,83	63	374,63	103	625,78	143	886,82	183	1147,90
24	142,81	64	380,55	104	632,33	144	893,37	184	1154,40
25	148,70	65	386,50	105	638,81	145	899,91	185	1160,96
26	154,69	66	392,44	106	645,37	146	906,40	186	1167,50
27	160,62	67	398,42	107	651,89	147	912,95	187	1174,00
28	166,59	68	404,35	108	658,40	148	919,47	188	1180,54
29	172,50	69	410,27	109	664,95	149	926,02	189	1187,06
30	178,44	70	416,22	110	671,46	150	932,52	190	1193,58
31	184,42	71	422,15	111	678,00	151	939,04	191	1200,14
32	190,33	72	428,12	112	684,51	152	945,59	192	1206,62
33	196,26	73	434,05	113	691,02	153	952,11	193	1213,16
34	202,22	74	440,00	114	697,60	154	958,61	194	1219,72
35	208,18	75	445,96	115	704,08	155	965,14	195	1226,22
36	214,13	76	451,91	116	710,63	156	971,68	196	1232,73
37	220,06	77	457,81	117	717,15	157	978,23	197	1239,26
38	226,00	78	463,80	118	723,67	158	984,71	198	1245,81
39	231,96	79	469,73	119	730,21	159	991,28	199	1252,30
40	237,89	80	475,70	120	736,72	160	997,78	200	1258,86



## Bijlage VI (vervolg)

### Maximale huurprijsgrenzen standplaatsen per 1 juli 2023

punten	bedrag	punten	bedrag
201	1265,37	231	1461,15
202	1271,90	232	1467,70
203	1278,42	233	1474,22
204	1284,95	234	1480,71
205	1291,47	235	1487,28
206	1298,00	236	1493,80
207	1304,56	237	1500,33
208	1311,06	238	1506,85
209	1317,57	239	1513,40
210	1324,13	240	1519,91
211	1330,64	241	1526,41
212	1337,14	242	1532,95
213	1343,69	243	1539,47
214	1350,21	244	1546,01
215	1356,76	245	1552,54
216	1363,28	246	1559,07
217	1369,80	247	1565,56
218	1376,31	248	1572,14
219	1382,85	249	1578,65
220	1389,40	250	1585,16
221	1395,88	> 250	*
222	1402,43		
223	1408,94		
224	1415,48		
225	1422,01		
226	1428,54		
227	1435,06		
228	1441,60		
229	1448,12		
230	1454,63		

\*) De maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 250 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 6,51 (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 € 1.585,16 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 250 punten) op te tellen.

## Stroomschema: "Wanneer inkomensindicaties vernietigen?"

