



Advies m.b.t. Voorstel voor huurverhoging 2017

datum: 18 april 2017

1. Onderwerp

Dit advies heeft betrekking op het definitieve voorstel voor huurverhoging, zoals door woningbouwcorporatie SUW op 10 maart 2017 is voorgelegd aan de huurdersorganisatie.

2. Kader

De huurdersorganisatie geeft middels dit document invulling aan het recht op het geven van advies, zoals beschreven in de 'wet op het overleg huurders verhuurder'. De huurdersorganisatie heeft bij de corporatie gemeld dat zij gebruik wil maken van haar recht op het geven van advies binnen de daarvoor gestelde termijn van 6 weken.

3. Uitgangspunten

Landelijke bepalingen:

Het is de corporaties toegestaan jaarlijks een voorstel te doen voor huurverhoging per 1 juli van dat jaar. Jaarlijks wordt vanuit het ministerie het huurprijsbeleid voor het komende jaar bepaald, zie: bijlage 1 'het huurprijsbeleid per 1 juli 2017' gepubliceerd op 20 januari 2017.

De bepaalde maximale stijging van de totale huursom is vastgesteld op 1,3% (inflatie van 0,3% plus 1%). De maximale stijging van de huur van een zelfstandige woningen is vastgesteld op 2,8% (0,3% inflatie + 2,5%) voor huishoudens met een inkomen tot en met € 40.349. Voor huishoudens met een inkomen boven € 40.349 is een maximale inkomensafhankelijke huurverhoging op 4,3% vastgesteld.

De maximale stijging voor onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen is 1,8%.

Voorstel van SUW:

Op 10 maart heeft de corporatie het definitieve voorstel voor huurverhoging doen toekomen, zie bijlage 2 'Huurverhoging 2017'. De corporatie geeft hierin aan dat ruim 100 woningen in de wijk 'Menkema' en 'Uithuizen Noord' uitgesloten zijn van huurverhoging, omdat deze in afwachting zijn van herstructurering. Verder wordt aangegeven dat er gestreefd wordt naar een gemiddelde stijging van 1% bij de overige



woningen, waarbij ze woningen met een lage puntprijs meer willen laten stijgen dan woningen met een hoge puntprijs. Verder geven zij aan dat zij inkomensafhankelijke huurverhoging willen toepassen met een maximale stijging van 2,8%.

4. Verkenning

Naar aanleiding van een eerdere conceptversie van het voorstel voor huurverhoging, heeft de huurdersorganisatie gevraagd aan SUW om in het definitieve voorstel duidelijk aan te geven hoe zij omgaan met de nieuwe factor huursombenadering en de mogelijkheid die zij hebben voor huurharmonisatie tussen zittende huurders.

Naar aanleiding van het definitieve voorstel is via het hoofd administratie van SUW schriftelijk gevraagd om verder toe te lichten, waarom huurverhoging nodig zou zijn. Daarbij is in het bijzonder gevraagd om aan te geven welke kosten daadwerkelijk zijn gestegen. Hierdoor heeft SUW de gelegenheid gekregen om aan te tonen welke eventuele noodzaak er zou kunnen zijn om 'het instrument huurverhoging' in te zetten.

Er zijn twee vergaderingen geweest tussen SUW de huurdersvereniging, waarbij het voorstel en het definitieve voorstel voor huurverhoging en de motivatie ervoor inhoudelijk is besproken.

Verder zijn de jaarstukken en de begroting van SUW bekeken om een beeld te krijgen van de financiële positie van SUW.

Het definitieve voorstel van de corporatie is samen met de andere vergaderstukken voor de jaarvergadering voorgelegd aan de leden van de huurdersvereniging. Vervolgens is op de jaarvergadering van 13 april het voorstel voor huurverhoging inhoudelijk besproken met de leden. Dit heeft het bestuur van de huurdersorganisatie de gelegenheid gegeven om kennis te nemen van de visie van de leden.

5. Zienswijze

Landelijke ontwikkelingen:

Er is landelijk sprake van een inflatie van slechts 0,3%. Het is aannemelijk dat de inflatie tot een zeer geringe stijging in kosten van SUW zal lijden. Het investeringsklimaat kan door de historisch lage rentestand zelfs als gunstig worden gezien.

Lokale situatie:

Er is duidelijk geworden dat het komende jaar relatief weinig geïnvesteerd wordt in de



reeds bestaande woningvoorraad. Zo zijn de geplande investeringen in H3V en de kozijnvervanging in 2016 niet doorgestaan en is inmiddels bekend gemaakt dat deze ook in 2017 niet door zullen gaan. De organisatorische kosten die zijn gestegen, lijken voor een groot deel hun oorsprong te vinden in het werk dat SUW uitbesteed aan derden. De wervings- en selectieprocedure voor de leden van de raad van toezicht, die deels uitbesteed werd aan de Terra Management Groep en het uitwerken van het beleidsplan door Atrivé, zijn hier voorbeelden van.

Bovendien lijkt een substantieel deel van de inzet van het bestuur en het management, besteed te worden aan overleggen met bijvoorbeeld andere corporaties in de regio. Deze investering lijkt er niet toe te leiden dat de corporatie een betere invulling geeft aan de uitvoering van haar kerntaken.

Verder lijkt de corporatie bij de uitvoering en ontwikkeling van projecten, niet te kiezen voor het bedrijfsbelang van de corporatie. Een voorbeeld hiervan is het project aan de Maarweg, waarbij voorlopig geen zicht lijkt te zijn op huurinkomsten die de investering tot nu toe zouden rechtvaardigen. Deze koers is een negatieve invloed geweest op de financiële positie van SUW.

6. Advies

Concluderend, ligt het volgens de huurdersvereniging niet voor de hand om het instrument huurverhoging in te zetten. De corporatie heeft onvoldoende aangetoond dat er daadwerkelijk een noodzaak is ontstaan voor het verhogen van de huren. Verder is door de corporatie niet zichtbaar gezocht naar alternatieve mogelijkheden die hun financiële positie zouden kunnen verbeteren.

De huurdersorganisatie adviseert de corporatie dan ook om de voorgestelde huurverhoging niet door te voeren op de daarvoor aangedragen motivatie.

Bijlage 1

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

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

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

Contactpersoon

T 06-21869832

circulaire

Datum
20 januari 2017

Kenmerk
2017-0000028803
MG 2017-01

Onderwerp	Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2017 tot en met 30 juni 2018
Doelstelling	Informatie
Juridische grondslag	
Relaties met andere circulaire's	MG 2016-01
Ingangsdatum	1 januari 2017
Geldig tot	1 juli 2018

Geacht college, geacht bestuur,

1. INLEIDING

Met deze circulaire informeer ik u over het huurprijsbeleid voor 2017, deels met ingang van 1 januari 2017 en deels met ingang van 1 juli 2017, tot en met 30 juni 2018 en de daarbij van toepassing zijnde parameters.

Leeswijzer/inhoudsopgave

Hoofdstuk 2. Het huurprijsbeleid per 1 januari 2017

- 2.1. De maximale huurprijsnorm (huursomstijging) voor woningcorporaties
- 2.2. De systematiek van de inkomensafhankelijke huurverhoging
- 2.3. De maximale huurverhogingspercentages voor zelfstandige woningen

Hoofdstuk 3. Het huurprijsbeleid per 1 juli 2017

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

Hoofdstuk 4. Inkomensafhankelijke huurverhoging (proces)

- 4.1 Huishoudverklaringen Belastingdienst
- 4.2 Procedure na bezwaarschrift van huurder
- 4.3 Huurverlaging na inkomensdaling
- 4.4 Vernietiging huishoudverklaringen

Hoofdstuk 5. Huurprijsliberalisatie

Hoofdstuk 6. Samenvattend overzicht huurparameters 2017
Hoofdstuk 7. Overleg met huurdersorganisaties over het huurprijsbeleid
Hoofdstuk 8. Publicatie MG-digitaal

In de bijlagen zijn de liberalisatiegrenzen vanaf 1989, de tabellen met maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2017 en een stroomschema "Wanneer huishoudverklaringen vernietigen?" opgenomen.

2. HET HUURPRIJSBELEID PER 1 JANUARI 2017

In het voorjaar van 2016 is de Wet doorstroming huurmarkt 2015 aangenomen. Onderdeel van die wet is de gewijzigde huursombenadering voor woningcorporaties en de gewijzigde systematiek van de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging, die beide per 1 januari 2017 in werking zijn getreden. Als gevolg hiervan zijn de maximale huurprijsnorm (huursomstijging) voor woningcorporaties, de systematiek en inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging en het maximale huurverhogingspercentage voor zelfstandige woningen per 1 januari 2017 gewijzigd. Zie ook Staatscourant 2016, nr. 71301, van 28 december 2016 (te vinden via <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/zoeken/staatscourant>).

2.1 De maximale huurprijsnorm (huursomstijging) voor woningcorporaties per 1 januari 2017

Vanaf 1 januari 2017 wordt de maximale huurprijsnorm (huursomstijging) van woningcorporaties berekend over een heel kalenderjaar, dus van 1 januari tot 1 januari, inclusief de huurharmonisatie (huurverhoging bij huurdersmutatie).

Maximale huurprijsnorm

De maximale huursomstijging voor woningcorporaties voor 2017 is **1,3%** (inflatie van 0,3% plus 1 procentpunt).

Berekening

De huursom is het bedrag van alle huren bij elkaar van de gereguleerd (niet-geliberaliseerd) verhuurde zelfstandige huurwoningen in zowel het DAEB-deel als het eventuele niet-DAEB-deel van de woningcorporatie. Bij het berekenen van de huursomstijging wordt de gemiddelde huurprijs van de verhuurde woningen op 1 januari 2018 vergeleken met de gemiddelde huurprijs van die woningen op 1 januari 2017. Het gaat dus om de woningen die zowel op 1 januari 2017 als op 1 januari 2018 verhuurd waren (een huurprijs hadden). Deze huursomstijging mag niet hoger zijn dan de maximale huurprijsnorm (huursomstijging) voor woningcorporaties (voor 2017: 1,3%).

Buiten de berekening

Voor de berekening van de huursomstijging (inclusief huurharmonisatie) van de zelfstandige woningen van een woningcorporatie van 1 januari 2017 tot 1 januari 2018 blijven de volgende woningen (en dus de bijbehorende huurprijs) buiten beschouwing:

- de woningen die op 1 januari 2017 of 1 januari 2018 leegstonden (niet verhuurd waren);
- de woningen die op 1 januari 2017 met een geliberaliseerd huurcontract verhuurd waren;
- de woningen die in de periode 1 januari 2017 tot 1 januari 2018 voor het eerst of voor het laatst door de corporatie zijn verhuurd;
- woningen waarvan de huurprijs in de periode 1 januari 2017 tot 1 januari 2018 is verhoogd als gevolg van woningverbetering/renovatie en waarbij die woningverbetering/renovatie maximaal een jaar voordat de huurprijs wegens woningverbetering/renovatie is verhoogd, is gerealiseerd (ook als die huurverhoging (pas) bij huurharmonisatie plaatsvindt);
- woningen waarvan de huurprijs met een inkomensafhankelijke huurverhoging (meer dan 2,8%) 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 maximale huursomstijging geldt niet voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen.

2.2 De systematiek van de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 januari 2017

Vanaf 1 januari 2017 geldt nog maar één inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging voor zelfstandige woningen, de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging voor de middeninkomengroep is komen te vervallen. De inkomensgrens is gelijk aan de inkomensgrens voor toewijzing voor gereguleerd verhuurde woningen van woningcorporaties (DAEB-grens).

Inkomensgrens

De inkomensgrens waarboven een verhuurder een hogere huurverhoging mag voorstellen is per 1 januari 2017 € 40.349.

Uitzonderingsgroepen

Daarnaast zijn vanaf 1 januari 2017 twee typen huishoudens uitgezonderd voor de inkomensafhankelijke huurverhogingen:

- huishoudens waarvan één of meer leden de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt, en

- huishoudens van vier of meer personen.

Voor deze huishoudens is geen hogere huurverhoging toegestaan, ongeacht de hoogte van hun huishoudinkomen.

De bestaande uitzondering voor de aangewezen groep chronisch zieken en gehandicapten (zie par. 4.2) blijft gehandhaafd.

Proces

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

2.3 Maximale huurverhogingspercentages voor zelfstandige woningen per 1 januari 2017

Bij de wijziging van de maximale huursomstijging voor zelfstandige woningen van woningcorporaties per 1 januari 2017 is, zoals aangegeven in de brief van 3 juli 2015 (Kamerstukken 2014/15, 27 926, nr. 247), ook het maximale huurverhogingspercentage voor de lagere inkomensgroep van huurders gewijzigd van inflatie + 1,5 procentpunt naar inflatie + 2,5 procentpunt.

Door verruiming van de maximaal toegestane huurverhoging kunnen woningcorporaties binnen de maximale huursomstijging de huurverhoging voor individuele woningen differentiëren naar de afstand tussen de feitelijke huurprijs en de maximale huurprijsgrens van de woning. De verruiming van de maximaal toegestane huurverhoging geldt echter ook voor particuliere verhuurders en beleggers, hoewel voor hen geen maximale huursomstijging geldt. Ook zij kunnen door het hanteren van een staffel een betere relatie leggen tussen huurprijs en kwaliteit van de woning.

Maximale huurverhoging tot en met € 40.349

Voor huishoudens met een inkomen tot en met € 40.349 is de maximale huurverhoging per 1 januari 2017 gelijk aan **2,8%** (0,3% inflatie + 2,5 procentpunt).

Maximale huurverhoging boven € 40.349

Voor huishoudens met een inkomen boven € 40.349 is de maximale toegestane huurverhoging gelijk aan **4,3%** (0,3% inflatie + 4 procentpunt).

Geen maximale huurverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten

Deze maximale huurverhogingen gelden niet voor geliberaliseerde huurovereenkomsten. Dat zijn huurovereenkomsten voor zelfstandige woningen waarvan de overeengekomen huurprijs op de ingangsdatum van de huurovereenkomst boven de op dat moment geldende huurliberalisatiegrens lag. Zie verder hoofdstuk '5. Huurliberalisatie'.

3. HET HUURPRIJSBELEID PER 1 JULI 2017

3.1 Maximale huurverhoging onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen

Voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen blijft de maximale huurverhoging per 1 juli 2017 (conform regeerakkoord) gehandhaafd op inflatie + 1,5 procentpunt. Voor deze typen woonruimte geldt immers geen maximale huursomstijging voor woningcorporaties (zie par. 2.1 en par. 2.3). Het maximale huurverhogingspercentage voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en standplaatsen is daardoor per 1 juli 2017 **1,8%**.

3.2 Indexering bedrag WOZ-waarde in het woningwaarderingssstelsel

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

Het gaat daarbij om een indexering met afronding naar boven op hele centen vanwege de gemiddelde verandering van de WOZ-waarden van woningen. Deze gemiddelde verandering tussen de waardepeildata 1 januari 2015 en 1 januari 2016 bedraagt landelijk gemiddeld 3,3%.

Dit betekent dat onderdeel 9 van het woningwaarderingssstelsel voor zelfstandige woonruimte met ingang van 1 juli 2017 als volgt dient te worden gelezen:

9. Punten voor de WOZ-waarde	
Voor elke € 8.259 van WOZ-waarde	1 punt
Voor de WOZ-waarde gedeeld door de oppervlakte van de onderdelen 1 en 2, per € 127	1 punt

Bij deze waardering dient voorts te worden uitgegaan van de voor de woning laatstelijk vastgestelde WOZ-waarde een minimum van € 41.816.

3.3 Indexering maximale huurprijsgrenzen

Artikel 12 lid 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte bepaalt dat de maximale huurprijsgrenzen elk jaar op 1 juli geïndexeerd worden met het inflatiepercentage zoals in januari door het CBS gepubliceerd, met afronding naar boven op hele centen. Het CBS heeft op 12 januari 2017 in het Statistisch Bulletin gepubliceerd dat het inflatiepercentage (CPI) over 2016 0,3% bedraagt.

De maximale huurprijsgrenzen worden daarom per 1 juli geïndexeerd met **0,3%** en naar boven afgerond op hele centen.

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

4. INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOOGING (PROCES)

4.1 Huishoudverklaringen¹ Belastingdienst

De gegevensuitwisseling tussen eigenaar-verhuurder en Belastingdienst voor de inkomensafhankelijke huurverhoging verloopt digitaal, via het webportaal www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl.

Jaarlijks nieuwe accounts/inlogcodes nodig

Alle verhuurders die gebruik willen maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging vanaf 1 juli 2017 zullen één of meerdere accounts² moeten aanvragen bij de Belastingdienst voor het aanvragen van huishoudverklaringen. Ook de verhuurders die in 2013, 2014, 2015 en/of 2016 al één of meer accounts hebben verkregen moeten deze opnieuw aanvragen voor 2017.

Met dit jaarlijks aanvragen van accounts voor het aanvragen van huishoudverklaringen voor de huurverhoging kan de Belastingdienst het woningenbestand waaruit hij de huishoudverklaringen verstrekt beperken tot de woningen van verhuurders die hebben aangegeven dat jaar van de inkomensafhankelijke huurverhoging gebruik te willen maken.

Wijzigingen in proces

De aanvraagprocedure voor huishoudverklaringen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2017 verloopt iets anders dan in 2014 t/m 2016.

Nieuw is dat verhuurders (bijna) het hele jaar door accounts kunnen aanvragen (voorheen kon dat alleen in de maand februari). Verhuurders kunnen vanaf 1 februari 2017 tot uiterlijk 12 december 2017 accounts aanvragen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2017.

Ook kunnen verhuurders eerder dan voorheen huishoudverklaringen opvragen. Vanaf 15 februari 2017 (voorheen vanaf medio maart) kunnen verhuurders die een account hebben aangevraagd en dat account hebben verkregen³ huishoudverklaringen aanvragen bij de Belastingdienst.

¹ De term 'huishoudverklaringen' vervangt de term 'inkomensindicaties' omdat de Belastingdienst vanaf 2017 ofwel een inkomenscategorie ofwel een indicatie dat het huishouden tot een van de uitzonderingsgroepen behoort verstrekt.

² Per RSIN/BSN maximaal één account.

³ 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 2017 van het webportaal).

Aanvragen accounts/inlogcodes

Het webportaal www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl gaat op woensdag 1 februari 2017 open voor het aanvragen van accounts/inlogcodes⁴. Het is van belang dat verhuurders die gebruik willen maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging voor *al hun* RSIN's (Rechtspersonen Samenwerkingsverband Informatie Nummer) en/of hun BSN (Burger Service Nummer) een aparte account/inlogcode aanvragen, dus voor alle identificatienummers waarmee woningen voor de WOZ-beschikkingen als hun eigendom geregistreerd staan. Denk ook aan de RSIN's van woningen die recentelijk zijn verkregen via bijvoorbeeld aankoop of fusie.

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

De Belastingdienst bouwt een woningenbestand op van waaruit hij de aangevraagde huishoudverklaringen aan verhuurders verstrekt. De Belastingdienst doet dat aan de hand van de door de verhuurders bij het aanvragen van (een) account(s) aangeleverde BSN's en RSIN's en de door gemeenten aangeleverde WOZ-bestanden (WOZ 2017 en als die nog niet beschikbaar is 2016). De Belastingdienst selecteert uit de door de gemeenten aangeleverde WOZ-bestanden (WOZ 2017 of WOZ 2016) de woningen met de door de verhuurders aangeleverde RSIN's en BSN's en zoekt bij die woningen de inkomens van de bewoners om het gezamenlijk huishoudinkomen te bepalen. De woningen van verhuurders die geen account hebben aangevraagd en verkregen, worden niet in het bestand opgenomen. Maar ook de woningen waarvoor in de door de gemeenten aangeleverde WOZ-bestanden geen RSIN of BSN is opgenomen, komen niet in het bestand terecht. Zonder het RSIN of BSN kan de Belastingdienst immers niet controleren of de aanvragende verhuurder wel eigenaar is van de woning waarvoor hij een huishoudverklaring vraagt. De Belastingdienst en de Waarderingskamer benaderen de gemeenten gericht (en zo nodig herhaaldelijk) om te wijzen op de verplichting om het RSIN of BSN bij alle woningen in het WOZ-bestand te vermelden en het belang daarvan voor verhuurders vanwege de inkomensafhankelijke huurverhoging. Ook verhuurders kunnen de gemeenten waarin hun woningen liggen benaderen om te bewerkstelligen dat die gemeenten bij alle woningen het RSIN of BSN van de eigenaar vermelden in het WOZ-bestand dat zij aan de Belastingdienst aanleveren. Van de website van Aedes (www.aedes.nl) is een informatieblad "Inkomensafhankelijke huurverhoging: zorgen dat RSIN goed staat" te downloaden. Dit informatieblad is niet alleen nuttig voor woningcorporaties, maar ook voor institutionele beleggers en particuliere verhuurders.

Aanvragen huishoudverklaringen

Vanaf woensdag 15 februari 2017 kunnen verhuurders die een account hebben aangevraagd en verkregen huishoudverklaringen opvragen voor de huurverhoging.

⁴ De Handleiding 2017 van het webportaal is nu al op het webportaal te downloaden.

De Belastingdienst geeft geen gespecificeerde inkomensgegevens. De eigenaar-verhuurder levert digitaal een bestand met de woonadressen van zijn woningen inkomensafhankelijke huurverhoging wil voorstellen en daartoe een huishoudverklaring wil ontvangen. De woonadressen dienen te bestaan uit een postcode, huisnummer en indien van toepassing een huisnummertoevoeging⁵.

Inkomenstoetsjaar

Er wordt bij de extra huurverhoging voor hogere inkomens (meer dan 2,8%, maar maximaal 4,3%) uitgegaan van het huishoudinkomen van het tweede kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar waarin de huishoudverklaring wordt verstrekt (t-2) (tot 1 januari 2017 ging het om het tweede kalenderjaar voorafgaand aan kalender is gelegen). Hiervoor is gekozen omdat dan inkomens gebruikt worden die veelal definitief zijn vastgesteld.

Voor huishoudverklaringen die in 2017 worden verstrekt is dus het huishoudinkomen over 2015 bepalend.

Inhoud huishoudverklaringen

De Belastingdienst levert vervolgens per woonadres digitaal een code. Die code geeft aan in welke inkomenscategorie het huishoudinkomen in het jaar t-2 (2015) valt of dat het huishouden in een van de uitzonderingsgroepen valt:

- "N": het huishoudinkomen is niet hoger dan € 40.349,
- "J": het huishoudinkomen is hoger dan € 40.349,
- "U": het huishouden behoort tot (één van) de twee uitzonderingsgroepen (het huishouden bevat één of meer leden met de AOW-gerechtigde leeftijd en/of het huishouden bevat vier of meer personen)⁶,
- of "O": geen inkomensgegevens bekend voor dat adres (betekent meestal: inkomen nihil).

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

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

⁵ De huisnummertoevoeging is een combinatie van de in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) opgenomen huisletter en huisnummertoevoeging voor het betreffende woonadres, gescheiden door een spatie.

⁶ De Belastingdienst kan niet aangeven dat een huishouden tot de aangewezen groep chronisch zieken en gehandicapten behoort, omdat de Belastingdienst niet over die gegevens beschikt. De aangewezen groep chronisch zieken en gehandicapten kan bezwaar maken tegen een inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging, zie par. 4.2)

Net als in 2016 kunnen verhuurders kiezen voor ofwel één huishoudverklaring met code "J" per PDF-bestand (dus voor meerdere huishoudverklaringen met code "J" ontvangt de verhuurder dan meerdere PDF-bestanden), ofwel een PDF-bestand met verzamelde huishoudverklaringen met per PDF-bestand een maximum van 1.000 codes "J" in de volgorde van adressen die de verhuurder heeft toegepast in het vraagbestand. Dus als de verhuurder heeft gekozen voor een PDF-bestand met verzamelde huishoudverklaringen en er minder dan 1.000 codes "J" zijn opgenomen, ontvangt de verhuurder één PDF-bestand bij het antwoordbestand.

Verhuurders kunnen ervoor kiezen om verschillende vraagbestanden aan te leveren, bijvoorbeeld voor verschillende gemeenten of buurten. Wel is het zo dat indien gekozen is voor een PDF-bestand met verzamelde huishoudverklaringen, 'gaten' vallen in een adressenreeks waarin ook sprake is van indicaties "U", "O" of "X".

Huishoudverklaring bij huurverhogingsvoorstel voegen

Als een verhuurder een huurverhoging van meer dan 2,8% (maar maximaal 4,3%) voorstelt, moet hij de verklaring van de Belastingdienst dat het huishoudinkomen hoger is dan € 40.349 (huishoudverklaring met code "J") bij het voorstel voegen.

Tijdslijn:

Januari 2017:	Handleiding 2017 is al te downloaden van webportaal www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl
Woensdag 1 februari 2017:	Webportaal www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl gaat om 08:00 uur open voor het aanvragen van accounts/inlogcodes. Verhuurders kunnen vanaf 1 februari 2017 het hele jaar door (tot 12 december) accounts/inlogcodes aanvragen.
Woensdag 15 februari 2017:	Verhuurders die een account voor 2017 hebben aangevraagd en verkregen kunnen via webportaal www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl huishoudverklaringen aanvragen
Dinsdag 12 december 2017:	Het webportaal sluit voor het aanvragen van accounts/inlogcodes. Verhuurders die een account voor 2017 hebben aangevraagd en verkregen kunnen nog wel huishoudverklaringen aanvragen.
Zondag 31 december 2017:	Het webportaal sluit voor het aanvragen van huishoudverklaringen. (Hierna wordt het systeem aangepast voor de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2018.)

Sanctie bij misbruik webportaal

De Belastingdienst zal net als in 2014, 2015 en 2016 in 2017 streng optreden bij geconstateerd structureel oneigenlijk gebruik van het webportaal door verhuurders, dus als verhuurders waarvoor zij geen inkomensafhankelijke huurverhoging mogen voorstellen doordat die geliberaliseerd worden verhuurd of doordat de huurder de maximale huurprijs al (bijna) betaalt⁷. Bij geconstateerd structureel oneigenlijk gebruik (niet bij een enkele vergissing), zal de Belastingdienst de verhuurder uitsluiten van verder gebruik van het webportaal (conform artikel 19b Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) en zal de Belastingdienst een melding van dat oneigenlijk gebruik doen aan het College bescherming persoonsgegevens.

Sancties bij onrechtmatige inbreuk op de privacy van de huurders

De wet biedt de mogelijkheid om huishoudverklaringen bij de Belastingdienst op te vragen alleen voor het voorstellen van inkomensafhankelijke (hogere) huurverhogingen en bepaalt dat de huishoudverklaringen ook alleen maar voor de inkomensafhankelijke huurverhoging mogen worden gebruikt.

Dat betekent dat verhuurders die voor alle woningen of voor bepaalde woningen geen voornemen hebben om inkomensafhankelijke huurverhogingen (dus voor 2017 van meer dan 2,8%) voor te stellen, geen huishoudverklaringen voor die woningen mogen aanvragen. Huurverhogingsvoorstellen tot en met inflatie+2,5 procentpunt (2017: 2,8%) zijn immers ongeacht het inkomen toegestaan en hoeven niet vergezeld te gaan van een huishoudverklaring.

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

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

Bij onrechtmatige inbreuk op de privacy van huurders en onrechtmatig gebruik van privacygegevens kan de Autoriteit persoonsgegevens (Ap) een bestuurlijke boete opleggen van maximaal € 800.000 en het Openbaar Ministerie kan overgaan tot strafvervolgning.

⁷ Met 'de huurder betaalt al (bijna) de maximale huurprijs' wordt bedoeld dat de verhuurder geen huurverhoging van meer dan 2,8% kan voorstellen zonder de maximale huurprijsgrens van de woning per 1 juli 2017 te overschrijden.

Kennisgeving aan huurders

Net als in 2014, 2015 en 2016 stuurt de Belastingdienst dit jaar aan de huurders een mededeling dat hun verhuurder voor hun woning een huishoudverklaring heeft aangevraagd en ontvangen.

Huishoudinkomen

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

Van inwonende jongeren die op 1 januari 2017 nog niet de leeftijd van 23 jaar hebben bereikt, wordt alleen het inkomen dat het minimumloonniveau 2015 (€ 19.463) overstijgt meegeteld.

Huishoudensituatie

Voor de samenstelling van het huishouden is *juridisch* bepalend wie er op de datum van de voorgestelde ingang van de huurverhoging in de woning wonen en of één of meer van de bewoners de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt. Bij een huurverhoging per 1 juli 2017 is dus bepalend wie er op 1 juli 2017 in de woning wonen en of één of meer van hen op 1 juli 2017 de AOW-gerechtigde leeftijd heeft. Van huishoudens zonder leden die de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt en van huishoudens van drie of minder personen wordt dan het gezamenlijk inkomen over 2015 (inkomenstoetsjaar) meegeteld.

Omdat de verhuurder het huurverhogingsvoorstel ten minste twee maanden voor de voorgestelde ingangsdatum bij de huurder moet indienen en de huishoudverklaringen daaraan voorafgaand bij de Belastingdienst worden opgevraagd, vermelden de huishoudverklaringen niet de bewoningssituatie per 1 juli. De Belastingdienst vermeldt in de huishoudverklaring de situatie zoals die op dat moment bij de Belastingdienst bekend is. Als de huishoudensituatie tussen het moment van de huishoudverklaring en de ingangsdatum van de voorgestelde huurverhoging wijzigt, kan de huurder op grond daarvan een bezwaarschrift indienen tegen het huurverhogingsvoorstel (zie ook par. 4.2).

4.2 Procedure na bezwaarschrift van huurder

In de periode van inflatievolgend huurbeleid (2007-2012) hebben huurders weinig bezwaarschriften tegen huurverhogingsvoorstellen van verhuurders ingediend. Bij de huurverhoging van 2013 is gebleken dat daardoor bij huurders en verhuurders veel kennis over de procedure na bezwaarschrift van een huurder is weggezaakt. Daarom gaat deze circulaire, net als de circulaires MG2014-01, MG2015-01 en MG 2016-01, in op die procedure.

Huurverhogingsvoorstel wijzigt huurprijs nog niet

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

Instemming door huurder

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

Bezwaar door huurder

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

Verhuurders kunnen bezwaren niet eigenhandig afwijzen

Het staat verhuurders vrij om elk bezwaar tegen een huurverhogingsvoorstel te honoreren en de voorgestelde huurverhoging navenant aan te passen. Maar als een verhuurder een bezwaarschrift ongegrond acht en hij de voorgestelde huurverhoging wil doorzetten, moet de verhuurder binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging een uitspraak van de Huurcommissie 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 ingediende bezwaren. Indien de Huurcommissie van oordeel is dat de voorgestelde huurverhoging niet redelijk is, zal de Huurcommissie uitspreken welke huurverhoging zij wel redelijk acht. Als de Huurcommissie van oordeel is dat de voorgestelde huurverhoging wel redelijk is, zal zij uitspreken dat de voorgestelde hogere huurprijs geldt vanaf de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging (doorgaans 1 juli). De huurder of verhuurder die het niet eens is met de uitspraak van de Huurcommissie, kan binnen acht weken na de verzenddatum van die uitspraak een uitspraak over de voorgestelde huurverhoging van de rechter vragen. In dat geval vervalt de uitspraak van de Huurcommissie en is de uitspraak van de rechter bindend voor de huurder en verhuurder. Als noch de huurder noch de verhuurder binnen acht weken na de uitspraak van de Huurcommissie een uitspraak van de rechter vraagt, wordt de uitspraak van de Huurcommissie geacht overeengekomen te zijn door huurder en verhuurder. De uitspraak van de Huurcommissie maakt dan deel uit van de huurovereenkomst van huurder en verhuurder en is daarmee bindend voor verhuurder en huurder.

Aanvragen vervolgvordering bij de Belastingdienst

Als de huurder bezwaar maakt tegen de voorgestelde huurverhoging van meer dan 2,8% met als bezwaargrond dat het huishoudinkomen in het inkomenstoetsjaar (jaar t-2; in 2017: 2015) onder de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens lag, dan hoeft hij bij het bezwaar geen inkomensgegevens te voegen. En als de huurder bezwaar maakt met als bezwaargrond dat het huishouden (inmiddels) uit vier of meer personen bestaat of dat een van de bewoners (inmiddels) de AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt, hoeft de huurder daar geen bewijsstukken van over te leggen. De eigenaar-verhuurder vraagt na dergelijke bezwaren opnieuw een huishoudverklaring (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.

Indien uit de vervolgvordering blijkt dat het huishoudinkomen in het inkomenstoetsjaar (in 2017: 2015) onder de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens lag of dat het huishouden tot de uitzonderingsgroepen (huishoudens met één of meer leden die de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt of huishoudens van vier of meer personen), kan de verhuurder de huurverhoging aanpassen tot het toegestane niveau.

Als uit de vervolgverklaring (opnieuw) blijkt dat het huishoudinkomen in het inkomenstoetsjaar (in 2017: 2015) de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens overschrijdt en de huurder in zijn bezwaar persisteert, kan de verhuurder zijn huurverhogingsvoorstel, met de huishoudverklaring en de vervolgverklaring, aan de Huurcommissie voorleggen.

Bewijslast huurder voor huishoudinkomen jaar na inkomenstoetsjaar

Als de huurder bezwaar maakt tegen de voorgestelde huurverhoging van meer dan 2,8% met als bezwaargrond dat het huishoudinkomen in het kalenderjaar na het inkomenstoetsjaar (jaar t-1; in 2017: 2016) onder de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens lag, dan moet de huurder dat aantonen. De Belastingdienst kan geen huishoudverklaring met inkomenscategorie voor het jaar t-1 afgeven aan de verhuurder, want de Belastingdienst heeft alleen de bevoegdheid om inkomenscategorieën over het inkomenstoetsjaar (t-2) af te geven.

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

- een uittreksel uit de Basisregistratie personen (BRP) van één van de bewoners waaruit blijkt hoeveel bewoners op het woonadres staan ingeschreven (verkrijgbaar bij de gemeente); en
- inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren)⁸ 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.

⁸ Sinds september 2015 hebben de inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren) de volgende kenmerken: OB/ONB (inkomen onbekend; betekent feitelijk vaak: geen inkomen), V (voorlopig vastgesteld inkomen) en D (definitief vastgesteld inkomen) (http://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/werk_en_inkomen/geregistreerde_inkomen_en_de_inkomensverklaring/inkomensverklaring_aanvragen/meer_informatie_over_de_inkomensverklaring#Wat).

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

De door de minister aangewezen groep gehandicapten en chronisch zieken die bezwaar kunnen maken tegen een inkomensafhankelijk huurverhogingsvoorstel (dus een huurverhogingsvoorstel van meer dan 2,8%) bestaat uit huishoudens waarbij:

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

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

4.3 Huurverlaging na inkomensdaling

Huishoudens die na één of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en) met een inkomensdaling tot onder de inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke huurverhoging (nu € 40.349) worden geconfronteerd, hebben recht op huurverlaging tot het niveau dat de huurprijs zou hebben bedragen als het huishoudinkomen steeds op het niveau van na de inkomensdaling zou hebben gelegen. Er worden maximaal twee inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen teruggebracht tot het niveau dat bij het lagere huishoudinkomen toegestaan zou zijn geweest.

In het geval dat de geldende huurprijs door één of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen tot boven de huurtoeslaghuurprijsgrens (nu: € 710, 68) is gestegen en het huishoudinkomen daarna tot onder de huurtoeslaginkomensgrens (nu € 22.200 of € 30.150/30.175) 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

Indien het huishouden een inkomensdaling tot onder de eerder gehanteerde inkomensgrens/-grenzen heeft doordat een verdienend lid van het huishouden is vertrokken (wijziging van het huishouden), kan de huurder direct op basis van het verzamelde inkomen van de overgebleven leden van het huishouden een huurverlaging voorstellen. De huurder kan daarbij gebruik maken van het verzamelinkomen van de overgebleven leden van het huishouden in het laatst verstreken kalenderjaar. De huurder voegt daartoe inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren)⁹ van alle overgebleven bewoners over het laatst verstreken kalenderjaar bij het huurverlagingsvoorstel. En omdat verhuurders niet op de hoogte zijn van het aantal bewoners van hun huurwoningen, voegt de huurder ook een uittreksel uit de BRP (voorheen GBA) van één van de bewoners bij waaruit blijkt hoeveel bewoners op dat moment op het woonadres staan ingeschreven.

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

⁹ 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 8.

Inkomensdaling bij gelijkblijvend huishouden

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

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

4.4 Vernietiging huishoudverklaringen

Huishoudverklaring uitsluitend voor huurverhoging

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

Vernietigingsplicht

In de wetgeving inzake de inkomensafhankelijke huurverhoging is bepaald dat verhuurders de door de Belastingdienst verstrekte huishoudverklaringen moeten vernietigen zodra ze niet meer nodig zijn, dat wil zeggen zodra de voorgestelde

huurverhoging is overeengekomen dan wel zodra over die voorgestelde huurverhoging onherroepelijk (door huurcommissie of rechter) is beslist.

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 huishoudverklaring snel na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging (meestal 1 juli) vernietigen.
- *Wanneer is onherroepelijk over de huurverhoging beslist?*
Als de huurder wel een bezwaarschrift tegen een huurverhogingsvoorstel heeft ingediend, of als de huurder dat niet doet maar de voorgestelde huurverhoging ook niet betaalt, moet de verhuurder actie ondernemen om de voorgestelde huurverhoging door te zetten (zie ook bij "*Verhuurders kunnen bezwaren niet eigenhandig afwijzen*" op pagina 12).
Als de voorgestelde huurverhoging voor een uitspraak aan de huurcommissie is voorgelegd, dan is onherroepelijk over de huurverhoging beslist als noch de huurder noch de verhuurder binnen acht weken na de verzenddatum van de huurcommissie-uitspraak een vordering over de huurverhoging bij de rechtbank hebben ingediend.
Als de huurder of de verhuurder wel binnen acht weken na de verzenddatum van de huurcommissie-uitspraak een vordering over de huurverhoging bij de rechtbank heeft ingediend, vervalt de uitspraak van de huurcommissie en is pas onherroepelijk over de huurverhoging beslist na de uitspraak van de rechter.

In bijlage VI worden de vernietigingsmomenten via een stroomschema inzichtelijk gemaakt.

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 blijft op € 710,68

In de herziene Woningwet is geregeld dat de grens voor de maximale huur-toeslaggrens c.q. de liberalisatiegrens voor drie jaar wordt bevroren. De wets-wijziging is per 1 juli 2015 in werking getreden waardoor deze grens per 1 januari 2016 is bevroren. In circulaire MG 2016-03 "Parameters huurtoeslag, inkomens-

grenzen staatssteun, inkomensafhankelijke huuverhoging, verkoop-regels en overige bedragen 2017" van 21 november 2016 is de liberalisatiegrens per 1 januari 2017 bekend gemaakt: net als in 2015 en 2016 € 710,68 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.

Liberalisatiegrenzen

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

6. SAMENVATTEND OVERZICHT HUURPRIJSPARAMETERS 2017

Parameters per 1 januari 2017:	
Maximale huurprijsnorm (huursomstijging) voor woningcorporaties voor 2017	1,3%
Maximale huurstijging per zelfstandige woning	• 2,8%* voor huishoudens met een inkomen onder of gelijk aan € 40.349 • 4,3%* voor huishoudens met een inkomen boven € 40.349
Maximale huurstijging per onzelfstandige woning, woonwagen of woonwagenstandplaats	2,1%* (per 1 juli 2016)

Parameters per 1 juli 2017	
Maximale huurstijging per zelfstandige woning	• 2,8%* voor huishoudens met een inkomen onder of gelijk aan € 40.349 • 4,3%* voor huishoudens met een inkomen boven € 40.349
Maximale huurstijging per onzelfstandige woning, woonwagen of woonwagenstandplaats	1,8%*
Stijging maximale huurprijsgrenzen zelfstandige woningen, onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen (zie tabellen in bijlagen II t/m V)	0,3%

*) Deze huurverhoging is toegestaan, tenzij daarmee de maximale huurprijsgrens van de woning/woonwagen/standplaats wordt overschreden want in dat geval is maximaal een huurverhoging tot aan de maximale huurprijsgrens toegestaan. Zie tabellen maximale huurprijsgrenzen in bijlagen II t/m V.

7. OVERLEG MET HUURDERSORGANISATIES OVER HET HUURPRIJSBELEID

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

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

Er zijn verhuurders die als huurprijsbeleid hanteren dat zij de door de overheid toegestane maximale huurverhoging toepassen. Indien het door de overheid toegestane maximale huurverhogingspercentage wijzigt, is er strikt genomen geen sprake van een voorgenomen wijziging van het huurprijsbeleid van de verhuurder. De rechter heeft echter in 2013 in enkele gevallen geoordeeld dat in

Datum
20 januari 2017
Kenmerk
2017-0000028803
MG 2017-01

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 MG-DIGITAAL

Deze circulaire wordt uitsluitend digitaal verstrekt. U kunt zich via <https://abonneren.rijksoverheid.nl/> aanmelden voor deze "MG-digitaal". Daarin wordt verwezen naar een menu voor aanmelding als abonnee. Hierna wordt telkens als er een MG-circulaire op de site wordt geplaatst een e-mail verzonden met een hyperlink naar de pagina waar een pdf-bestand van de betreffende MG-circulaire te downloaden is. Wijziging van uw gegevens kan via hetzelfde menu.

9. TOT SLOT

De circulaire MG 2016-01 over het huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2016 tot en met 30 juni 2017 vervalt met ingang van 1 juli 2017. De informatie van de hoofdstukken 2, 4 en 5 van deze circulaire (MG 2017-01) geldt al per 1 januari 2017.

Voor nadere informatie over het huurprijsbeleid kunt u zich richten tot www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning en voor nadere informatie over deze circulaire over het huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2017 tot en met 30 juni 2018 kunt u zich richten tot de Directie Woningmarkt (telefoonnummer op voorblad).

Hoogachtend,
de minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

Bijlage I: tabel huurliberalisatiegrenzen tot 1 januari 2018

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

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

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

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

Bijlage II

Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten per 1 juli 2017

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	189,00	82	388,27	124	606,08	166	823,84	208	1041,63
41	193,72	83	393,46	125	611,26	167	829,02	209	1046,81
42	198,44	84	398,63	126	616,43	168	834,20	210	1052,02
43	203,16	85	403,84	127	621,61	169	839,42	211	1057,18
44	207,88	86	409,03	128	626,84	170	844,59	212	1062,36
45	212,59	87	414,20	129	631,97	171	849,77	213	1067,55
46	217,34	88	419,39	130	637,18	172	854,95	214	1072,73
47	222,05	89	424,56	131	642,36	173	860,15	215	1077,92
48	226,79	90	429,77	132	647,53	174	865,31	216	1083,10
49	231,51	91	434,94	133	652,74	175	870,51	217	1088,30
50	236,23	92	440,11	134	657,91	176	875,69	218	1093,47
51	240,92	93	445,32	135	663,12	177	880,87	219	1098,66
52	245,68	94	450,49	136	668,27	178	886,07	220	1103,87
53	250,38	95	455,68	137	673,48	179	891,25	221	1109,02
54	255,12	96	460,86	138	678,67	180	896,41	222	1114,22
55	259,84	97	466,07	139	683,83	181	901,63	223	1119,40
56	264,59	98	471,24	140	689,02	182	906,81	224	1124,59
57	269,26	99	476,44	141	694,23	183	911,99	225	1129,76
58	273,99	100	481,61	142	699,38	184	917,16	226	1134,96
59	278,74	101	486,79	143	704,56	185	922,37	227	1140,14
60	283,47	102	491,97	144	709,77	186	927,56	228	1145,33
61	288,16	103	497,17	145	714,97	187	932,73	229	1150,53
62	292,91	104	502,36	146	720,13	188	937,93	230	1155,70
63	297,61	105	507,52	147	725,33	189	943,10	231	1160,87
64	302,34	106	512,73	148	730,51	190	948,29	232	1166,08
65	307,06	107	517,91	149	735,70	191	953,49	233	1171,26
66	311,80	108	523,08	150	740,87	192	958,65	234	1176,43
67	316,52	109	528,28	151	746,06	193	963,85	235	1181,63
68	321,23	110	533,47	152	751,24	194	969,05	236	1186,81
69	325,94	111	538,66	153	756,43	195	974,23	237	1192,00
70	330,67	112	543,83	154	761,61	196	979,38	238	1197,17
71	335,39	113	549,01	155	766,80	197	984,58	239	1202,37
72	340,13	114	554,22	156	771,97	198	989,78	240	1207,55
73	344,83	115	559,40	157	777,20	199	994,95	241	1212,74
74	349,57	116	564,57	158	782,34	200	1000,15	242	1217,93
75	354,29	117	569,76	159	787,56	201	1005,32	243	1223,10
76	359,03	118	574,94	160	792,73	202	1010,51	244	1228,30
77	363,73	119	580,12	161	797,91	203	1015,69	245	1233,49
78	368,48	120	585,31	162	803,11	204	1020,88	246	1238,66
79	373,18	121	590,51	163	808,27	205	1026,07	247	1243,82
80	377,92	122	595,70	164	813,46	206	1031,25	248	1249,05
81	383,08	123	600,87	165	818,65	207	1036,46	249	1254,22
								250	1259,39

De maximale huurprijsgrens van zelfstandige woningen met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 189,00 per maand.

Bijlage III

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2017

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
1	2,11	41	84,19	81	166,21	121	248,31	161	330,36
2	4,15	42	86,23	82	168,30	122	250,36	162	332,42
3	6,21	43	88,28	83	170,33	123	252,38	163	334,46
4	8,28	44	90,32	84	172,40	124	254,44	164	336,53
5	10,32	45	92,37	85	174,46	125	256,48	165	338,58
6	12,39	46	94,43	86	176,50	126	258,55	166	340,61
7	14,45	47	96,48	87	178,56	127	260,61	167	342,67
8	16,50	48	98,54	88	180,61	128	262,67	168	344,71
9	18,56	49	100,60	89	182,64	129	264,72	169	346,79
10	20,62	50	102,64	90	184,71	130	266,77	170	348,84
11	22,63	51	104,71	91	186,75	131	268,81	171	350,85
12	24,68	52	106,74	92	188,82	132	270,86	172	352,92
13	26,73	53	108,82	93	190,85	133	272,93	173	354,98
14	28,80	54	110,86	94	192,91	134	274,98	174	357,05
15	30,86	55	112,92	95	194,99	135	277,00	175	359,07
16	32,89	56	114,95	96	197,03	136	279,07	176	361,14
17	34,95	57	116,98	97	199,08	137	281,13	177	363,18
18	37,01	58	119,05	98	201,13	138	283,19	178	365,26
19	39,07	59	121,10	99	203,17	139	285,24	179	367,29
20	41,12	60	123,16	100	205,24	140	287,28	180	369,35
21	43,15	61	125,21	101	207,27	141	289,33	181	370,40
22	45,19	62	127,26	102	209,32	142	291,39	182	371,47
23	47,26	63	129,31	103	211,37	143	293,45	183	372,54
24	49,29	64	131,38	104	213,41	144	295,50	184	373,62
25	51,36	65	133,44	105	215,50	145	297,51	185	374,65
26	53,39	66	135,49	106	217,53	146	299,58	186	375,73
27	55,47	67	137,49	107	219,59	147	301,66	187	376,77
28	57,53	68	139,55	108	221,66	148	303,69	188	377,85
29	59,57	69	141,63	109	223,67	149	305,73	189	378,89
30	61,62	70	143,66	110	225,75	150	307,80	190	379,97
31	63,66	71	145,72	111	227,79	151	309,83	191	381,02
32	65,72	72	147,76	112	229,83	152	311,91	192	382,11
33	67,77	73	149,81	113	231,88	153	313,93	193	383,14
34	69,80	74	151,88	114	233,92	154	316,00	194	384,21
35	71,86	75	153,95	115	235,99	155	318,06	195	385,27
36	73,92	76	155,98	116	238,04	156	320,10	196	386,34
37	75,97	77	158,04	117	240,11	157	322,17	197	387,41
38	78,04	78	160,06	118	242,16	158	324,20	198	388,48
39	80,08	79	162,14	119	244,20	159	326,26	199	389,54
40	82,14	80	164,18	120	246,25	160	328,33	200	390,61

Bijlage III (vervolg)

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2017

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
201	391,67	241	434,14	281	476,66	321	519,16	361	561,66
202	392,72	242	435,22	282	477,71	322	520,22	362	562,74
203	393,80	243	436,30	283	478,78	323	521,26	363	563,80
204	394,82	244	437,36	284	479,87	324	522,37	364	564,83
205	395,91	245	438,43	285	480,90	325	523,40	365	565,93
206	396,95	246	439,47	286	481,98	326	524,49	366	566,99
207	398,04	247	440,53	287	483,04	327	525,53	367	568,04
208	399,10	248	441,60	288	484,11	328	526,61	368	569,12
209	400,17	249	442,67	289	485,17	329	527,63	369	570,18
210	401,21	250	443,71	290	486,24	330	528,75	370	571,24
211	402,29	251	444,77	291	487,29	331	529,77	371	572,31
212	403,33	252	445,86	292	488,36	332	530,85	372	573,36
213	404,42	253	446,90	293	489,41	333	531,90	373	574,42
214	405,48	254	447,96	294	490,48	334	532,99	374	575,50
215	406,53	255	449,02	295	491,55	335	534,02	375	576,56
216	407,59	256	450,09	296	492,61	336	535,09	376	577,61
217	408,64	257	451,14	297	493,67	337	536,17	377	578,66
218	409,71	258	452,23	298	494,73	338	537,21	378	579,75
219	410,80	259	453,27	299	495,78	339	538,29	379	580,81
220	411,87	260	454,35	300	496,88	340	539,35	380	581,83
221	412,91	261	455,39	301	497,91	341	540,42	381	582,92
222	413,99	262	456,48	302	498,99	342	541,46	382	583,98
223	415,05	263	457,50	303	500,03	343	542,55	383	585,06
224	416,11	264	458,60	304	501,10	344	543,60	384	586,11
225	417,13	265	459,68	305	502,17	345	544,66	385	587,18
226	418,22	266	460,72	306	503,23	346	545,76	386	588,23
227	419,28	267	461,80	307	504,28	347	546,80	387	589,32
228	420,33	268	462,87	308	505,36	348	547,87	388	590,36
229	421,40	269	463,91	309	506,42	349	548,92	389	591,43
230	422,47	270	464,97	310	507,48	350	549,99	390	592,52
231	423,52	271	466,05	311	508,55	351	551,01	391	593,56
232	424,61	272	467,09	312	509,59	352	552,13	392	594,62
233	425,64	273	468,16	313	510,69	353	553,15	393	595,68
234	426,71	274	469,22	314	511,73	354	554,23	394	596,76
235	427,77	275	470,28	315	512,79	355	555,27	395	597,80
236	428,86	276	471,35	316	513,82	356	556,36	396	598,88
237	429,89	277	472,40	317	514,94	357	557,40	397	599,91
238	430,96	278	473,48	318	515,97	358	558,46	398	601,01
239	432,02	279	474,53	319	517,03	359	559,54	399	602,05
240	433,09	280	475,61	320	518,08	360	560,58	400	603,13

Bijlage III (vervolg)

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2017

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
401	604,17	441	646,67	481	689,21	521	731,68	561	774,19
402	605,19	442	647,74	482	690,26	522	732,74	562	775,25
403	606,29	443	648,80	483	691,29	523	733,81	563	776,34
404	607,34	444	649,88	484	692,36	524	734,85	564	777,38
405	608,42	445	650,91	485	693,43	525	735,95	565	778,42
406	609,46	446	651,98	486	694,51	526	737,00	566	779,48
407	610,56	447	653,07	487	695,55	527	738,05	567	780,58
408	611,60	448	654,10	488	696,64	528	739,12	568	781,61
409	612,70	449	655,18	489	697,66	529	740,20	569	782,70
410	613,71	450	656,25	490	698,73	530	741,25	570	783,74
411	614,81	451	657,31	491	699,80	531	742,31	571	784,81
412	615,87	452	658,36	492	700,87	532	743,35	572	785,86
413	616,93	453	659,45	493	701,91	533	744,45	573	786,95
414	617,98	454	660,48	494	703,00	534	745,50	574	788,00
415	619,07	455	661,55	495	704,06	535	746,57	575	789,09
416	620,10	456	662,63	496	705,11	536	747,61	576	790,15
417	621,17	457	663,69	497	706,18	537	748,68	577	791,21
418	622,24	458	664,73	498	707,24	538	749,76	578	792,26
419	623,29	459	665,81	499	708,30	539	750,82	579	793,34
420	624,37	460	666,88	500	709,35	540	751,85	580	794,38
421	625,41	461	667,93	501	710,44	541	752,95	581	795,42
422	626,49	462	668,97	502	711,48	542	754,00	582	796,51
423	627,54	463	670,05	503	712,56	543	755,04	583	797,57
424	628,60	464	671,13	504	713,61	544	756,12	584	798,62
425	629,68	465	672,18	505	714,68	545	757,20	585	799,70
426	630,71	466	673,26	506	715,74	546	758,24	586	800,77
427	631,80	467	674,29	507	716,80	547	759,32	587	801,80
428	632,86	468	675,34	508	717,87	548	760,38	588	802,87
429	633,94	469	676,44	509	718,93	549	761,42	589	803,92
430	634,99	470	677,48	510	719,98	550	762,49	590	805,01
431	636,08	471	678,57	511	721,05	551	763,56	591	806,04
432	637,11	472	679,62	512	722,11	552	764,63	592	807,13
433	638,18	473	680,71	513	723,19	553	765,67	593	808,17
434	639,25	474	681,73	514	724,23	554	766,76	594	809,25
435	640,31	475	682,83	515	725,29	555	767,82	595	810,32
436	641,36	476	683,86	516	726,37	556	768,88	596	811,40
437	642,42	477	684,96	517	727,44	557	769,94	597	812,44
438	643,49	478	685,98	518	728,49	558	771,01	598	813,51
439	644,55	479	687,08	519	729,55	559	772,05	599	814,58
440	645,63	480	688,12	520	730,61	560	773,14	600	815,62

Bijlage III (vervolg)

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2017

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
601	816,68	641	859,22	681	901,70	721	944,20
602	817,75	642	860,28	682	902,75	722	945,30
603	818,81	643	861,35	683	903,82	723	946,32
604	819,90	644	862,39	684	904,87	724	947,41
605	820,95	645	863,46	685	905,95	725	948,45
606	822,00	646	864,51	686	907,01	726	949,52
607	823,06	647	865,55	687	908,07	727	950,58
608	824,13	648	866,66	688	909,13	728	951,63
609	825,18	649	867,69	689	910,21	729	952,72
610	826,26	650	868,77	690	911,27	730	953,76
611	827,32	651	869,82	691	912,32	731	954,83
612	828,39	652	870,90	692	913,40	732	955,88
613	829,43	653	871,92	693	914,47	733	956,97
614	830,50	654	873,03	694	915,52	734	958,01
615	831,56	655	874,06	695	916,55	735	959,08
616	832,65	656	875,15	696	917,65	736	960,13
617	833,68	657	876,19	697	918,68	737	961,23
618	834,75	658	877,27	698	919,77	738	962,27
619	835,82	659	878,32	699	920,79	739	963,33
620	836,90	660	879,39	700	921,90	740	964,39
621	837,95	661	880,46	701	922,94	741	965,46
622	839,00	662	881,51	702	924,03	742	966,53
623	840,07	663	882,57	703	925,07	743	967,59
624	841,14	664	883,64	704	926,13	744	968,65
625	842,19	665	884,71	705	927,19	745	969,70
626	843,28	666	885,76	706	928,26	746	970,79
627	844,32	667	886,84	707	929,33	747	971,83
628	845,40	668	887,89	708	930,39	748	972,90
629	846,44	669	888,94	709	931,46	749	973,95
630	847,51	670	890,00	710	932,50	750	975,02
631	848,57	671	891,07	711	933,58	>750	*
632	849,63	672	892,14	712	934,64		
633	850,69	673	893,19	713	935,70		
634	851,75	674	894,26	714	936,77		
635	852,82	675	895,30	715	937,83		
636	853,88	676	896,38	716	938,90		
637	854,96	677	897,45	717	939,94		
638	856,00	678	898,51	718	941,03		
639	857,09	679	899,55	719	942,07		
640	858,12	680	900,66	720	943,14		

* De maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 750 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 1,07 (dat bedrag komt overeen met het verschil tussen de bedragen, genoemd bij 750 en 749 punten) te vermenigvuldigen met het aantal punten van de woonruimte, verminderd met 750, en bij de verkregen uitkomst € 975,02 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 750 punten) op te tellen.

Bijlage IV

Maximale huurprijsgrenzen voor woonwagens per 1 juli 2017

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	209,20	82	429,73	124	669,50	166	909,23	208	1148,99
41	214,44	83	435,46	125	675,18	167	914,95	209	1154,69
42	219,65	84	441,14	126	680,90	168	920,66	210	1160,41
43	224,89	85	446,86	127	686,61	169	926,34	211	1166,12
44	230,08	86	452,56	128	692,32	170	932,08	212	1171,84
45	235,31	87	458,25	129	698,01	171	937,79	213	1177,56
46	240,52	88	463,97	130	703,72	172	943,49	214	1183,23
47	245,79	89	469,68	131	709,44	173	949,19	215	1188,95
48	251,01	90	475,39	132	715,15	174	954,89	216	1194,69
49	256,25	91	481,11	133	720,87	175	960,63	217	1200,37
50	261,47	92	486,81	134	726,57	176	966,32	218	1206,09
51	266,68	93	492,52	135	732,28	177	972,03	219	1211,78
52	271,92	94	498,24	136	737,98	178	977,74	220	1217,50
53	277,14	95	503,93	137	743,70	179	983,44	221	1223,21
54	282,38	96	509,64	138	749,40	180	989,16	222	1228,93
55	287,60	97	515,37	139	755,12	181	994,87	223	1234,64
56	292,82	98	521,04	140	760,82	182	1000,57	224	1240,32
57	298,08	99	526,76	141	766,53	183	1006,28	225	1246,04
58	303,29	100	532,47	142	772,24	184	1011,97	226	1251,75
59	308,52	101	538,16	143	777,95	185	1017,71	227	1257,46
60	313,75	102	543,90	144	783,63	186	1023,42	228	1263,18
61	318,96	103	549,60	145	789,37	187	1029,09	229	1268,86
62	324,20	104	555,30	146	795,05	188	1034,84	230	1274,57
63	329,43	105	561,02	147	800,79	189	1040,55	231	1280,31
64	334,63	106	566,72	148	806,50	190	1046,24	232	1286,01
65	339,91	107	572,44	149	812,19	191	1051,97	233	1291,73
66	345,12	108	578,13	150	817,90	192	1057,66	234	1297,41
67	350,35	109	583,86	151	823,62	193	1063,36	235	1303,13
68	355,57	110	589,56	152	829,33	194	1069,07	236	1308,84
69	360,79	111	595,25	153	835,04	195	1074,79	237	1314,55
70	366,02	112	601,00	154	840,75	196	1080,50	238	1320,24
71	371,24	113	606,69	155	846,45	197	1086,21	239	1325,96
72	376,48	114	612,38	156	852,15	198	1091,91	240	1331,67
73	381,73	115	618,11	157	857,85	199	1097,60	241	1337,38
74	386,93	116	623,81	158	863,58	200	1103,31	242	1343,09
75	392,17	117	629,52	159	869,26	201	1109,05	243	1348,80
76	397,37	118	635,22	160	874,98	202	1114,74	244	1354,50
77	402,62	119	640,93	161	880,71	203	1120,47	245	1360,21
78	407,85	120	646,64	162	886,42	204	1126,16	246	1365,93
79	413,09	121	652,38	163	892,11	205	1131,88	247	1371,64
80	418,32	122	658,07	164	897,84	206	1137,59	248	1377,34
81	423,58	123	663,78	165	903,55	207	1143,30	249	1383,03
								250	1388,77

De maximale huurprijsgrens van woonwagens met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 209,20 per maand.

Bijlage V

Maximale huurprijsgrenzen voor standplaatsen per 1 juli 2017

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
1	4,96	41	201,37	81	398,21	121	613,82	161	829,42
2	9,88	42	206,27	82	403,60	122	619,23	162	834,83
3	14,79	43	211,19	83	409,01	123	624,60	163	840,20
4	19,70	44	216,08	84	414,37	124	630,01	164	845,58
5	24,62	45	220,98	85	419,78	125	635,39	165	850,98
6	29,51	46	225,92	86	425,18	126	640,77	166	856,39
7	34,43	47	230,82	87	430,55	127	646,17	167	861,77
8	39,34	48	235,75	88	435,95	128	651,59	168	867,15
9	44,26	49	240,64	89	441,33	129	656,94	169	872,57
10	49,18	50	245,55	90	446,74	130	662,35	170	877,94
11	54,09	51	250,43	91	452,12	131	667,72	171	883,33
12	58,97	52	255,38	92	457,49	132	673,12	172	888,71
13	63,90	53	260,27	93	462,91	133	678,51	173	894,12
14	68,80	54	265,19	94	468,28	134	683,89	174	899,48
15	73,70	55	270,10	95	473,67	135	689,30	175	904,88
16	78,62	56	275,01	96	479,07	136	694,66	176	910,29
17	83,52	57	279,89	97	484,46	137	700,08	177	915,66
18	88,44	58	284,82	98	489,85	138	705,47	178	921,07
19	93,33	59	289,75	99	495,26	139	710,84	179	926,46
20	98,27	60	294,67	100	500,63	140	716,24	180	931,81
21	103,15	61	299,54	101	506,01	141	721,65	181	937,24
22	108,08	62	304,46	102	511,39	142	727,00	182	942,61
23	112,99	63	309,37	103	516,81	143	732,39	183	948,01
24	117,91	64	314,27	104	522,20	144	737,80	184	953,38
25	122,79	65	319,19	105	527,56	145	743,20	185	958,80
26	127,73	66	324,10	106	532,98	146	748,57	186	964,20
27	132,63	67	329,02	107	538,37	147	753,98	187	969,57
28	137,55	68	333,92	108	543,74	148	759,36	188	974,97
29	142,44	69	338,82	109	549,15	149	764,76	189	980,36
30	147,35	70	343,73	110	554,53	150	770,13	190	985,75
31	152,28	71	348,64	111	559,92	151	775,52	191	991,15
32	157,17	72	353,56	112	565,31	152	780,92	192	996,51
33	162,07	73	358,46	113	570,69	153	786,31	193	1001,91
34	166,99	74	363,37	114	576,11	154	791,69	194	1007,32
35	171,91	75	368,29	115	581,48	155	797,08	195	1012,70
36	176,82	76	373,20	116	586,87	156	802,47	196	1018,07
37	181,72	77	378,08	117	592,27	157	807,89	197	1023,47
38	186,62	78	383,02	118	597,65	158	813,24	198	1028,87
39	191,54	79	387,92	119	603,04	159	818,66	199	1034,25
40	196,45	80	392,85	120	608,43	160	824,03	200	1039,65

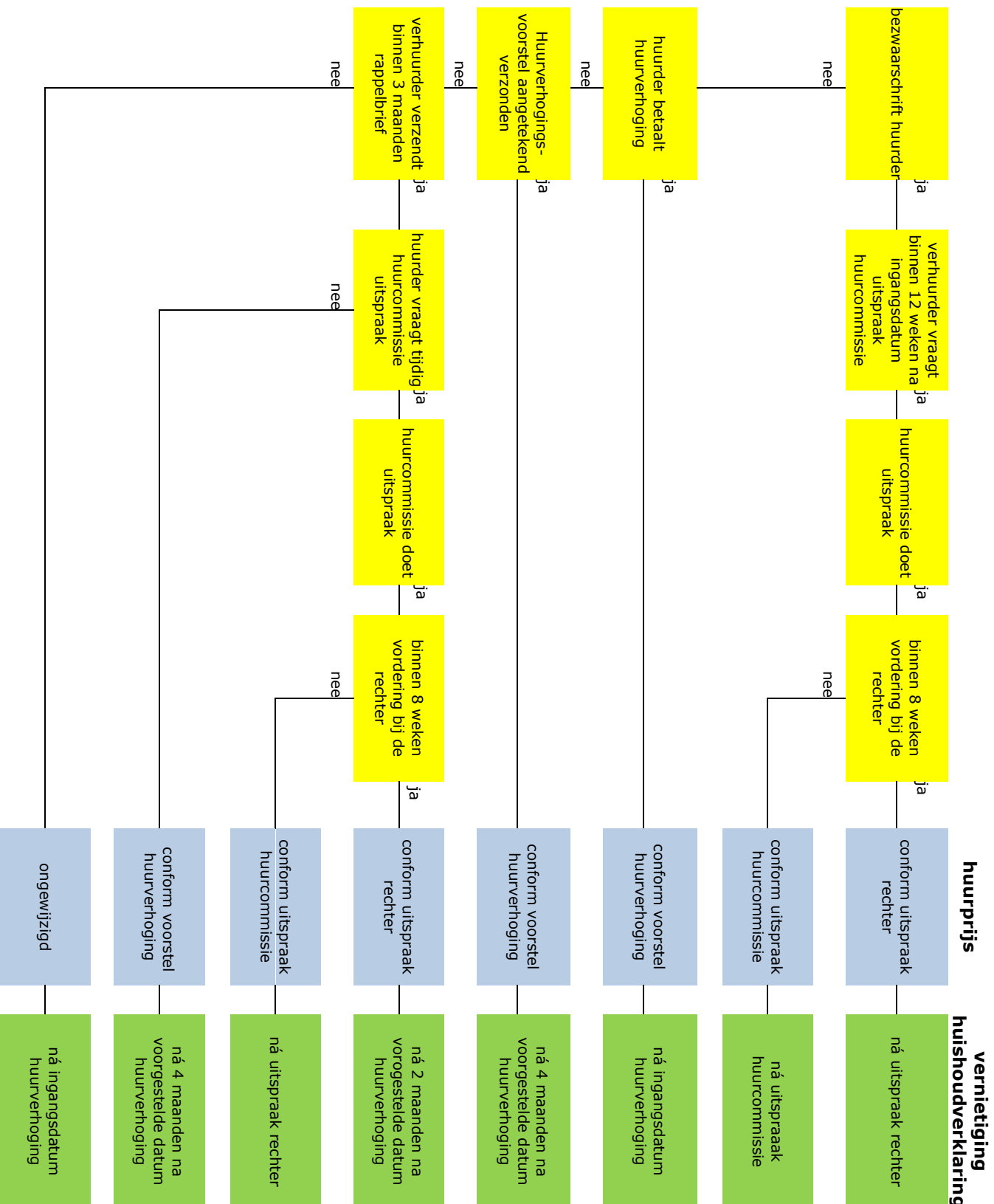
Bijlage V (vervolg)

Maximale huurprijsgrenzen voor standplaatsen per 1 juli 2017

punten	bedrag	punten	bedrag
201	1045,03	241	1260,63
202	1050,43	242	1266,02
203	1055,81	243	1271,41
204	1061,20	244	1276,81
205	1066,59	245	1282,21
206	1071,98	246	1287,59
207	1077,40	247	1292,95
208	1082,76	248	1298,38
209	1088,15	249	1303,76
210	1093,57	250	1309,14
211	1098,93	> 250	*
212	1104,32		
213	1109,71		
214	1115,10		
215	1120,50		
216	1125,89		
217	1131,28		
218	1136,65		
219	1142,06		
220	1147,47		
221	1152,82		
222	1158,22		
223	1163,61		
224	1169,01		
225	1174,39		
226	1179,79		
227	1185,18		
228	1190,57		
229	1195,97		
230	1201,35		
231	1206,71		
232	1212,14		
233	1217,52		
234	1222,90		
235	1228,30		
236	1233,69		
237	1239,08		
238	1244,46		
239	1249,87		
240	1255,25		

*) De maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 250 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 5,38 (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 € 1.309,14 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 250 punten) op te tellen.

Stroomschema : "Wanneer huishoudverklaringen vernietigen? "



Bijlage 2

Huurverhoging 2017:

Uitgangspunten voor het DAEB bezit.

Voor de huurders met een gezamenlijk inkomen onder de € 40.349 geldt een maximale gemiddelde huursomstijging van 1,3 % (inflatie + 1%)

De maximale huurstijging van de afzonderlijk woning mag 2,8% zijn.

Let wel in de nieuwe systematiek wordt gekeken naar de gemiddelde huursomstijging over 2017. Dus inclusief tussentijdse huurharmonisatie bij mutatie. Dat is een afwijking tov de voorgaande jaren.

Willen wij dus wel een huurharmonisatie door voeren dan zal de gemiddelde huurstijging per 1 juli dus lager moeten zijn om enige ruimte te houden.

In de begroting zijn wij uitgegaan van een inflatievolgend scenario.

Bij de kosten is uitgegaan van de realisatie tot en met het derde kwartaal, geëxtrapoleerd voor het hele jaar en daarbij ook rekening houdend met de inflatie.

Voor de organisatiekosten overhead en overige zakelijke lasten betekend dit tov van de begroting 2016 een stijging met 3,5%. Voor het onderhoud is dit moeilijk te vergelijken omdat in de begroting 2016 geen planmatig onderhoud was opgenomen ivm de versteviging. Daardoor is rekening gehouden met een verschuiving naar klachtenonderhoud en mutatieonderhoud. Dat wordt nu weer gecorrigeerd. Per saldo zijn de gerealiseerde kosten in 2016 hoger dan begroot. Voor 2017 wordt hier dus nog gerekend met de inflatie.

Het beleid is afgelopen jaren geweest om bij mutatie de huren zoveel mogelijk te harmoniseren om de verschillen tussen de huren in een complex, die ontstaan zijn in het verleden, zoveel mogelijk weg te werken.

Daarnaast was dit een mogelijkheid om extra inkomsten te genereren om de heffingen te betalen.

Ook nu stel ik voor om bij de huurverhoging te proberen om de verschillen in puntprijs zoveel mogelijk te minimaliseren. Oftewel woningen met een lage puntprijs iets meer verhogen en woningen met een hoge puntprijs minder of niet.

Ruim 100 woningen zijn al uitgezonderd van een huurverhoging. Dat zijn de woningen uit de wijk Menkema en Uithuizen Noord die wij een brief hebben gestuurd dat zij geen huurverhoging meer krijgen in afwachting op de herstructurering.

Het voorstel is om de huren van de overige woningen met gemiddeld 1% te laten stijgen.

Dit kan dus betekenen dat sommige woningen met bv 2% stijgen en anderen met 0,2%.

Daarbij zijn de aftoppingsgrenzen leidend. Voor de basisgroep zal dit de maximale huurprijs bedragen.

Daarnaast voerden we de inkomensafhankelijke huurverhoging door voor huurders met een gezamenlijk inkomen boven de € 40.349.

Deze mag inflatie + 4% bedragen. Dus 4,3%.

Het voorstel is om niet met de maximale 4,3% te verhogen, maar met 2,8% (inflatie + 2,5%)

Wij hebben uitgesproken dat wij de woningbouwstichting in Uithuizen zijn die alle groepen wil bedienen. Uiteraard zij wij er als basis voor de mensen met een lager inkomen, maar wij willen er ook voor de andere groepen zijn. Een goede balans in je huurdersbestand is van groot belang.

