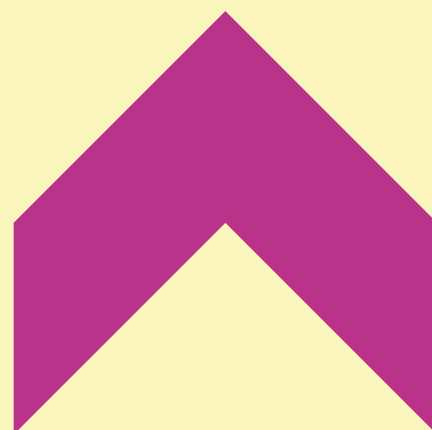
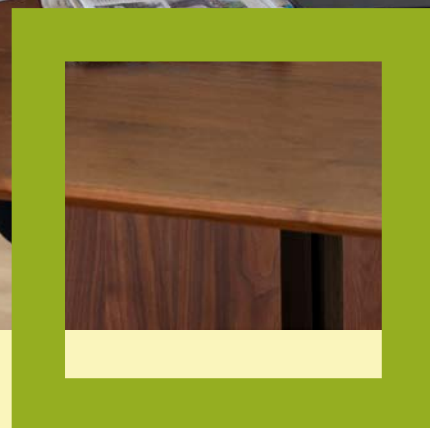


Beleidsboek huurverhoging en huurverlaging



Huurcommissie

voor huurders en verhuurders





Voorwoord

De Huurcommissie is een zelfstandig bestuursorgaan, dat onder meer tot taak heeft uitspraak te doen over de redelijkheid van huurverhogings- en huurverlagingsvoorstellen. Bij de uitvoering van deze taak is zij gebonden aan wet- en regelgeving. Deze wettelijke bepalingen vormen het uitgangspunt voor de Huurcommissie. In de afgelopen jaren heeft de praktische uitwerking van deze bepalingen geleid tot uitvoeringsbeleid. Dit beleidsboek heeft als doel om inzicht te bieden in het uitvoeringsbeleid van de Huurcommissie. De Huurcommissie zal handelen volgens deze beleidslijnen en alleen gemotiveerd afwijken voor zover een specifieke zaak daartoe dwingt vanwege onevenredige gevolgen voor belanghebbende(n) bij onverkorte toepassing van dit beleid.

Het bestuur van de Huurcommissie,

Den Haag, 1 januari 2024

Versiebeheer

Publicatiedatum 1 januari 2024

Aanpassingen

Deze versie vervangt het beleidsboek van 1 juli 2023. Het beleidsboek is op de onderstaande punten gewijzigd:

- Wijziging van het maximale huurverhogingspercentage voor de vrije sector in hoofdstuk 5.
- Wijziging van de richthuurprijs en de bijbehorende inkomensgrenzen in hoofdstuk 6, paragraaf 6.5.

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Hoofdstuk 1 – Inleiding	7
Hoofdstuk 2 – Reguliere huurverhoging	9
2.1 Een huurverhoging naar aanleiding van een voorstel van de verhuurder	9
2.2 Toetsingskader: is een huurverhoging redelijk?	10
2.2.1 Stap 1: Toetsing indiening verzoek (art. 7:253 BW)	10
2.2.2 Stap 2: Toetsen vormvoorschriften voorstel	13
2.2.3 Stap 3: Beoordeling van aangevoerde bezwaargronden	14
2.2.4 Stap 4: Toetsen huurverhoging aan wettelijk maximum (art. 13 lid 3 Uhw)	17
2.3 Huurgewenning en tijdelijke huurverlaging / huurbevroezing	18
2.3.1 Huurgewenning (art. 7:252c sub a BW)	18
2.3.2 Tijdelijke huurverlaging of huurbevroezing (art. 7:252c sub b BW)	20
Hoofdstuk 3 – Inkomensafhankelijke huurverhoging	24
3.1 Maximale inkomensafhankelijke huurverhoging en inkomenscategorieën	24
3.2 Inkomensafhankelijk huurverhogingsvoorstel van verhuurder	26
3.3 Bezwaren van huurder tegen een inkomensafhankelijke huurverhoging	26
3.4 Heeft de verhuurder een tweede inkomensindicatie nodig na bezwaar van huurder?	29
3.4.1 Bezwaar tegen de inkomenscategorie op de inkomensindicatie	29
3.4.2 Bezwaar vanwege daling van het huishoudinkomen in 2022	29
3.5 Procedure bij de Huurcommissie: aanvullende documenten	30
3.5.1 Verhuurder is indiener van het verzoek	30
3.5.2 Huurder is indiener van het verzoek	33
3.6 Beoordeling van de inkomensafhankelijke huurverhoging door de Huurcommissie	34
3.6.1 Huurverhoging niet redelijk	35
3.6.2 Huurverhoging redelijk	36
Hoofdstuk 4 – Huurverlaging na inkomensdaling	37
4.1 Daling onder de inkomensgrenzen	37
4.2 Daling onder het norminkomen voor huurtoeslag	39
4.3 Voorstel aan verhuurder: benodigde gegevens van huurder	39
4.4 Procedure bij de Huurcommissie	40
4.4.1 Twee oorzaken van inkomensdaling	40

Hoofdstuk 5 – Huurverhogingsbeding	42
5.1 Huurverhogingsbeding vrijesectorwoning (geliberaliseerde huurprijs)	42
5.1.1 Huurverhogingsbeding ligplaats woonboten	43
5.1.2 Maximale huurverhoging (art. 10 lid 3 Uhw)	43
5.1.3 Verhoging eenmaal per twaalf maanden	44
5.1.4 Tijdelijke huurverlaging of huurbedruiging	44
5.1.5 Indieningstermijn Huurcommissie (art. 7:248 lid 4 BW)	45
5.1.6 Taak Huurcommissie: Huurverhogingsbeding vrijesectorwoning en ligplaatsen	45
5.2 Huurverhogingsbeding sociale huurwoning (niet-geliberaliseerde huurprijs): Huurcommissie niet bevoegd	45
5.2.1 Sociale huurwoning: huurverhogingsbeding sluit werking reguliere en inkomensafhankelijke huurverhoging uit	46
5.2.2 Sociale huurwoning: Reguliere huurverhoging na eindigen van een huurverhogingsbeding	46
Hoofdstuk 6 – Eenmalige huurverlaging	47
6.1 Wanneer heeft huurder recht op een eenmalige huurverlaging in 2023?	47
6.2 Gevolgen jaarlijkse huurverhoging	48
6.3 Twee mogelijkheden: huurverlaging op initiatief van de woningcorporatie of op verzoek van de huurder	49
6.4 Huurverlagingsvoorstel van de woningcorporatie	49
6.4.1 Huurder niet eens met het huurverlagingsvoorstel	50
6.4.2 Geen huurverlagingsvoorstel gekregen – huurder kan naar de Huurcommissie	50
6.5 Huurverlaging op verzoek van de huurder	50
6.5.1 Documenten bij het huurverlagingsverzoek	51
6.5.2 Huurverlagingsvoorstel binnen drie weken	51
6.5.3 Geen huurverlagingsvoorstel binnen drie weken	52
6.6 Procedure bij de Huurcommissie: met het verzoek mee te sturen stukken	52
6.6.1 Route 1: huurverlaging op initiatief van de woningcorporatie	53
6.6.2 Route 2: huurverlaging op initiatief van de huurder	54
6.7 Ontvankelijkheid verzoek	56
6.8 Bezwaargronden huurder	56
Bijlage I: overzicht van liberalisatiegrenzen	58
Huurliberalisatiegrenzen tot 1 januari 2025	58



Hoofdstuk 1 – Inleiding

Dit beleidsboek gaat over vijf procedures: de reguliere jaarlijkse huurverhoging (art. 7:253 BW), de inkomensafhankelijke huurverhoging (art. 7:252a i.c.m. 7:253 BW), de huurverlaging na inkomensdaling (art. 7:252b BW), de huurverhoging op basis van een huurverhogingsbeding (art. 7:248 lid 4 BW), en de eenmalige huurverlaging op basis van inkomen (art. 54 Ww). In dit beleidsboek staat beschreven hoe de Huurcommissie deze procedures behandelt en hoe zij tot een uitspraak komt. Met dit beleidsboek geeft de Huurcommissie inzicht in haar uitvoeringsbeleid. De opbouw van het beleidsboek is als volgt.

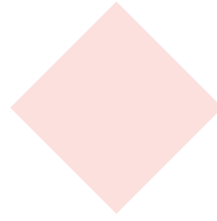
Hoofdstuk 2 gaat over de reguliere, niet inkomensafhankelijke, jaarlijkse huurverhoging. De reguliere huurverhoging ziet op zelfstandige woonruimtes, onzelfstandige woonruimtes, woonwagens en standplaatsen in de sociale sector. In dit hoofdstuk zal voor dit type huurverhoging de taak en het toetsingskader van de Huurcommissie worden beschreven. Daarbij zullen ook de wijze waarop het voorstel tot huurverhoging door de verhuurder moet worden gedaan, de daarbij behorende vormvereisten, de wijze van indiening bij de Huurcommissie en de belangrijkste bezwaargronden tegen het huurverhogingsvoorstel worden besproken. In aanvulling daarop zal vanaf paragraaf 2.3 worden ingegaan op huurverhogingen na huurgewenning en tijdelijke huurkorting.

Hoofdstuk 3 gaat over de inkomensafhankelijke jaarlijkse huurverhoging. Art. 7:253 i.c.m. 7:252a BW geeft de verhuurder in de sociale sector de mogelijkheid om bij een zelfstandige woonruimte de huurprijs te verhogen indien het huishoudinkomen van de huurder tot de midden of hogere inkomens behoort. In dit hoofdstuk wordt uitgelegd wanneer het huishoudinkomen in de categorieën (hoge) middeninkomens of hogere inkomens valt en welke maximale inkomensafhankelijke huurverhoging mag worden doorgevoerd per inkomenscategorie. Daarnaast worden de belangrijkste bezwaargronden van huurder tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging uiteengezet. Ten slotte zal worden ingegaan op de procedure bij de Huurcommissie, de benodigde documenten die partijen daarbij moeten aanleveren en het toetsingskader dat de Huurcommissie hanteert om te beoordelen of de voorgestelde inkomensafhankelijke huurverhoging al dan niet redelijk is.

Hoofdstuk 4 gaat over de huurverlaging na inkomensdaling. De huurder van een sociale huurwoning die na een of meer inkomensafhankelijke huurverhoging(en) met een inkomensdaling te maken krijgt, kan een huurverlaging aan de verhuurder voorstellen. In dit hoofdstuk wordt uitgelegd wanneer een huurder in aanmerking komt voor een huurverlaging na inkomensdaling en aan welke eisen het huurverlagingsvoorstel moet voldoen. Ook wordt de procedure bij de Huurcommissie uiteengezet: hoe toetst de Huurcommissie of het huurverlagingsvoorstel redelijk is en wanneer kan de huurder bij de Huurcommissie terecht?

Hoofdstuk 5 gaat over de huurverhoging op basis van een huurverhogingsbeding. Deze procedure is alleen mogelijk voor huurwoningen in de vrije sector en voor ligplaatsen van woonboten. Een huurverhogingsbeding is een bepaling in de huurovereenkomst die contractueel de jaarlijkse huurverhoging regelt. Er is dan in de huurovereenkomst opgenomen op welke wijze, op welke datum en met welk bedrag of percentage de kale huurprijs jaarlijks zal worden verhoogd. Als dit bedrag of percentage boven het wettelijk maximum uitkomt, dan kan een huurder in de vrije sector binnen vier maanden na de ingangsdatum van de huurverhoging een procedure bij de Huurcommissie starten. Deze procedure zal in paragraaf 5.1 nader worden besproken. Het is voor huurwoningen in de sociale sector niet mogelijk om de Huurcommissie in te schakelen als sprake is van een huurverhoging op basis van een huurverhogingsbeding. De Huurcommissie is in dat geval niet bevoegd. In paragraaf 5.2 zal dit nader worden toegelicht.

Hoofdstuk 6 gaat over de eenmalige huurverlaging op basis van inkomen. Huurders in de sociale sector die op 1 maart 2023 van een woningcorporatie een zelfstandige woning of een woonwagen huren, hebben recht op huurverlaging als zij onder bepaalde inkomensgrenzen vallen. In dit hoofdstuk wordt uitgelegd wanneer huurders recht hebben op een eenmalige huurverlaging en welke inkomensgrenzen daarbij van toepassing zijn. Daarbij worden ook de verplichtingen van de woningcorporaties behandeld (de informatieplicht en de verplichting om een voorstel tot huurverlaging te doen). Daarnaast wordt uiteengezet hoe de eenmalige huurverlaging kan worden gerealiseerd. Dit kan via twee routes: op initiatief van de woningcorporatie of op verzoek van de huurder. Er wordt uitgelegd wanneer huurders een procedure bij de Huurcommissie kunnen starten, hoe de Huurcommissie dergelijk verzoeken behandelt en welke stukken de huurder aan de Huurcommissie moet verstrekken. Tot slot wordt ingegaan op de bezwaargronden die een huurder kan aanvoeren tijdens een procedure bij de Huurcommissie.



Hoofdstuk 2 – Reguliere huurverhoging

Dit hoofdstuk gaat over de reguliere, niet inkomensafhankelijke, jaarlijkse huurverhoging. De reguliere huurverhoging ziet op zelfstandige woonruimtes, onzelfstandige woonruimtes, woonwagens en standplaatsen in de sociale sector. In dit hoofdstuk zal voor dit type huurverhoging de taak en het toetsingskader van de Huurcommissie worden beschreven. Daarbij zullen ook de wijze waarop het voorstel tot huurverhoging door de verhuurder moet worden gedaan, de daarbij behorende vormvereisten, de wijze van indiening bij de Huurcommissie en de belangrijkste bezwaargronden tegen het huurverhogingsvoorstel worden besproken. De inkomensafhankelijke huurverhoging komt aan bod in hoofdstuk 3. Huurverhogingen in de vrije sector komen aan bod in hoofdstuk 5, paragraaf 5.1.

2.1 Een huurverhoging naar aanleiding van een voorstel van de verhuurder

De verhuurder van een sociale huurwoning mag jaarlijks aan zijn huurder een schriftelijke huurverhoging voorstellen. Dit voorstel moet tenminste twee maanden voor de voorgestelde ingangsdatum van de verhoging worden gedaan. Een huurverhoging mag niet meer bedragen dan het maximale huurverhogingspercentage dan wel het maximale huurverhogingsbedrag, zoals jaarlijks door de minister wordt vastgesteld (zie paragraaf 2.2.4). Door het versturen van een huurverhogingsvoorstel komt nog geen huurverhoging tot stand. De huurder moet eerst met het voorstel akkoord gaan, bijvoorbeeld door de huurverhoging te betalen zonder bezwaar te maken. Als een huurder niet akkoord gaat en schriftelijk bezwaar maakt tegen het huurverhogingsvoorstel, dan mag de verhuurder het bezwaar niet zelf afwijzen.¹ Het voorstel moet dan worden voorgelegd aan de Huurcommissie. Dit is ook het geval indien de huurder zonder bezwaar te maken de oude huurprijs blijft betalen. Zie voor een uitgebreide toelichting paragraaf 2.2.1.

Als er tijdig en op de juiste wijze een verzoek bij de Huurcommissie wordt ingediend om het huurverhogingsvoorstel te toetsen, dan zal de Huurcommissie een uitspraak doen over de redelijkheid van de huurprijsverhoging die staat vermeld in het voorstel van de verhuurder. De Huurcommissie toetst daarbij de redelijkheid van het huurverhogingsvoorstel (zoals omschreven in paragraaf 2.2.1 t/m 2.2.4).² Na de beoordeling spreekt de Huurcommissie uit welke huurprijsverhoging zij redelijk acht, in welk geval zij tevens aangeeft tot welke huurprijs die huurprijsverhoging leidt, dan wel dat zij een huurprijsverhoging niet redelijk acht.³ De Huurcommissie vermeldt in de uitspraak de ingangsdatum van de huurprijsverhoging, zijnde de eerste van de maand, twee maanden na de datum waarop het huurverhogingsvoorstel is gedaan.⁴

¹ Art. 7:253 BW.

² Art. 13 Uhw.

³ Art. 13 lid 1 Uhw.

⁴ Art. 7:252 lid 1 BW; art. 13 lid 2 Uhw.

2.2 Toetsingskader: is een huurverhoging redelijk?

Zodra de Huurcommissie een verzoek van huurder of verhuurder ontvangt om de huurverhoging te beoordelen, zal zij de volgende vier aspecten onderzoeken:

1. Is het verzoek op de juiste wijze ingediend?
2. Voldoet het huurverhogingsvoorstel aan de wettelijke vormvoorschriften?
3. Wat zijn de bezwaargronden tegen het huurverhogingsvoorstel?
4. Voldoet de voorgestelde huurverhoging aan het wettelijk maximum?

Deze 4 aspecten zullen hieronder afzonderlijk worden toegelicht in paragrafen 2.2.1 t/m 2.2.4.

2.2.1 Stap 1: Toetsing indiening verzoek (art. 7:253 BW)

De Huurcommissie zal allereerst beoordelen of het verzoek binnen de juiste termijn is ingediend en is voorzien van de juiste bijlagen. De termijn die van toepassing is en de documenten die daarbij van belang zijn, zijn afhankelijk van de wijze waarop huurder heeft gereageerd op het huurverhogingsvoorstel en de wijze waarop verhuurder het voorstel aan huurder heeft opgestuurd. In dat kader moet onderscheid worden gemaakt tussen de volgende vier situaties:

1. Huurder maakt tijdig schriftelijk bezwaar tegen het huurverhogingsvoorstel (art. 7:253 lid 1 BW).
2. Huurder maakt geen bezwaar en betaalt de huurverhoging niet, verhuurder stuurt het oorspronkelijke huurverhogingsvoorstel per aangetekende post (art. 7:253 lid 5 BW).
3. Huurder maakt geen bezwaar en betaalt de huurverhoging niet, verhuurder stuurt het oorspronkelijke huurverhogingsvoorstel per gewone post gevolgd door een aangetekende herinneringsbrief (art. 7:253 lid 2 BW).
4. Huurder maakt geen (tijdig) schriftelijk bezwaar en betaalt de huurverhoging.

Situatie 1: huurder maakt vóór de voorgestelde ingangsdatum schriftelijk bezwaar tegen het huurverhogingsvoorstel (art. 7:253 lid 1 BW)

- Indiener verzoek: Verhuurder
- Termijn voor indiening: Zes weken na ingangsdatum huurverhoging
- Verplichte documenten: Voorstel huurverhoging en bezwaar huurder

Indien de huurder voor de voorgestelde ingangsdatum schriftelijk bezwaar maakt tegen het voorstel van de verhuurder, dan moet de verhuurder binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum de Huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het huurverhogingsvoorstel. Hierbij moet verhuurder een kopie van het huurverhogingsvoorstel en het schriftelijke bezwaar van de huurder overleggen. Als verhuurder dat niet doet, dan geeft de Huurcommissie verhuurder twee weken de tijd om de ontbrekende stukken alsnog aan te leveren. Als de verhuurder de stukken daarna alsnog niet aanlevert, dan zal de Huurcommissie het verzoek niet-ontvankelijk verklaren. De Huurcommissie zal in dat geval het verzoek niet inhoudelijk in behandeling nemen.

Als de verhuurder geen of een te laat verzoek indient bij de Huurcommissie, dan blijft de oude huurprijs gelden (0% huurverhoging)⁵. Wanneer het verzoek te laat is ingediend zal de Huurcommissie het verzoek niet-ontvankelijk verklaren. De Huurcommissie zal in dat geval het verzoek niet inhoudelijk in behandeling nemen.

⁵ Als een verhuurder de indieningstermijn voor verzoeken bij de Huurcommissie ongebruikt laat verstrijken, dan kan hij daarna wel weer een nieuw huurverhogingsvoorstel aan de huurder doen met inachtneming van de termijnen en overige vereisten.

Als huurder ervoor kiest om de voorgestelde huurprijs alvast te betalen, dan kan dat niet worden gezien als instemming zolang hij tijdig schriftelijk bezwaar heeft gemaakt. Als hij er echter voor kiest om de voorgestelde huurprijs alvast te betalen zonder tijdig schriftelijk bezwaar te maken, dan is situatie 4 van toepassing.

Situatie 2: huurder maakt geen bezwaar en betaalt de huurverhoging niet, verzending huurverhogingsvoorstel per aangetekende post (art. 7:253 lid 5 BW)

- Indiener verzoek: Verhuurder
- Termijn voor indiening: Zes weken na ingangsdatum huurverhoging
- Verplichte documenten bij verzoek: Voorstel huurverhoging en bewijsaangetekende verzending

Als de huurder zonder bezwaar te maken de oude huurprijs blijft betalen na de door de verhuurder voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging, dan is de huurverhoging nog niet tot stand gekomen. Als de verhuurder in deze situatie het oorspronkelijke huurverhogingsvoorstel per aangetekende post heeft verstuurd, dan moet hij binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum de Huurcommissie verzoeken om uitspraak te doen over de redelijkheid van het huurverhogingsvoorstel. De verhuurder legt bij dit verzoek een afschrift over van het huurverhogingsvoorstel en een bewijs van de aangetekende verzending. Als verhuurder dat niet doet, dan geeft de Huurcommissie verhuurder twee weken de tijd om de ontbrekende stukken alsnog aan te leveren. Als de verhuurder de stukken daarna alsnog niet aanlevert, dan zal de Huurcommissie het verzoek niet-ontvankelijk verklaren. Let wel: zonder (bewijs van) aangetekende verzending zal sprake zijn van situatie 3. Mocht huurder wel tijdig schriftelijk bezwaar hebben gemaakt, dan is sprake van situatie 1, ook als het originele huurverhogingsvoorstel per aangetekende post is gestuurd.

Als de verhuurder geen, of een te laat verzoek indient bij de Huurcommissie, dan blijft de oude huurprijs gelden (0% huurverhoging). Wanneer het verzoek te laat is ingediend zal de Huurcommissie het verzoek niet-ontvankelijk verklaren. De Huurcommissie zal in dat geval het verzoek niet inhoudelijk in behandeling nemen.

Situatie 3: huurder maakt geen bezwaar en betaalt de huurverhoging niet, verzending huurverhogingsvoorstel per gewone post gevolgd door een aangetekende herinneringsbrief (art. 7:253 lid 2 BW)

- Indiener verzoek: Huurder (na aangetekend herinneringsbrief van verhuurder)
- Termijn voor indiening: Vier maanden na ingangsdatum huurverhoging
- Verplichte documenten bij verzoek: Voorstel huurverhoging en de aangetekende herinneringsbrief

Als de huurder zonder bezwaar te maken de oude huurprijs blijft betalen na de door de verhuurder voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging, dan is de huurverhoging nog niet tot stand gekomen. Als de verhuurder in deze situatie het oorspronkelijke huurverhogingsvoorstel per gewone post heeft verstuurd, dan moet de verhuurder binnen drie maanden na de voorgestelde ingangsdatum de huurder bij aangetekende herinneringsbrief nogmaals van het voorstel in kennis stellen. Hierbij moet een kopie van het oorspronkelijke voorstel zijn toegevoegd. Als verhuurder niet tijdig deze herinneringsbrief aan huurder verstuurt, dan blijft de oude huurprijs gelden (0% huurverhoging). De Huurcommissie zal dan het verzoek niet-ontvankelijk verklaren en de huurverhoging komt in dat geval niet tot stand. Slechts een aanmaning tot betaling van achterstallige huur is niet gelijk te stellen aan de hier genoemde aangetekende herinnering.

Als de verhuurder tijdig de huurder nogmaals per aangetekende herinneringsbrief het huurverhogingsvoorstel heeft toegezonden en de huurder het niet eens is met deze huurverhoging, dan moet de huurder binnen vier maanden na de voorgestelde ingangsdatum een verzoek bij de Huurcommissie indienen om uitspraak te doen over de redelijkheid van het huurverhogingsvoorstel. De huurder legt bij dit verzoek een kopie over van het huurverhogingsvoorstel en van de

herinneringsbrief van de verhuurder. Als huurder dat niet doet, dan geeft de Huurcommissie huurder twee weken de tijd om de ontbrekende stukken alsnog aan te leveren. Als de herinneringsbrief ontbreekt, dan zal de Huurcommissie gelijktijdig de herinneringsbrief bij de verhuurder opvragen. Als de huurder de stukken alsnog niet aanlevert, dan zal de Huurcommissie het verzoek niet-ontvankelijk verklaren. De Huurcommissie zal in dat geval het verzoek niet inhoudelijk in behandeling nemen.

Als de huurder geen, of een te laat verzoek indient bij de Huurcommissie, dan zal de voorgestelde huurverhoging tot stand komen. Wanneer het verzoek te laat is ingediend zal de Huurcommissie het verzoek niet-ontvankelijk verklaren. De Huurcommissie zal in dat geval het verzoek niet inhoudelijk in behandeling nemen.

Situatie 4: huurder maakt geen (tijdig) schriftelijk bezwaar en betaalt de huurverhoging

Als de huurder de voorgestelde huurverhoging betaalt zonder schriftelijk bezwaar te maken vóór de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging, dan geldt de voorgestelde huurverhoging vanaf de voorgestelde ingangsdatum. De voorgestelde huurverhoging is dan tot stand gekomen. De Huurcommissie is niet bevoegd om deze reeds tot stand gekomen huurverhoging te beoordelen. Partijen kunnen in dat geval dus niet de Huurcommissie inschakelen. Als partijen toch een verzoek indienen, dan zal de Huurcommissie het verzoek niet-ontvankelijk verklaren. De Huurcommissie zal in dat geval het verzoek niet inhoudelijk in behandeling nemen.

2.2.1.1 Nadere uitleg indieningstermijn verhuurder (art. 7:253 lid 1 en lid 5 BW)

De verzoeken van de verhuurder om het huurverhogingsvoorstel te laten toetsen, moeten binnen 6 weken na de voorgestelde ingangsdatum zijn ingediend bij de Huurcommissie. De algemene termijnenwet is hierbij van toepassing. Dat brengt met zich dat zodra een termijn afloopt in het weekend (een zaterdag of zondag) of op een erkende feestdag, de termijn moet worden verlengd tot en met de eerstvolgende gewone werkdag.⁶ De volgende dagen worden in de wet aangemerkt als algemeen erkende feestdagen: Nieuwjaarsdag, Tweede Paasdag, Hemelvaartsdag, Tweede Pinksterdag, Koningsdag, Bevrijdingsdag, beide Kerstdagen, Goede Vrijdag.⁷

Voorbeeld:

Als de verhuurder een huurverhoging met ingangsdatum zaterdag 1 juli 2023 voorstelt, dan valt het einde van de termijn (6 weken vanaf de ingangsdatum) op vrijdag 11 augustus 2023. Dat brengt met zich dat de verhuurder uiterlijk op vrijdag 11 augustus 2023 een verzoekschrift bij de Huurcommissie kan indienen.

Als het verzoek niet tijdig is ingediend, zal het verzoek niet-ontvankelijk worden verklaard met een uitspraak van de bestuursvoorzitter. Dit betekent dat de Huurcommissie geen inhoudelijk oordeel geeft over het ingediende verzoek. In dat geval blijft de oude huurprijs gelden. De verhuurder kan dan opnieuw een huurverhoging bij huurder aanzeggen. De verhuurder dient daarbij opnieuw de wettelijke termijnen en eisen in acht te nemen.

2.2.1.2 Nadere uitleg indieningstermijn huurder (art. 7:253 lid 2 BW)

Als de verhuurder zijn oorspronkelijke voorstel per gewone post heeft verstuurd, en hij daarna binnen drie maanden na de voorgestelde ingangsdatum een aangetekende herinnering stuurt met daarbij een kopie van het oorspronkelijke voorstel, dan moet huurder binnen vier maanden na de voorgestelde ingangsdatum zijn verzoek bij de Huurcommissie indienen. Aangezien de termijn meer dan drie maanden behelst, is de algemene termijnenwet niet van toepassing.⁸

⁶ Art. 1 Atw.

⁷ Art. 3 Atw.

⁸ Art. 4 Atw.

Als het verzoek niet tijdig is ingediend, zal het verzoek niet-ontvankelijk worden verklaard met een uitspraak van de bestuursvoorzitter. Dit betekent dat de Huurcommissie geen inhoudelijk oordeel geeft over het ingediende verzoek. Als huurder stelt dat verhuurder het voorstel niet op de juiste wijze heeft verstuurd, maar de termijn om een verzoek bij de Huurcommissie in te dienen is verstreken, dan is de Huurcommissie niet bevoegd om hierover alsnog een oordeel te vellen. Huurder zal in dat geval naar de rechtbank moeten stappen.

2.2.1.3 Geen aangetekende herinneringsbrief

Als de herinneringsbrief, zoals genoemd in art. 7:253 lid 2 BW en in paragraaf 2.2.1, niet aangetekend is verstuurd, maar huurder daarvan geen nadeel heeft ondervonden (bijvoorbeeld omdat uit het verzoek volgt dat huurder de herinneringsbrief wel tijdig heeft ontvangen), dan is het verzoek in beginsel ontvankelijk en zal de Huurcommissie het verzoek in behandeling nemen. Als er in het geheel geen herinneringsbrief is gestuurd binnen de daarvoor gestelde termijn, zoals genoemd in art. 7:253 lid 2 BW en in paragraaf 2.2.1, dan komt de huurverhoging niet tot stand en is het verzoek niet ontvankelijk. De Huurcommissie zal het verzoek dan niet inhoudelijk in behandeling nemen.

2.2.1.4 Geen kopie oorspronkelijk voorstel bij herinneringsbrief

Als bij de aangetekende herinneringsbrief, zoals genoemd in art. 7:253 lid 2 BW en in paragraaf 2.2.1, geen kopie van het oorspronkelijke voorstel is bijgevoegd, maar huurder daarvan geen nadeel heeft ondervonden (bijvoorbeeld omdat uit het verzoek volgt dat huurder het oorspronkelijke voorstel in goede orde had ontvangen en/of het oorspronkelijke voorstel in de rappel duidelijk genoeg is herhaald), dan is het verzoek in beginsel ontvankelijk en zal de Huurcommissie het verzoek in behandeling nemen.

2.2.2 Stap 2: Toetsen vormvoorschriften voorstel

Als tweede stap zal de Huurcommissie het huurverhogingsvoorstel toetsen aan de wettelijke vormvoorschriften van art. 7:252 BW.⁹ De vormvoorschriften zijn als volgt:

- Het voorstel moet tenminste twee maanden voor de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging schriftelijk worden gedaan.
- Het voorstel bevat de geldende kale huurprijs.
- Het voorstel bevat het percentage en/of bedrag waarmee de huurprijs wordt gewijzigd.
- Het voorstel bevat de nieuwe voorgestelde kale huurprijs.
- Het voorstel bevat de voorgestelde ingangsdatum.
- Het voorstel bevat uitleg over de bezwaarprocedure en over de gevolgen indien geen bezwaar zal worden gemaakt.

Als het voorstel tot huurverhoging niet voldoet aan de vormvoorschriften, kan sprake zijn van een vormfout. Bij het beoordelen van een vormfout is het maatgevend of het verzuim tot gevolg heeft of het de Huurcommissie onmogelijk maakt om zich een oordeel te vormen over de redelijkheid van de voorgestelde wijziging. Daarnaast kunnen er gevolgen aan de vormfout worden verbonden indien de huurder aannemelijk maakt dat hij door de vormfout is benadeeld (zie paragraaf 2.2.3.2 punt 6). Als huurder niet gemotiveerd stelt dat hij door een vormfout is benadeeld, dan zal worden aangenomen dat huurder niet door het verzuim is benadeeld.¹⁰

Indien de voorgeschreven termijn van twee maanden niet in acht is genomen, dan zal het huurverhogingsvoorstel niet redelijk zijn. De Huurcommissie zal dan (voor zover de hoogte van de huurverhoging redelijk is) de ingangsdatum ambtshalve verleggen naar een datum waarbij wel zal worden voldaan aan de wettelijke termijn, zijnde de eerste van de maand, twee maanden na de datum waarop het huurverhogingsvoorstel is gedaan.¹¹

⁹ Art. 9 lid 2 Uhw; Kamerstukken II 1997–1998, 26 090, nr. 3, p. 23.

¹⁰ Kamerstukken II 1999/00, 26089, nr. 6, p. 43.

¹¹ Art. 7:252 lid 1 BW.

Voorbeeld:

De voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging is 1 juli. Dan moet het huurverhogingsvoorstel uiterlijk op 30 april zijn verzonden. Als het huurverhogingsvoorstel op 5 mei is verzonden, dan is dit niet tijdig. De voorgestelde ingangsdatum is in dat geval niet redelijk en de Huurcommissie zal dan ambtshalve de ingangsdatum verleggen. De ingangsdatum zal dan niet worden verlegd naar 5 juli, maar naar de eerste van de maand waarbij ten minste twee volle maanden tussen het voorstel en de ingangsdatum zitten, in dit voorbeeld 1 augustus.

2.2.2.1 Onjuiste ingangsdatum en indieningstermijn

Als er een onjuiste ingangsdatum in het huurverhogingsvoorstel staat, dan neemt dit niet weg dat de termijn voor het indienen van een verzoek bij de Huurcommissie na de voorgestelde ingangsdatum begint te lopen. De Huurcommissie zal dus ook in dit geval de indieningstermijn berekenen vanaf de voorgestelde ingangsdatum en niet vanaf de ambtshalve verplaatste ingangsdatum.

Voorbeeld:

Verhuurder stuurt op 2 mei een huurverhogingsvoorstel met een ingangsdatum per 1 juli. Dit voorstel voldoet niet aan de wettelijke termijn van twee maanden, dus de Huurcommissie zal de ingangsdatum ambtshalve verleggen naar 1 augustus. De termijn voor het indienen van een verzoek bij de Huurcommissie loopt in dat geval echter wel vanaf de voorgestelde ingangsdatum, in dit voorbeeld vanaf 1 juli.

2.2.3 Stap 3: Beoordeling van aangevoerde bezwaargronden**2.2.3.1 Bezwaargronden huurverhoging**

Als derde stap zal de Huurcommissie de bezwaargronden van huurder beoordelen. Onderstaand worden de meest voorkomende bezwaargronden die huurders aanvoeren tegen een reguliere huurverhoging besproken. In paragraaf 3.3 worden de bezwaargronden tegen een inkomensafhankelijke huurverhoging besproken.

2.2.3.2 Bezwaargronden reguliere huurverhoging

1. De maximale huurprijs op grond van het woningwaarderingsstelsel zal door de huurverhoging worden overschreden.
2. De huurverhoging is hoger dan het wettelijk maximum.
3. Het huurverhogingsvoorstel is niet tijdig aangekondigd.
4. De Huurcommissie heeft de huurprijs tijdelijk verlaagd vanwege onderhoudsgebreken of het verzoek hiervoor is nog in behandeling.
5. De huur wordt twee keer binnen één jaar verhoogd.
6. Het voorstel voldoet niet aan de vormvoorschriften uit art. 7:252 BW.
7. Het voorstel gaat uit van een onjuiste kale huurprijs.
8. De huurprijs is tijdelijk verlaagd op grond van de Wet Eenmalige Huurverlaging.

1. Maximale huurprijs op grond van het woningwaarderingsstelsel

De kale huurprijs mag door de voorgestelde huurverhoging niet uitkomen boven de maximale huurprijsgrens geldend op de ingangsdatum van de voorgestelde huurverhoging, die de woning heeft op basis van het woningwaarderingsstelsel. Woningen binnen de sociale sector hebben namelijk een maximale huurprijs. De maximale huurprijs wordt gebaseerd op het aantal kwaliteitspunten dat de woning heeft op basis van het woningwaarderingsstelsel. Zo krijgt men onder meer punten voor de oppervlakte, de energieprestatie en de WOZ-waarde. Partijen kunnen via de website van de Huurcommissie een Huurprijscheck doen om te controleren wat de huurprijsgrens voor hun woning is. Zie voor meer informatie de beleidsboeken over het waarderingsstelsel voor zelfstandige en onzelfstandige woningen.

Indien de huurder gemotiveerd heeft onderbouwd dat de huurprijs na huurverhoging uitkomt boven de maximale huurprijsgrens, dan wel indien de Huurcommissie daar reden toe ziet, kan de Huurcommissie het voorstel toetsen aan het woningwaarderingsstelsel. De Huurcommissie geeft alléén een (eigen) oordeel over de kwaliteit van de woonruimte, voor zover die kwaliteit al dan niet op onderdelen onderwerp van geschil is tussen partijen. Dat brengt dus met zich, dat huurder gemotiveerd moet onderbouwen op welke onderdelen de puntentelling van de woning onjuist zou zijn en dat de Huurcommissie alleen deze onderdelen zal beoordelen.¹² De Huurcommissie vormt zich daarbij geen eigen oordeel over de energieprestatie van de woonruimte, indien de verhuurder beschikt over een op grond van art. 120 Woningwet afgegeven energieprestatiecertificaat.¹³ Dit houdt in dat wanneer de huurder stelt dat de huurverhoging niet redelijk is gelet op de energieprestatie van de woonruimte, de Huurcommissie bij de beoordeling dient uit te gaan van het energieprestatiecertificaat dat voor de woonruimte is afgegeven,¹⁴ zoals geregistreerd op de van overheidswege ingerichte website “EP-online”.

Voorzieningen die de huurder onverplicht voor eigen rekening heeft aangebracht, waardoor het woongenot is gestegen, blijven bij de beoordeling van de kwaliteit van de woonruimte buiten beschouwing.¹⁵

Een verhoging die boven de maximale huurprijsgrens uitkomt, wordt door de Huurcommissie niet redelijk geacht voor zover hierdoor de huurprijsgrens wordt overschreden. Dat brengt dus met zich, dat de huurprijs in dat geval slechts kan worden verhoogd tot de maximale huurprijsgrens. Een huurprijs die op het moment van het huurverhogingsvoorstel al boven de huurprijsgrens ligt, kan dus niet worden verhoogd.

2. De voorgestelde huurverhoging is hoger dan het wettelijk maximum

Een huurverhoging mag niet hoger zijn dan het wettelijk maximum zoals jaarlijks vastgesteld door de minister.¹⁶ Een verhoging die boven het wettelijk maximum uitkomt, is niet redelijk voor zover hierdoor het maximum wordt overschreden. De Huurcommissie zal hier ambtshalve op toetsen.¹⁷ Zie voor een nadere toelichting paragraaf 2.2.4.

3. Het huurverhogingsvoorstel is niet tijdig aangekondigd

De termijn tussen de datum van verzending van het huurverhogingsvoorstel en de voorgestelde ingangsdatum, dient minimaal twee volle maanden te zijn. Is de voorgeschreven termijn niet in acht genomen, dan is het voorstel niet redelijk. De Huurcommissie zal de ingangsdatum dan ambtshalve verleggen naar een datum waarbij wel zal worden voldaan aan de vereiste termijn, zijn de de eerste van de maand, twee maanden na de datum waarop het huurverhogingsvoorstel is gedaan. Het huurverhogingsvoorstel zal in dat geval niet redelijk zijn, maar de huurverhoging kan (voor zover de hoogte van de huurverhoging redelijk is) in beginsel alsnog doorgang vinden, echter met ingang van een andere ingangsdatum (zie ook paragraaf 2.2.2 waar een voorbeeld staat beschreven).

4. Gebreken

Indien de Huurcommissie de geldende huurprijs heeft verlaagd vanwege ernstige gebreken, dan mag de huurprijs niet worden verhoogd zolang de gebreken niet zijn verholpen.¹⁸ Een huurprijsverhoging is dan pas weer mogelijk nadat de door de Huurcommissie geconstateerde gebreken voldoende zijn verholpen.

¹² De Huurcommissie zal daarbij de woningkwaliteit van de woonruimte (voor zover die kwaliteit op onderdelen voorwerp van geschil is tussen partijen) beoordelen naar de toestand zoals deze was op het tijdstip waartegen de verhoging is voorgesteld (art. 13 lid 6 Uhw).

¹³ Art. 13 lid 5 Uhw.

¹⁴ Kamerstukken II 2009/2010, 32 302, nr. 3, p. 9.

¹⁵ Art. 13 lid 4 Uhw.

¹⁶ Art. 10 lid 2 Uhw.

¹⁷ Art. 13 lid 3 Uhw.

¹⁸ Art. 7:250 lid 2 BW.

Bij een geschil over de vraag of de gebreken zijn opgeheven, kan de verhuurder via de daarvoor aangewezen procedure de Huurcommissie verzoeken uitspraak hierover te doen.¹⁹

Indien huurder vóór de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging een gebrekenprocedure bij de Huurcommissie heeft gestart, dan beslist de Huurcommissie eerst over de gebrekenprocedure voordat er een beslissing zal worden gemaakt over het voorstel tot huurverhoging.²⁰ Als de indiening van de gebrekenprocedure heeft plaatsgevonden na de voorgestelde ingangsdatum van het voorstel tot huurverhoging, dan is deze voorrangsregel niet van toepassing.²¹ Als de Huurcommissie eerst dient te beslissen over de gebrekenprocedure, en deze procedure tot gevolg heeft dat de huurprijs moet worden verlaagd in verband met gebreken, dan kan ingevolge art. 7:250 lid 2 BW de geldende huurprijs niet worden verhoogd in de huurverhogingsprocedure.²²

Als huurder van mening is dat sprake is van onderhoudsgebreken, zonder dat hij voorafgaand aan de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging een gebrekenprocedure bij de Huurcommissie heeft gestart, dan is dit geen geldige reden om een huurverhoging te weigeren. De huurder kan in dat geval de daartoe aangewezen gebrekenprocedure starten, voor zover hij een uitspraak wenst over eventuele onderhoudsgebreken (zie in dat kader het gebrekenboek van de Huurcommissie).

5. Verhoging eenmaal per twaalf maanden (art. 7:250 BW)

De hoofdregel is dat de huur één keer per twaalf maanden mag worden verhoogd. Hierop zijn de volgende uitzonderingen:

- Gedurende het eerste jaar van de huurovereenkomst kan de huurprijs eerder worden gewijzigd. In het eerste huurjaar mag een verhuurder binnen 12 maanden na de ingangsdatum een huurverhoging voorstellen. De eerstvolgende huurverhoging kan niet eerder dan 12 maanden na de laatste verhoging plaatsvinden.²³
- De huurverhoging volgt binnen 12 maanden na een huurprijsverhoging vanwege woningverbetering. Dit is toegestaan, want een huurverhoging vanwege woningverbetering staat los van de jaarlijkse huurverhoging (zie in dat kader het beleidsboek huurverhoging na woningverbetering).
- Er is sprake van de in art. 7:252c onder b BW geregelde huurverhoging na huurverlaging of huurbevrozing (zie paragraaf 2.3.2 voor een nadere uitleg).²⁴
- Als een huurverhoging te laat (dat wil zeggen later dan het gebruikelijke ritme) is gedaan, dus tegen een periode langer dan twaalf maanden sinds de vorige huurverhoging, dan kan de eerstvolgende huurverhoging zoveel eerder ingaan als dat de vorige huurverhoging te laat was. Hiermee wordt uitgekomen op twee huurverhogingen in 24 maanden. Dit zorgt ervoor dat een verhuurder weer kan terugkeren naar het gebruikelijke ritme (meestal 1 juli) waarop de jaarlijkse huurverhoging werd gedaan. Dit noemt men de terugkeerregeling. Dit kan bijvoorbeeld nodig zijn omdat de verhuurder niet tijdig een verzoek heeft ingediend bij de Huurcommissie of de leges niet heeft voldaan, waardoor het voorstel opnieuw moet worden gedaan tegen een nieuwe aanzegtermijn. Voorbeeld: huurverhoging per 1 juli 2023, volgende huurverhoging per 1 oktober 2024 (12 + 3 maanden), eerstvolgende huurverhoging per 1 juli 2025 (12 - 3 maanden).

6. Het voorstel voldoet niet aan de vormvoorschriften uit art. 7:252 BW

De vormvoorschriften worden besproken in paragraaf 2.2.2. Als de vormvoorschriften niet in acht zijn genomen, dan heeft dit alleen gevolgen als de huurder aannemelijk maakt daardoor te zijn benadeeld. Als huurder niet gemotiveerd stelt dat hij door een vormfout is benadeeld, dan zal in beginsel worden aangenomen dat huurder niet door het verzuim is benadeeld. Het niet vermelden van de huidige huurprijs zal niet snel benadeling tot gevolg hebben, aangezien huurder in beginsel

¹⁹ Art. 12 lid 5 Uhw.

²⁰ Art. 30 Uhw.

²¹ Art. 30 lid 2 Uhw.

²² Kamerstukken II 1997/98, 26 090, nr. 3, p. 33.

²³ Art. 7:250 BW.

²⁴ Art. 7:250 lid 3 laatste zin BW.

op de hoogte zal zijn van zijn huidige huurprijs. Als de ingangsdatum in het huurverhogingsvoorstel onjuist is, dan is het voorstel niet redelijk en de ingangsdatum zal dan ambtshalve door de Huurcommissie worden verplaatst naar de juiste datum (zie paragraaf 2.2.2). Als de verhuurder de bezwaarmogelijkheden niet (volledig) benoemt in het huurverhogingsvoorstel, maar huurder alsnog tijdig bezwaar heeft ingesteld, dan is geen sprake van benadeling.

7. Het voorstel gaat uit van een onjuiste huidige kale huurprijs

Het kan zijn dat het voorstel uitgaat van een onjuiste huidige kale huurprijs. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn doordat de kale huurprijs is gebaseerd op een eerdere voorgestelde huurverhoging waartegen huurder bezwaar had gemaakt, maar waarvan verhuurder had nagelaten om tijdig een verzoek in te dienen bij de Huurcommissie om het voorstel te toetsen. De eerdere huurverhoging is dan niet tot stand gekomen, aangezien de verhuurder niet eigenhandig een bezwaar mag afwijzen. De voorgestelde nieuwe huurverhoging dient dan te worden berekend over de juiste kale huurprijs, zijnde de huurprijs zonder de (niet tot stand gekomen) eerdere huurverhoging(en). Als de huurverhoging wel reeds tot stand is gekomen, bijvoorbeeld omdat de huurder geen bezwaar had gemaakt en geen tijdig verzoek bij de Huurcommissie had ingediend, maar huurder toch van mening is dat deze huurverhoging op onjuiste wijze tot stand is gekomen, dan is de Huurcommissie niet bevoegd de reeds tot stand gekomen huurverhoging te beoordelen. Huurder zal in dat geval naar de rechtbank moeten stappen. Zie paragraaf 2.2.1 voor een nadere uitleg over de vraag wanneer een huurverhoging tot stand is gekomen.

8. De huurprijs is tijdelijk verlaagd op grond van de Wet Eenmalige Huurverlaging

Als huurder recht heeft op een eenmalige huurverlaging op basis van art. 54a Ww, dan mag de woningcorporatie de jaarlijkse huurverhoging niet doorvoeren in hetzelfde jaar waarin de eenmalige huurverlaging ingaat. De vraag wanneer de eerstvolgende huurverhoging na huurverlaging is toegestaan, hangt af van het kalenderjaar waarin de huurverlaging plaatsvindt. Als de huurverlaging heeft plaatsgevonden in 2023, dan is de eerstvolgende huurverhoging pas weer mogelijk in 2024. Zie hoofdstuk 6 voor een nadere toelichting.

2.2.4 Stap 4: Toetsen huurverhoging aan wettelijk maximum (art. 13 lid 3 Uhw)

De Huurcommissie toetst als vierde stap of de voorgestelde huurprijsverhoging niet uitkomt boven de maximaal toegestane huurverhoging zoals jaarlijks vastgesteld door de minister. Hierbij moet onderscheid worden gemaakt tussen de reguliere huurverhoging (zoals genoemd in deze paragraaf) en de inkomensafhankelijke huurverhoging (zie hoofdstuk 3, paragraaf 3.1).

2.2.4.1 Reguliere huurverhoging zelfstandige huurwoningen

Voor zelfstandige woningen in de sociale sector mag een huurverhoging niet hoger zijn dan het wettelijk maximum zoals jaarlijks vastgesteld door de minister. De reguliere jaarlijkse huurverhogingen hangen niet af van het inkomen van huurder. Het is niet toegestaan om een hogere huurverhoging door te voeren dan het wettelijk maximum. Het staat een verhuurder uiteraard vrij om een lagere huurverhoging aan huurder voor te stellen. Het wettelijk maximum is als volgt: Vanaf 1 juli 2023 tot 1 juli 2024:

- Maximaal **3,1%** als de (kale) huurprijs € 300 of meer per maand is.
- Maximaal **€ 25,--** als de (kale) huurprijs lager is dan € 300 per maand.

2.2.4.2 Huurverhoging onzelfstandige huurwoningen, woonwagens en standplaatsen

Voor onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen geldt dat de huurverhoging van 1 juli 2023 tot 1 juli 2024 **maximaal 3,1%** mag bedragen. Dit staat gelijk aan de CAO-loonontwikkeling. Voor dit type woningen geldt geen inkomensafhankelijke huurverhoging.

2.2.4.3 Gevolgen overschrijding maximum huurverhoging

Indien de voorgestelde huurverhoging lager is dan, of gelijk is aan de wettelijk maximaal toegestane huurverhoging, dan is de huurverhoging redelijk. Een verhoging die boven het wettelijk maximum uitkomt, wordt niet redelijk geacht voor zover hierdoor het maximum wordt overschreden. De huurprijs zal dan slechts worden verhoogd met het wettelijke maximumbedrag.²⁵

De Huurcommissie zal in dat geval oordelen dat het voorstel niet redelijk is en vervolgens uitspreken welke huurprijsverhoging zij wel redelijk acht, in welk geval zij tevens aangeeft tot welke huurprijs de huurprijsverhoging leidt.²⁶

2.3 Huurgewenning en tijdelijke huurverlaging / huurbevroezing

Per 1 april 2021 is art. 7:252c BW ingevoerd met als doel om het bij zelfstandige huurwoningen mogelijk te maken om:

- Bij aanvang van het huurcontract tijdelijk (maximaal drie jaar) de aanvangshuurprijs te verlagen, waarbij de huurprijs in die periode (stapsgewijs) naar de overeengekomen eigenlijke aanvangshuurprijs wordt gebracht (huurgewenning).
- Tijdens de duur van een lopend huurcontract tijdelijk (maximaal drie jaar) een huurverlaging of huurbevroezing af te spreken (tijdelijke huurverlaging / huurbevroezing).²⁷

Als partijen huurgewenning of tijdelijke huurverlaging / huurbevroezing overeenkomen, dan heeft de verhuurder de mogelijkheid om de huurprijs na de overeengekomen periode weer terug te brengen naar de oorspronkelijk overeengekomen huurprijs, mits de huurgewenning of tijdelijke huurverlaging / huurbevroezing niet langer duurt dan drie jaar. Deze huurverhoging gaat niet automatisch. De verhuurder dient daartoe eerst een huurverhogingsvoorstel aan huurder te doen zoals genoemd in art. 7:252 BW. Als de verhuurder niet binnen drie jaar de huur heeft teruggebracht naar de oorspronkelijke huurprijs, dan wordt de huurprijs die geldt op het moment dat de drie jaren zijn verstreken de nieuwe 'vaste' huurprijs.

Huurders kunnen huurgewenning of een tijdelijke huurverlaging / huurbevroezing niet afdwingen. Het staat verhuurders vrij om zelf te bepalen of zij hiermee instemmen.²⁸ Huurders kunnen een weigering van hun verhuurder niet voorleggen aan de Huurcommissie. De Huurcommissie kan wel uitspraak doen over de vraag of het huurverhogingsvoorstel naar aanleiding van huurgewenning of tijdelijke huurverlaging / huurbevroezing correct is, mits het gaat om een woning in de sociale sector. Onderstaand zal nader worden ingegaan op huurgewenning (2.3.1) en tijdelijke huurkorting (2.3.2).

2.3.1 Huurgewenning (art. 7:252c sub a BW)

Huurgewenning houdt in dat bij aanvang van de bewoning een eigenlijke aanvangshuurprijs in het huurcontract wordt overeengekomen (welke niet hoger mag zijn dan de op dat moment geldende liberalisatiegrens) en dat de huurder gedurende een overeengekomen periode (van maximaal drie jaar) een huurprijs betaalt die lager is dan de overeengekomen eigenlijke aanvangshuurprijs.²⁹ Als partijen dat afspreken begint huurder dus met een lagere huur dan de eigenlijke huurprijs (de eigenlijke huurprijs is de huurprijs zonder korting). De huurprijs die de huurder betaalt, groeit daarna in (maximaal drie) jaarlijkse stappen naar de overeengekomen eigenlijke aanvangshuurprijs toe. Dit betekent dat in de eerste drie jaar (of korter als partijen dat afspreken) een lagere huur dan de eigenlijke aanvangshuurprijs in rekening kan worden gebracht. Huurgewenning kan bijdragen aan de doorstroming van huurders op de woningmarkt, omdat huurders door middel van huur-

²⁵ Kamerstukken II 1999/00, 26089, nr. 6, p. 43, onder punt 4.

²⁶ Art. 13 lid 1 Uhw.

²⁷ Stb. 2021, 162, 163.

²⁸ Kamerstukken II 2020–2021, 35516, nr. 6, p. 15.

²⁹ Art. 7:252c sub a BW; Kamerstukken II 2019–2020, 35 516, nr. 3, p. 16.

gewenning kunnen wennen aan de nieuwe huurprijs en niet direct met een grote huursprong te maken krijgen.³⁰ Partijen kunnen hiervoor kiezen omdat bijvoorbeeld de nieuwe huurprijs hoger is dan de vorige huurprijs.

Een voorbeeld ter verduidelijking:

Partijen sluiten een nieuwe huurovereenkomst. De eigenlijke huur (de huur zonder korting) is bij aanvang van het huurcontract € 600,--. Om huurder te laten wennen aan deze huurprijs, spreken partijen bij het sluiten van de huurovereenkomst af dat de huurder in het eerste jaar € 150,- korting zal krijgen en dat daardoor de huur tijdelijk € 450,-- zal bedragen. In het huurcontract staat dat de huurprijs over een periode van drie jaar jaarlijks zal worden verhoogd met € 50,--. Voor de jaarlijkse huurverhogingen moet de verhuurder wel steeds een voorstel doen zoals genoemd in art. 7:252 BW. Na de huurgewenningsperiode zal de huur stapsgewijs zijn teruggebracht naar het eigenlijke huurbedrag, zijnde € 600,--.

2.3.1.1 Maximale huurverhoging

Huurgewenning biedt de huurder en de verhuurder de mogelijkheid om huurverhogingsstappen overeen te komen die groter zijn dan de jaarlijkse maximale huurprijsstijgingen zoals genoemd in paragraaf 2.2.4. Bij huurgewenning kan de huurprijs namelijk worden verhoogd met maximaal het bedrag dat voor dat jaar is afgesproken in het huurcontract.³¹ Voor de hoogte van de tijdelijke huurkorting en de hoogte van de jaarlijkse huurverhogingsstappen zijn geen maximumgrenzen vastgesteld: die zijn vrij overeen te komen door verhuurder en huurder.³² De stapsgewijze huurverhoging is dus afhankelijk van hetgeen partijen in het huurcontract hebben vastgelegd. De jaarlijkse verhoging ligt gedurende de huurgewenningsperiode vast in de huurovereenkomst en kan niet hoger zijn dan overeengekomen.³³ Als uiteindelijk de bij aanvang overeengekomen eigenlijke huurprijs is bereikt (of als er drie jaren zijn verstreken na aanvang van het huurcontract) eindigt de huurgewenning en wordt de hoogte van de jaarlijkse huurverhogingen gereguleerd door de algemeen geldende regels (zoals opgenomen in paragraaf 2.2).³⁴

2.3.1.2 Huurverhogingsvoorstel huurgewenning

De jaarlijkse huurverhogingsstappen in het kader van huurgewenning vinden niet automatisch plaats. Een verhuurder moet hiertoe jaarlijks een voorstel doen strekkend tot verhoging van de huurprijs in het kader van huurgewenning.³⁵ Voor het realiseren van de overeengekomen stapsgewijze verhogingen gelden de voorschriften van art. 7:250 en 7:252 BW.³⁶ Zie paragraaf 2.2.1 voor een uitgebreide uitleg over de procedure die gevolgd moet worden indien huurder bezwaar maakt of de huurverhoging niet betaalt.

2.3.1.3 Voorwaarden huurgewenning

Samengevat zijn de voorwaarden voor huurgewenning als volgt:

1. De huurgewenning moet betrekking hebben op een zelfstandige huurwoning.
2. De afgesproken eigenlijke aanvangshuurprijs (dus zonder de tijdelijke verlaging) mag niet hoger zijn dan de liberalisatiegrens die op de ingangsdatum van het huurcontract geldt.
3. Partijen moeten de huurgewenning bij aanvang van het huurcontract in het huurcontract vastleggen. Huurgewenning kan niet tussentijds worden toegekend.³⁷
4. De duur van de huurgewenningsperiode mag niet langer zijn dan drie jaar na aanvang van het huurcontract (maar het mag natuurlijk wel korter zijn).

³⁰ Kamerstukken II 2019–2020, 35 516, nr. 3, p. 2.

³¹ Art. 10a lid 1 sub a Uhw.

³² Circulaire huurprijsbeleid 2023/2024, p. 19.

³³ Kamerstukken II 2019–2020, 35 516, nr. 3, p. 17.

³⁴ Kamerstukken II 2019–2020, 35 516, nr. 3, p. 17.

³⁵ Art. 7:252c BW.

³⁶ Art. 7:252c BW.

³⁷ Kamerstukken II 2019–2020, 35 516, nr. 3, p. 5.

5. De verhuurder moet jaarlijks een voorstel doen om de stapsgewijze huurverhoging in te laten gaan, ingevolge de voorschriften van art. 7:250 BW en art. 7:252 BW.³⁸
6. De jaarlijkse verhoging mag niet hoger zijn dan de verhoging die partijen in het huurcontract hebben afgesproken.
7. De uiteindelijke huurprijs is niet hoger dan de op de ingangsdatum van de huurovereenkomst geldende liberalisatiegrens.³⁹

2.3.2 Tijdelijke huurverlaging of huurbevriezing (art. 7:252c sub b BW)

Een verhuurder kan op schriftelijk verzoek van huurder de huurprijs van een zelfstandige huurwoning tijdelijk bevroren of verlagen.⁴⁰ Met 'bevroren' wordt bedoeld: tijdelijk géén jaarlijkse huurverhoging. De huurverlaging of huurbevriezing kan gelden voor een periode van minimaal één maand tot maximaal drie jaar.⁴¹ Bij afloop van de tijdelijke huurverlaging of huurbevriezing, mag de verhuurder de huurprijs weer op het oorspronkelijke niveau brengen (de huurprijs voorafgaand aan de tijdelijke huurkorting), eventueel vermeerderd met de in de periode van bevriezing of verlaging niet doorgevoerde huurverhogingen zoals genoemd in paragraaf 2.2.4.⁴² Dit noemt men 'inhaalhuurverhoging'. De verhuurder is niet gehouden om de (maximale) niet doorgevoerde jaarlijkse huurverhogingen 'in te halen', en kan er dus ook voor kiezen om hiervan af te zien.⁴³

2.3.2.1 Maximale huurverhoging

Na afloop van de tijdelijke huurkorting mag de huurprijs worden teruggebracht naar de oorspronkelijke huurprijs, eventueel aangevuld met de toegestane huurverhogingen die tijdens de huurkortingsperiode waren opgeschort.⁴⁴ Door de huurprijs weer terug te brengen naar de huurprijs zoals deze was voor de tijdelijke huurkorting (eventueel tezamen met de opgeschorte huurverhogingen), is het mogelijk dat de huurverhoging op een hoger bedrag uitkomt dan de reguliere toegestane jaarlijkse huurprijsstijgingen zoals beschreven in paragraaf 2.2.4.⁴⁵ Art. 7:252c onderdeel b BW maakt deze hogere huurverhoging mogelijk, zodat verhuurders door middel van tijdelijke huurkorting tegemoet kunnen komen aan huurders die bijvoorbeeld tijdelijk minder inkomen hebben.⁴⁶

Voorbeeld:

De huur van € 600,-- is op schriftelijk verzoek van huurder in 2021 tijdelijk verlaagd tot € 500,-- voor de duur van drie jaar. De tijdelijke huurkorting is dus € 100,--. De (opgeschorte) toegestane reguliere huurverhogingen tijdens die periode zijn (zoals jaarlijks vastgesteld door de minister):

- 2021: 0%*
- 2022: 2,3%
- 2023: 3,1%

** In 2021 was de wettelijke huurverhoging vastgesteld op 0%.*

³⁸ Art. 7:252c BW.

³⁹ Kamerstukken II 2019–2020, 35 516, nr. 3, p. 16.

⁴⁰ Art. 7:252c sub b BW.

⁴¹ Kamerstukken II 2019–2020, 35 516, nr. 3, p. 4.

⁴² Art. 10a lid 1 sub b Uhw.

⁴³ Kamerstukken II 2019–2020, 35 516, nr. 3, p. 16.

⁴⁴ Art. 10a lid 1 sub b Uhw.

⁴⁵ Kamerstukken II 2019–2020, 35 516, nr. 3, p. 17.

⁴⁶ Kamerstukken II 2019–2020, 35 516, nr. 3, p. 1.

Drie jaar na de ingangsdatum wordt de huur terugbracht naar het oorspronkelijk niveau, inclusief opgeschorte huurverhogingen. De maximale huurverhoging is dan:

Opgeschorte huurverhoging 2021:	€ 0,-- (600/100*0) ⁴⁷	
Opgeschorte huurverhoging 2022:	€ 13,80 (600/100*2,3)	
<u>Opgeschorte huurverhoging 2023:</u>	<u>€ 19,03 (613,80/100*3,1)</u>	+
Totale inhaalhuurverhoging:	€ 32,83	

Vervallen korting: € 100,--.

Totale inhaalhuurverhoging + vervallen korting = € 132,83.

Nieuwe huurprijs na tijdelijke huurkorting: € 632,83 p.m. (500+132,83)

2.3.2.2 Huurtoeslaggrens

Indien de huurprijs voor de datum waarop deze is verlaagd boven de op die datum geldende huurtoeslaggrens lag en die huurprijs daarna is verlaagd tot een bedrag beneden die huurtoeslaggrens, geldt dat de huurprijs niet verder kan worden verhoogd dan de op de datum van de huurverhoging geldende huurtoeslaggrens.⁴⁸ Deze beperking van de huurverhoging tot maximaal de actuele huurtoeslaggrens, dient ertoe om de betaalbaarheid voor huurders te waarborgen, en 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 huurverlaging / huurbevrozing beperkt.⁴⁹

Bovenstaande beperking is alleen van toepassing op de '(inhaal-)huurverhoging' na de tijdelijke huurverlaging / huurbevrozing. Bij latere (dus los van de (inhaal-)huurverhoging) reguliere of inkomensafhankelijke huurverhogingen geldt deze beperking niet (meer). Een latere huurverhoging kan dus wel leiden tot een huurprijs boven de dan geldende huurtoeslaggrens, mits de huurverhoging voldoet aan de daaraan gestelde vereisten en de huurprijs niet uitstijgt boven de maximale huurprijsgrens op basis van het woningwaarderingstelsel (als sprake is van een sociale huurwoning).⁵⁰

Bovenstaande beperking is ook niet van toepassing voor gevallen waarin de huurprijs vóór de huurverlaging boven de toen geldende huurtoeslaggrens lag en na de tijdelijke verlaging of huurbevrozing nog steeds boven de huurtoeslaggrens ligt.⁵¹ Tot slot is de beperking ook niet van toepassing voor het geval waarin de huurprijs vóór de huurverlaging reeds onder de huurtoeslaggrens lag.⁵²

2.3.2.3 Op schriftelijk verzoek van huurder

Het initiatief voor een tijdelijke huurbevrozing of huurverlaging ligt bij de huurder. De huurder moet bij de verhuurder een schriftelijk verzoek om huurbevrozing of huurverlaging indienen. Dit verzoek moet een verzoek zijn in het kader van tijdelijke huurkorting, en niet een verzoek op grond van art. 7:252, 7:252b of 7:257 BW (huurverlaging op basis van kwaliteitspunten, huurverlaging op grond van inkomen, huurverlaging i.v.m. onderhoudsgebreken).⁵³ Het verzoek moet schriftelijk door huurder worden gedaan.⁵⁴ Als niet kan worden aangetoond dat de tijdelijke huurbevrozing of huurverlaging op schriftelijk verzoek van huurder is doorgevoerd, dan is het niet mogelijk om de huur naar het oorspronkelijke huurbedrag (dus voor de huurkorting) te verhogen of

⁴⁷ In 2021 was de wettelijke huurverhoging vastgesteld op 0%.

⁴⁸ Art. 10a lid 1 sub b Uhw; Kamerstukken II, 2019–2020, 35 516, nr. 3, p. 17.

⁴⁹ Kamerstukken II 2019–2020, 35 516, nr. 3, p. 4.

⁵⁰ Kamerstukken II 2019–2020, 35 516, nr. 3, p. 4.

⁵¹ Art. 10a lid 1 sub b Uhw; Kamerstukken II, 2019–2020, 35 516, nr. 3, p. 17.

⁵² Art. 10a lid 1 sub b Uhw; Kamerstukken II, 2019–2020, 35 516, nr. 3, p. 17.

⁵³ Art. 7:252c sub b BW.

⁵⁴ Kamerstukken II 2019–2020, 35 516, nr. 3, p. 4.

om de opgeschorte huurverhogingen in te halen.⁵⁵ Met de eis dat het initiatief van de tijdelijke huurbevrozing of huurverlaging schriftelijk van de huurder moet komen, wordt voorkomen dat verhuurders de 'inhaalhuurverhoging' ook kunnen toepassen indien zij door eigen toedoen een huurverhoging niet hebben doorgevoerd. Voor deze vergeten of uitgestelde huurverhogingen geldt voor sociale huurwoningen al de terugkeerregeling, namelijk de mogelijkheid dat verhuurders de huurverhoging eenmalig later in het jaar doorvoeren (later dan het gebruikelijke ritme) om vervolgens de volgende huurverhoging weer tegen de gebruikelijke datum in te laten gaan (zie paragraaf 2.2.3.2 punt 5 voor een nadere uitleg hierover).⁵⁶

2.3.2.4 Permanente huurverlaging na drie jaar

De verhuurder heeft maximaal drie jaar vanaf de ingangsdatum van de huurkorting de tijd om de huur terug te brengen naar het niveau voor de huurverlaging / huurbevrozing (eventueel vermeerderd met de opgeschorte reguliere huurverhogingen).⁵⁷ Verhoogt de verhuurder de tijdelijk verlaagde huur niet geheel tot het oude niveau binnen de voorgeschreven termijn van drie jaar, dan wordt de huurkorting permanent.⁵⁸ De huurprijs die geldt op het moment dat de drie jaren zijn verstreken, geldt dan als nieuwe 'vaste' huurprijs. De huurprijs kan dan niet meer worden teruggebracht naar de huurprijs voorafgaand aan de tijdelijke huurkorting en evenmin kunnen de opgeschorte huurverhogingen worden ingehaald. Dit betekent dat eventuele huurverhogingen in het vervolg alleen over de verlaagde of bevroren huurprijs kunnen worden berekend, dus zonder inhaal van opgeschorte huurverhogingen. De huur mag dan alleen volgens de reguliere regels voor de jaarlijkse huurverhoging worden verhoogd.⁵⁹

De tijdelijke huurkorting wordt dus een permanente huurkorting, als de verhuurder:

- Bij huurbevrozing niet tijdig⁶⁰ voorstelt om binnen drie jaar na de ingangsdatum van de huurbevrozing de huur te verhogen met de opgeschorte huurverhogingen.
- Bij huurverlaging niet tijdig⁶¹ voorstelt om binnen de drie jaar na de ingangsdatum van de tijdelijke huurkorting de huur te verhogen tot het niveau van vóór de tijdelijke huurkorting, eventueel vermeerderd met de opgeschorte huurverhogingen (of tot de actuele huurtoeslag-huurprijsgrens als de huur vóór de huurkorting boven de toen geldende huurtoeslaggrens lag en is verlaagd tot onder die huurtoeslaggrens).⁶²

2.3.2.5 Uitzondering twaalf maanden termijn

Huurverhogingen na tijdelijke huurverlaging of huurbevrozing zijn uitgezonderd van de eis dat huurverhogingen slechts eenmaal per twaalf maanden mogen worden doorgevoerd.⁶³ Huurder en verhuurder kunnen bijvoorbeeld overeenkomen om slechts gedurende enkele maanden huurkorting af te spreken. Ook in dat geval kan de huurprijs na het verstrijken van de overeengekomen periode direct worden verhoogd tot de huurprijs voorafgaand aan die periode (inclusief een eventuele in die periode niet in rekening gebrachte jaarlijkse huurverhoging), zonder beperking van de twaalf maanden termijn.⁶⁴ Let wel: de twaalf maanden termijn is wel van toepassing bij huurgewinning.

2.3.2.6 Procedure Huurcommissie

Voor het instellen van een procedure bij de Huurcommissie gelden voor sociale huurwoningen dezelfde regels als genoemd in paragraaf 2.2.1. Als de huurder van mening is dat de inhaalhuurverhoging ten onrechte is voorgesteld (bijvoorbeeld omdat hij nooit om tijdelijke huurkorting

⁵⁵ Kamerstukken II 2020–2021, 35 516, nr. 6, p. 19.

⁵⁶ Art. 7:250 lid 3 BW.

⁵⁷ Art. 7:252c sub b BW

⁵⁸ Kamerstukken II 2020–2021, 35 516, nr. 6, p. 18.

⁵⁹ Kamerstukken II 2019–2020, 35 516 nr. 3, p. 5.

⁶⁰ Tijdig in de zin van art. 7:252c jo 7:252 lid 1 BW.

⁶¹ Tijdig in de zin van art. 7:252c jo 7:252 lid 1 BW.

⁶² Kamerstukken II 2020–2021, 35 516, nr. 6, p. 18.

⁶³ Art. 7:250 lid 3 BW.

⁶⁴ Kamerstukken II 2019–2020, 35 516, nr. 3, p. 15.

heeft verzocht) of omdat het voorstel te hoog is (bijvoorbeeld omdat de opgeschorte huurverhogingen onjuist zijn toegepast), kan hij net als bij reguliere huurverhogingsvoorstellen schriftelijk bezwaar maken bij de verhuurder. Als de verhuurder van mening is dat zijn inhaalhuurverhogingsvoorstel ondanks het bezwaar van de huurder is toegestaan, moet hij binnen zes weken na de ingangsdatum van de huurverhoging om een uitspraak van de Huurcommissie vragen.⁶⁵ Hij mag het bezwaar namelijk niet zelf afwijzen. De verhuurder moet bij zijn verzoek aan de Huurcommissie bewijs overleggen, waaruit blijkt dat huurder schriftelijk had verzocht om de tijdelijke huurkorting. Als verhuurder geen kopie van het verzoek van de huurder voor tijdelijke huurkorting overlegt, dan geeft de Huurcommissie verhuurder twee weken de tijd om het ontbrekende stuk alsnog aan te leveren. Als de verhuurder het stuk alsnog niet aanlevert, dan zal de Huurcommissie het verzoek niet-ontvankelijk verklaren. Zie paragraaf 2.2.1 voor een uitgebreide uitleg over de procedure die gevolgd moet worden indien huurder geen bezwaar maakt en/of de huurverhoging niet betaalt.

2.3.2.7 Voorwaarden huurverhoging na tijdelijke huurkorting:

Samengevat zijn de voorwaarden voor tijdelijke huurverlaging / huurbevrozing als volgt:

1. De tijdelijke huurbevrozing of tijdelijke huurverlaging moet betrekking hebben op een zelfstandige huurwoning.
2. De tijdelijke huurbevrozing of tijdelijke huurverlaging is op schriftelijk verzoek van de huurder toegepast.
3. De duur van de tijdelijke huurbevrozing of huurverlaging mag niet langer zijn dan drie jaar (maar het mag natuurlijk wel korter zijn).⁶⁶
4. Voor gevallen waarin de huurprijs vóór de huurverlaging boven de toen geldende huurtoeslaggrens lag, en na huurverlaging daaronder, mag de huur na afloop van de tijdelijke huurkorting tot maximaal de actuele huurtoeslaggrens worden verhoogd.
5. De verhuurder moet binnen drie jaar na ingang van de tijdelijke huurbevrozing of tijdelijke huurverlaging, de huurprijs met een huurverhogingsvoorstel terugbrengen op het oude niveau (eventueel aangevuld met de wettelijk toegestane reguliere huurverhogingen die tijdens de huurkortingsperiode waren opgeschort), ingevolge de voorschriften van art. 7:252 BW.⁶⁷
6. De huurprijs mag na de tijdelijke huurkorting slechts worden verhoogd tot de oorspronkelijke huurprijs, eventueel aangevuld met de wettelijk toegestane huurverhogingen die tijdens de huurkortingsperiode waren opgeschort.
7. De huurprijs mag bij een huurwoning in de sociale sector niet hoger zijn dan de maximale huurprijs volgens het woningwaarderingstelsel.⁶⁸

⁶⁵ Kamerstukken II 2020–2021, 35 516, nr. 6, p. 17.

⁶⁶ Kamerstukken II 2019–2020, 35 516, nr. 3, p. 17.

⁶⁷ Art. 7:252c BW.

⁶⁸ Art 13 lid 5 Uhw; Kamerstukken II 2019–2020, 35 516, nr. 3, p. 18. De Huurcommissie toetst hier niet ambtshalve op.



Hoofdstuk 3 – Inkomensafhankelijke huurverhoging

Art. 7:253 i.c.m. 7:252a BW geeft de verhuurder de mogelijkheid om bij een zelfstandige woonruimte de huurprijs te verhogen indien het huishoudinkomen van de huurder tot de midden en hogere inkomens behoort. Vooral in de sociale huursector is het mogelijk dat huurders die in verband met hun inkomen een woning zijn gaan huren tegen een relatief lage huurprijs, die huur voortzetten ook nadat hun inkomen fors is gestegen, een fenomeen dat ook wel “scheefwonen” wordt genoemd. Een belangrijke functie van de inkomensafhankelijke verhoging is om huurders met hogere inkomens te prikkelen om door te stromen naar duurdere woningen dan wel een hogere bijdrage te laten leveren aan hun huurwoningen.⁶⁹

3.1 Maximale inkomensafhankelijke huurverhoging en inkomenscategorieën

Een inkomensafhankelijke huurverhoging is mogelijk als de huurder tezamen met zijn eventuele medebewoners in het zogenaamde peiljaar een huishoudinkomen heeft gehad dat overeenkomt met de in art. 10 Uhw aangegeven bedragen.⁷⁰ 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**. 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**.

Als de verhuurder een inkomensafhankelijke huurverhoging voorstelt aan zijn huurders, dan vraagt de verhuurder de inkomenscategorie van de huurder op bij de Belastingdienst, ook wel inkomensindicatie genoemd.⁷¹ Om te controleren in welke categorie het huishouden valt beoordeelt de Belastingdienst het huishoudinkomen van twee jaar geleden (in 2023: 2021). Hiervoor is gekozen omdat dan inkomens gebruikt worden die veelal definitief zijn vastgesteld. Voor de inkomensindicatie die in 2023 worden verstrekt is dus het huishoudinkomen over 2021 (van de huidige bewoners) bepalend. In verband met privacy wordt het exacte inkomen niet genoemd in de inkomensindicatie en evenmin het aantal bewoners waarop de inkomensvaststelling is gebaseerd.

De verhuurder krijgt alleen te horen in welke van de volgende drie categorieën het huishoudinkomen valt:

⁶⁹ Kamerstukken II 2015/16, 34373, 3, p. 9.

⁷⁰ Terug te vinden in art. 10 lid 2 onder a onder 1 en 3 UWH.

⁷¹ Voorheen was dit de huishoudverklaring. Anders dan bij de huishoudverklaring kan uit de inkomensindicatie niet het aantal personen waarop de indicatie ziet worden afgeleid.

- **Categorie 1:** het huishoudinkomen valt in de inkomenscategorie 'lager inkomen'. De verhuurder mag dan geen inkomensafhankelijke huurverhoging voorstellen.
- **Categorie 2:** het huishoudinkomen valt in de categorie "(hoger) middeninkomen". De verhuurder mag aan de huurder dan een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging voorstellen van maximaal € 50. De verhuurder moet de verklaring waarin staat dat het huishoudinkomen in de categorie '(hoger) middeninkomen' valt meesturen bij zijn huurverhogingsvoorstel.
- **Categorie 3:** het huishoudinkomen valt in de categorie "hoog inkomen". De verhuurder mag aan de huurder dan een inkomensafhankelijke huurverhoging voorstellen van maximaal € 100. De verhuurder moet de verklaring waarin staat dat het huishoudinkomen in de categorie 'hoog inkomen' valt meesturen bij zijn huurverhogingsvoorstel.

Systematisch ziet dit er als volgt uit:

Tabel 1: overzicht van de inkomensafhankelijke huurverhoging

Type Huurverhoging	Regulier	Inkomensafhankelijke huurverhoging	
Inkomenscategorie (inkomen 2021)	Lage (midden) inkomens	(Hoge) middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoonshuishouden	Niet hoger dan € 48.836	Tussen € 48.836 - € 57.573	Hoger dan € 57.573
Huishoudens van 2 of meer personen	Niet hoger dan € 56.513	Tussen € 56.513 - € 76.764	Hoger dan € 76.764
Is inkomensafhankelijke huurverhoging toegestaan?	Nee, de reguliere huurverhoging wellicht wel (zie hoofdstuk 2)	Ja, maximaal € 50*	Ja, maximaal € 100*

*) mits de maximale huurprijsgrens van de woning niet wordt overschreden.⁷²

Definitie van huishoudinkomen

Het huishoudinkomen bestaat uit het totaal van de gezamenlijke geregistreerde inkomens van de huurder en de overige huidige bewoners van de woning. Van inwonende jongeren die op 1 januari 2023 nog niet de leeftijd van 23 jaar hebben bereikt, wordt alleen het inkomen dat het minimum-loonniveau (€ 21.835) overstijgt meegeteld. Op die manier worden inwonende jongere kinderen van huurders niet belemmerd in het nemen van een bijbaan.

Samenstelling huishouden

Voor de samenstelling van het huishouden is juridisch bepalend wie er op de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging in de woning wonen (doorgaans: 1 juli). 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. 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 bewoner. Als de huishoudsituatie tussen het moment van het verstrekken van de inkomensindicatie en de ingangsdatum van de voorgestelde huurverhoging wijzigt en het inkomen hierdoor tot een andere inkomenscategorie behoort, kan de huurder op grond hiervan een bezwaar bij zijn verhuurder indienen tegen het huurverhogingsvoorstel (zie paragraaf 3.3 hieronder).

⁷² De Huurcommissie toetst dit alleen als partijen aangeven dat de maximale huurprijsgrens van de woning wordt overschreden. De woningwaardering wordt dus niet ambtshalve getoetst.

3.2 Inkomensafhankelijk huurverhogingsvoorstel van verhuurder

Als de verhuurder een inkomensafhankelijke huurverhoging wil realiseren, dan moet hij eerst een huurverhogingsvoorstel doen aan zijn huurder. Bij zijn voorstel moet hij een inkomensindicatie van de Belastingdienst voegen waaruit blijkt dat het huishoudinkomen in de categorie hoger middeninkomen (hierboven omschreven als “categorie 2”) respectievelijk in de categorie hoog inkomen (hierboven omschreven als “categorie 3”) valt. In paragraaf 3.3 onder randnummer 6 wordt uitgelegd wat de gevolgen kunnen zijn als verhuurder geen inkomensindicatie meestuurt. Zie paragraaf 2.2.2 voor de overige vormvereisten waaraan een huurverhogingsvoorstel moet voldoen.

3.3 Bezwaren van huurder tegen een inkomensafhankelijke huurverhoging

Als de verhuurder een inkomensafhankelijke huurverlaging voorstelt, kan de huurder verschillende bezwaren aanvoeren. In deze paragraaf worden de meest voorkomende bezwaren van de huurder uiteengezet. De huurder kan de volgende bezwaren aanvoeren bij zijn verhuurder:

1. De inkomensindicatie (2021) is onjuist.
2. Het huishoudinkomen is in 2022 gedaald.
3. Iemand in het huishouden behoort tot een door de minister aangewezen groep van gehandicapten en chronisch zieken.
4. Het gaat om een onzelfstandige huurwoning.
5. Iemand heeft alleen zijn brief- of postadres op het adres van de huurder, maar zijn inkomen is voor de inkomensafhankelijke huurverhoging wel meegerekend.
6. Bij het huurverhogingsvoorstel is geen inkomensindicatie gevoegd.

1. De inkomensindicatie is onjuist

Vaak gaat het bij deze bezwaargrond om wijzigingen in het huishouden. Een huurder stelt bijvoorbeeld dat in 2021 een bepaalde bewoner nog niet woonde in de woonruimte, of dat de huishoudsituatie inmiddels is gewijzigd (na datum afgifte inkomensindicatie).

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. 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. De Belastingdienst baseert de inkomensindicatie op de bewoningssituatie zoals die op het moment van de aanvraag 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 bewoner op datum afgifte inkomensindicatie.⁷³ Als de huishoudsituatie 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, waarna de verhuurder verplicht is een tweede inkomensindicatie, een zogeheten vervolgvordering, op te vragen. In paragraaf 3.4 wordt nader uitgelegd wanneer verhuurder een vervolgvordering moet opvragen.

⁷³ De Belastingdienst baseert zich op de gegevens in het Basisregistratie Personen (BRP), waarbij een ingeschrevene voor een briefadres niet wordt meegerekend voor het huishoudinkomen en een ingeschreven bewoner wél. Dit is van belang bij het opvragen door huurder bij de gemeente van een uittreksel BRP ten behoeve van de vaststelling van het huishoudinkomen. Dit moet zien op de ingeschreven bewoners.

2. Het huishoudinkomen is gedaald in 2022

De inkomenscategorie op de inkomensindicatie is gebaseerd op het inkomenstoetsjaar van twee jaar terug (in 2023: 2021) en kan gedateerd zijn. De huurder kan het standpunt innemen dat de afgegeven inkomensindicatie over het inkomenstoetsjaar (in 2023: 2021) wel juist was, maar dat het huishoudinkomen in 2022 is gedaald onder de voor het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens. Dit kan bijvoorbeeld komen door een inkomensdaling van de verdienende leden van het huishouden. Het is ook mogelijk dat de samenstelling van het huishouden inmiddels is veranderd, bijvoorbeeld omdat een medebewoner van de huurder is verhuisd voorafgaand aan de datum van ingang van de huurverhoging en dat hierdoor het huishoudinkomen onder de gehanteerde inkomensgrens is gezakt. Het aantal en de identiteit van de bewoners in de huurwoning op de datum van ingang van de huurverhoging is hierbij relevant.

Blijkt uit de bewijsstukken dat het huishoudinkomen over 2021 en/of 2022 toch onder de in de huurverhoging gehanteerde inkomensgrens ligt, dan is het bezwaar van de huurder gegrond. Als het geschil tot een procedure bij de Huurcommissie leidt, dan oordeelt de Huurcommissie dat de voorgestelde inkomensafhankelijke huurverhoging niet redelijk is. In dat geval zal de Huurcommissie uitspreken welke huurverhoging wel redelijk is.

Voorbeeld:

De verhuurder heeft een huurverhoging van € 100 voorgesteld aan zijn huurder, omdat uit de gegevens van de Belastingdienst bleek dat het huishoudinkomen van de huurder in de categorie "hoog inkomen" viel. Uit de inkomensverklaringen 2022 van de Belastingdienst van alle bewoners blijkt dat het huishoudinkomen in 2022 is gezakt onder de gehanteerde inkomensgrens en nu in categorie "(hoger) middeninkomen" valt. De Huurcommissie zal oordelen dat de voorgestelde huurverhoging niet redelijk is en zal uitspreken dat een huurverhoging van € 50 euro wel redelijk is.

3. Iemand in het huishouden behoort tot een door de minister aangewezen groep van gehandicapten en chronisch zieken

Voor door de Minister aangewezen groepen van gehandicapten en chronisch zieken bestaat een bezwaarmogelijkheid tegen de inkomensafhankelijke huurverhogingen.⁷⁴ Deze mensen kunnen vaak niet verhuizen. Gelet op de voorzieningen die in dat kader vaak in hun woning zijn getroffen, is dit ook niet gewenst. 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 een bezwaarschrift bij de verhuurder indienen en aantonen dat hij tot de aangewezen groep behoort. Dit kan worden aangetoond met bijvoorbeeld een WMO-beschikking, zorgindicatie of mantelzorgcompliment. Als de huurder of een ander lid van het huishouden blind is, dan kan dat aangetoond worden met een verklaring van de huisarts.

Deze specifieke groep gehandicapten en chronisch zieken bestaat uit de volgende huishoudens:

- Een huishouden waarin de huurder of een ander lid van het huishouden voor een periode van ten minste een jaar en ten minste 10 uur per week verpleging of verzorging ontvangt (conform art. 2.1 jo. 2.10 van het Besluit zorgverzekering);
- Een huishouden waarin de huurder of een ander lid van dat huishouden een blijk van waardering voor mantelzorgers heeft gekregen en waarbij die mantelzorg is verleend aan een ander lid van datzelfde huishouden (conform art. 2.1.6. van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015);
- Een huishouden waarin de huurder of een ander lid van dat huishouden in het bezit is van een indicatiebesluit of voor direct oproepbare assistentie bij algemene dagelijkse levensverrichtingen (conform art. 1.1.1 jo. art. 3.1.1 lid 1 onderdeel a jo. art. 10.1.4 van de Wet langdurige zorg voor verblijf);

⁷⁴ Zie voor de volledige beschrijving van deze aangewezen groep met een toelichting: Staatscourant 2014, nr. 37003 en Staatscourant 2015, nr. 9756. Het gaat alleen om de door de minister aangewezen groepen van chronisch zieken en gehandicapten zoals omschreven in paragraaf 3.3 en niet in zijn geheel over alle chronisch zieken.

- Een huishouden waarin aan de huurder of aan een ander lid van dat huishouden een beschikking is verstrekt ten behoeve van voorzieningen aan de betreffende woonruimte of ten behoeve van een woningaanpassing (conform art. 1 eerste lid onderdeel c van de Wet voorzieningen gehandicapten, art. 1 lid 1 onderdeel g onder 6 van de Wet maatschappelijke ondersteuning of art. 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015);⁷⁵
- Een huishouden waarin de huurder of een ander lid van dat huishouden met een verklaring van de huisarts kan aantonen dat hij blind is.

4. Het gaat om een onzelfstandige woning

Voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en standplaatsen is de toegestane huurverhoging vanaf 1 juli 2023 maximaal 3,1%. Dat betekent dat als sprake is van een dergelijke woning geen inkomensafhankelijke huurverhoging mag worden opgelegd. Is er toch een inkomensafhankelijke huurverhoging voorgesteld door een verhuurder bij een onzelfstandige woning, dan zal de Huurcommissie oordelen dat de voorgestelde inkomensafhankelijk huurverhoging niet redelijk is. In dat geval onderzoekt de Huurcommissie of de reguliere huurverhoging kan worden doorgevoerd en oordeelt zij welke huurverhoging wel redelijk is, conform hoofdstuk 2 van dit beleidsboek.

5. Iemand heeft alleen zijn brief- of postadres op het adres van huurder

Als een huurder kan aantonen dat een persoon op de datum van de huurverhoging niet (meer) in de woning woont maar slechts was ingeschreven voor een briefadres, dan kan dat betekenen dat de inkomensafhankelijke huurverhoging ten onrechte is voorgesteld door de verhuurder. Om dit aan te tonen kan de huurder de volgende gegevens overleggen aan de verhuurder:

- een recent uittreksel BRP waaruit blijkt hoeveel personen staan ingeschreven als bewoner op de ingangsdatum van de voorgestelde huurverhoging;⁷⁶
- een toekenning van de gemeente voor een briefadres afgegeven vóór de voorgestelde ingangsdatum (enkel als dit nog niet blijkt uit de BRP) of een stuk waaruit blijkt dat één of meer van de ingeschrevenen op de voorgestelde datum van de huurverhoging slechts ingeschreven waren voor een briefadres (enkel als dit nog niet blijkt uit de BRP);
- inkomensverklaringen van de ingeschreven personen (de inkomensverklaring van de persoon waarvan blijkt dat hij enkel een briefadres heeft is niet nodig).

De huurder is niet verplicht om de hierboven genoemde gegevens aan de verhuurder te verstrekken. De huurder hoeft slechts bij de verhuurder aan te geven dat de inkomensindicatie niet juist (meer) is en dat dit waarschijnlijk samenhangt met het feit dat een ingeschrevene op het adres geen bewoner (meer) is maar het adres gebruikt als postadres. Als er een procedure bij de Huurcommissie volgt, dan is de huurder wel verplicht om de hierboven genoemde gegevens aan de Huurcommissie te verstrekken. Als de huurder deze stukken niet verstrekt aan de Huurcommissie, ook niet na opvraging daarvan, dan zal de Huurcommissie oordelen dat het bezwaar op dit punt ongegrond is.

6. Bij het huurverhogingsvoorstel is geen inkomensindicatie meegestuurd

De verhuurder moet een inkomensindicatie opvragen bij de Belastingdienst als hij een inkomensafhankelijke huurverhoging wil doorvoeren. Deze moet voor de verzendingsdatum van het huurverhogingsvoorstel zijn aangevraagd en moet zijn meegezonden met het huurverhogingsvoorstel naar de huurder. Als de verhuurder geen inkomensindicatie bij het huurverhogingsvoorstel meestuurt, dan kan dit gevolgen hebben voor de uitkomst van de procedure bij de Huurcommissie. Als de vormvoorschriften niet in acht zijn genomen (in dit geval het meesturen van de inkomensindicatie), dan heeft dit alleen gevolgen als de huurder aannemelijk maakt daardoor

⁷⁵ Het moet gaan om voorzieningen of aanpassingen die toegespitst zijn op de specifieke handicap van de bewoner, in die zin, dat het niet gaat om aanpassingen die ook in een reguliere woning als standaard voorziening zouden gelden. Daarom is het bewijsmiddel van een Wmo- of Wvg-beschikking voor voorzieningen aan de woning vereist.

⁷⁶ Dit is geen standaarduittreksel uit de BRP; vraag als huurder aan uw gemeente hoe u een uittreksel aanvraagt waarop het aantal bewoners staat.

te zijn benadeeld. In dat geval zal de Huurcommissie oordelen dat het huurverhogingsvoorstel niet redelijk is en dat uitsluitend de standaard huurverhoging is toegestaan. Als huurder niet gemotiveerd stelt dat hij door een vormfout is benadeeld, dan zal in beginsel worden aangenomen dat huurder niet door het verzuim is benadeeld. Van benadeling kan sprake zijn als blijkt dat de verhuurder niet voorafgaand aan het huurverhogingsvoorstel een inkomensindicatie heeft aangevraagd.

3.4 Heeft de verhuurder een tweede inkomensindicatie nodig na bezwaar van huurder?

De verhuurder moet soms opnieuw een inkomensindicatie, een zogeheten vervolgvordering, opvragen bij de Belastingdienst. Dit hangt af van het soort bezwaar dat de huurder heeft aangedragen. In deze paragraaf wordt uitgelegd wanneer de verhuurder een vervolgvordering moet opvragen bij de Belastingdienst en wanneer niet.

3.4.1 Bezwaar tegen de inkomenscategorïe op de inkomensindicatie

Als de huurder bezwaar maakt tegen de voorgestelde inkomensafhankelijke huurverhoging omdat de huurder stelt dat de inkomensindicatie over het jaar 2021 niet klopt (zie paragraaf 3.3 onder randnummer 1), dan hoeft de huurder bij het bezwaar richting verhuurder geen inkomensgegevens toe te voegen. Ook als de huurder bezwaar maakt met als bezwaargrond dat de samenstelling van het huishouden (inmiddels) is veranderd (denk aan een verhuizing van een medebewoner), dan hoeft de huurder daarvoor geen bewijsstukken te verstrekken aan verhuurder. De verhuurder vraagt na dergelijke bezwaren namelijk een vervolgvordering (een tweede inkomensindicatie) op bij de Belastingdienst. Deze vervolgvordering is dan gebaseerd op actuele gegevens over de bewoningssituatie. Wanneer hieruit blijkt dat het huishoudinkomen in het inkomenstoetsjaar (in 2023: 2021) in een lagere inkomenscategorïe 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 inkomenscategorïe valt en de huurder volhardt in zijn bezwaar, dan moet de verhuurder zijn huurverhogingsvoorstel, met de eerste en tweede inkomensindicatie, aan de Huurcommissie voorleggen.

3.4.2 Bezwaar vanwege daling van het huishoudinkomen in 2022

Als de huurder bezwaar maakt tegen de voorgestelde inkomensafhankelijke huurverhoging omdat het huishoudinkomen in 2022 is gedaald (zie paragraaf 3.2 onder randnummer 2), dan moet de huurder dat aantonen. De verhuurder hoeft in dat geval geen vervolgvordering bij de Belastingdienst op te vragen, want de Belastingdienst heeft alleen de bevoegdheid om een inkomensindicatie met inkomenscategorïe over het inkomenstoetsjaar (in 2023: 2021) af te geven. Als de huurder stelt dat sprake is van een inkomensdaling, dan zal de huurder aan de verhuurder moeten 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) waaruit blijkt hoeveel bewoners op het woonadres staan ingeschreven op de ingangsdatum van de voorgestelde huurverhoging.⁷⁷
- Inkomensverklaringen over 2022 van alle bewoners die op de ingangsdatum van de huurverhoging in de woning (verkrijgbaar bij de Belastingdienst).

⁷⁷ Dit is geen standaarduittreksel uit de BRP; vraag als huurder aan uw gemeente hoe u een uittreksel aanvraagt waarop het aantal bewoners staat.

3.5 Procedure bij de Huurcommissie: aanvullende documenten

Als partijen er samen niet uitkomen dan kan op grond van 7:253 BW een procedure bij de Huurcommissie worden gestart om de redelijkheid van het huurverhogingsvoorstel te laten toetsen. Dit is dezelfde procedure als bij de reguliere jaarlijkse huurverhoging zoals genoemd in paragraaf 2.2. In het hoofdstuk over de reguliere huurverhoging zijn in dat kader 4 scenario's uiteengezet (zie paragraaf 2.2.1). Per scenario is aangegeven door wie de procedure (huurder of verhuurder) gestart moet worden, binnen welke termijn dat moet gebeuren en welke stukken daarbij moeten worden aangeleverd.⁷⁸ De termijnen en verplichte stukken gelden ook in het kader van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Echter, als het geschil over een inkomensafhankelijk huurverhoging gaat, dan heeft de Huurcommissie naast de in paragraaf 2.2.1 genoemde documenten aanvullende documenten nodig. In deze paragraaf wordt uiteengezet welke aanvullende documenten vereist zijn en wie (huurder of verhuurder) de aanvullende documenten moet aanleveren.

De in paragraaf 2.2.1 genoemde situaties kunnen worden onderverdeeld in twee categorieën:

Categorie 1: Alleen de verhuurder kan een procedure bij de Huurcommissie starten	<ul style="list-style-type: none">• Situatie 1: Huurder maakt voor de voorgestelde ingangsdatum schriftelijk bezwaar tegen het huurverhogingsvoorstel (art. 7:253 lid 1 BW).• Situatie 2: Huurder maakt geen bezwaar vóór de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging en betaalt de huurverhoging niet. De verhuurder heeft het huurverhogingsvoorstel per aangetekende post verzonden (art. 7:253 lid 5 BW).
Categorie 2: Alleen de huurder kan een procedure bij de Huurcommissie starten	<ul style="list-style-type: none">• Situatie 3: Huurder maakt geen bezwaar vóór de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging en betaalt de huurverhoging niet. De verhuurder heeft het huurverhogingsvoorstel per gewone post verzonden en vervolgens tijdig een aangetekende herinneringsbrief gestuurd (art. 7:253 lid 2 BW).

3.5.1 Verhuurder is indiener van het verzoek

In paragraaf 2.2.1 zijn de situaties uiteengezet waarin de verhuurder aan zet is om de Huurcommissie in te schakelen. Bij een inkomensafhankelijke huurverhoging is de verhuurder verplicht om een inkomensindicatie van de Belastingdienst te overleggen. Deze moet voor de verzendingsdatum van het huurverhogingsvoorstel zijn aangevraagd en moet zijn meegezonden met het huurverhogingsvoorstel naar de huurder (zie paragraaf 3.3 onder randnummer 6).

Vervolgverklaring verplicht

In paragraaf 3.4 werd uitgelegd wanneer de verhuurder een vervolgverklaring (tweede inkomensindicatie) moet opvragen bij de Belastingdienst. Dat is nodig wanneer de huurder als bezwaar heeft aangedragen dat de inkomenscategorie op de inkomensindicatie (in 2023: 2021) niet juist zou zijn of de samenstelling van het huishouden (inmiddels) zou zijn veranderd.

In die gevallen moet de verhuurder de vervolgverklaring meesturen bij zijn verzoekschrift als verplicht stuk. Als de verhuurder dat niet doet, dan geeft de Huurcommissie de verhuurder twee weken de tijd om de ontbrekende vervolgverklaring alsnog aan te leveren. Als de verhuurder de vervolgverklaring niet aanlevert, ook niet na opvraging daarvan, dan oordeelt de Huurcommissie dat de voorgestelde inkomensafhankelijke huurverhoging niet redelijk is. In dat geval onderzoekt de Huurcommissie of de reguliere huurverhoging kan worden doorgevoerd en oordeelt zij welke huurverhoging wel redelijk is, conform hoofdstuk 2 van dit beleidsboek.

⁷⁸ Zie paragraaf 2.2.1 voor de volledige uitleg over welke partij aan zet is om de Huurcommissie in te schakelen.

Vervolgverklaring niet verplicht

Als de verhuurder niet verplicht was om de vervolgverklaring op te vragen bij de Belastingdienst (zie paragraaf 3.4), dan vraagt de Huurcommissie de verhuurder om de door de huurder aan hem verstrekte bewijsstukken bij het verzoekschrift te voegen, zijnde:

- De inkomensverklaringen van de Belastingdienst van alle personen die op de ingangsdatum van de huurverhoging in de woning wonen.
- Het uittreksel uit de Basisregistratie personen, waaruit blijkt hoeveel bewoners op het adres staan ingeschreven op de ingangsdatum van de huurverhoging.

Als er bezwaar is gemaakt op grond van inkomensdaling in 2022, dan is het aan huurder om dit aan te tonen. Als deze bewijsstukken bij het verzoekschrift van de verhuurder ontbreken, dan vraagt de Huurcommissie deze documenten op bij de huurder. Huurder krijgt een termijn van twee weken om de gevraagde documenten aan de Huurcommissie te verstrekken. Als de huurder dit nalaat, dan oordeelt de Huurcommissie dat de voorgestelde inkomensafhankelijke huurverhoging redelijk is, mits het van toepassing zijnde maximumbedrag (€ 50 of € 100) niet wordt overschreden.

Zoals in paragraaf 3.3 onder randnummer 3 werd uitgelegd, bestaat er een bezwaarmogelijkheid voor de aangewezen groepen van chronisch zieken en gehandicapten.⁷⁹ Het initiatief ligt bij de huurder: hij moet bezwaar indienen bij zijn verhuurder en aantonen dat hij of één van zijn medebewoners tot de aangewezen groep behoort.⁸⁰ Dit kan worden aangetoond met bijvoorbeeld een WMO-beschikking, zorgindicatie of mantelzorgcompliment. Als de huurder of een ander lid van het huishouden blind is, dan kan dat aangetoond worden met een verklaring van de huisarts. Als verhuurder en huurder er samen niet uitkomen en verhuurder start een procedure bij de Huurcommissie, dan wordt de verhuurder gevraagd om het door de huurder aangeleverde bewijs mee te sturen bij zijn verzoekschrift. Echter, de huurder draagt de bewijslast en moet dus aantonen dat hij/zij tot een door de minister aangewezen groep behoort. Als het bewijs bij het verzoekschrift van de verhuurder ontbreekt, dan vraagt de Huurcommissie een WMO-beschikking, Wvg-beschikking, zorgindicatie, mantelzorgcompliment of huisartsverklaring op bij de huurder. Huurder krijgt een termijn van twee weken om de gevraagde documenten aan de Huurcommissie te verstrekken. Als de huurder het bewijs niet aanlevert, dan oordeelt de Huurcommissie dat de voorgestelde inkomensafhankelijke huurverhoging redelijk is, mits het van toepassing zijnde maximumbedrag (€ 50 of € 100) niet wordt overschreden.

⁷⁹ Het gaat alleen om de door de minister aangewezen groepen van chronisch zieken en gehandicapten zoals omschreven in paragraaf 3.3 en dus niet om alle chronisch zieken.

⁸⁰ Zie de opsomming in paragraaf 3.3. Daar wordt uiteengezet welke groepen zijn aangewezen.

Het bovenstaande is schematisch als volgt samen te vatten:

Categorie 1: vereisten procedure Huurcommissie - verhuurder indiener van het verzoekschrift	
Indiener / verzoeker	Verhuurder
Termijn voor indiening	Zes weken na voorgestelde ingangsdatum huurverhoging
Documenten die de Huurcommissie opvraagt bij de verhuurder bij het verzoekschrift	<ul style="list-style-type: none"> • De documenten genoemd in paragraaf 2.2.1 onder situatie 1 en 2 • Aanvullende documenten specifiek bij inkomensafhankelijke huurverhogingen (ook verplicht): <ul style="list-style-type: none"> - Inkomensindicatie van de Belastingdienst - Vervolgverklaring (tweede inkomensindicatie) van de Belastingdienst, alleen indien de huurder als bezwaar heeft aangedragen (i) dat het huishoudinkomen in het inkomenstoetsjaar (in 2023: 2021) niet boven de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens lag of (ii) dat de samenstelling van het huishouden (inmiddels) is veranderd. - Overige bewijsstukken (niet verplicht, maar de Huurcommissie vraagt deze wel op): - Als de huurder bezwaar heeft gemaakt omdat het huishoudinkomen in 2022 is gedaald: een uittreksel uit de Basisregistratie personen (BRP) van één van de bewoners waaruit blijkt hoeveel bewoners op het woonadres staan ingeschreven op de ingangsdatum van de huurverhoging. Het is mogelijk dat de verhuurder dit uittreksel van huurder heeft ontvangen als huurder bezwaar heeft gemaakt omdat het aantal personen in zijn/haar huishouden niet zou kloppen. Als de verhuurder het uittreksel niet heeft meegestuurd bij het verzoekschrift, bijvoorbeeld omdat dit niet door de verhuurder is opgevraagd of de huurder heeft nagelaten het uittreksel aan de verhuurder toe te sturen, dan vraagt de Huurcommissie het uittreksel op bij de huurder. - Als de huurder bezwaar heeft gemaakt omdat het huishoudinkomen in 2022 is gedaald: de inkomensverklaringen 2022 van de Belastingdienst van alle bewoners die op de ingangsdatum van de huurverhoging in de woning wonen. Als de verhuurder de inkomensverklaringen niet heeft meegestuurd bij het verzoekschrift, bijvoorbeeld omdat deze niet door de verhuurder zijn opgevraagd of de huurder heeft nagelaten deze aan de verhuurder toe te sturen, dan vraagt de Huurcommissie de inkomensverklaringen op bij de huurder. - Als de huurder bezwaar heeft gemaakt omdat iemand in zijn huishouden een chronische ziekte of handicap heeft: een WMO-beschikking, Wvg-beschikking, zorgindicatie, mantelzorgcompliment of verklaring van de huisarts die de huurder meestuurde. Als de huurder of een ander lid van het huishouden blind is, dan volstaat een verklaring van de huisarts. Als de verhuurder geen bewijsstukken heeft meegestuurd bij het verzoekschrift, bijvoorbeeld omdat deze niet door de verhuurder zijn opgevraagd of de huurder heeft nagelaten deze aan de verhuurder toe te sturen, dan vraagt de Huurcommissie de informatie op bij de huurder.

Categorie 1: vereisten procedure Huurcommissie - verhuurder indiener van het verzoekschrift

Gegevens die bij de huurder worden opgevraagd

- Als de verhuurder geen of niet alle bewijsstukken heeft meegestuurd bij het verzoekschrift, bijvoorbeeld omdat deze niet door de verhuurder zijn opgevraagd of de huurder heeft nagelaten deze toe te sturen aan de verhuurder:
 - Als de huurder bezwaar heeft gemaakt omdat het huishoudinkomen in 2022 is gedaald: een uittreksel uit de Basisregistratie personen (BRP) waaruit blijkt hoeveel bewoners op het woonadres staan ingeschreven op de ingangsdatum van de huurverhoging⁸¹ en de inkomensverklaringen 2022 van de Belastingdienst van alle bewoners die op de ingangsdatum van de huurverhoging in de woning wonen.
 - Als de huurder heeft aangegeven dat hij of een andere lid van zijn huishouden behoort tot een door de minister aangewezen groep van gehandicapten en chronisch zieken: een WMO-beschikking, Wvg-beschikking, zorgindicatie of mantelzorgcompliment. Als de huurder of een ander lid van het huishouden blind is, dan kan dat aangetoond worden met een verklaring van de huisarts.
 - Overige bewijsstukken die het bezwaar van de huurder kunnen onderbouwen, zoals toezegging huurbevrozing, afspraken rond huurgewenning of huurkorting of aanzeggingen huurverhoging van de afgelopen 24 maanden.

3.5.2 Huurder is indiener van het verzoek

Zoals werd uitgelegd in paragraaf 2.2.1 is het mogelijk dat de huurder de Huurcommissie moet inschakelen. Als de huurder zonder bezwaar te maken de oude huurprijs blijft betalen na de door de verhuurder voorgestelde ingangsdatum voor de huurverhoging, dan is de huurverhoging nog niet tot stand gekomen. Als verhuurder het oorspronkelijke huurverhogingsvoorstel per gewone post heeft verstuurd, dan moet de verhuurder binnen drie maanden na de voorgestelde ingangsdatum de huurder bij aangetekende herinneringsbrief nogmaals van het voorstel in kennis stellen. Als de verhuurder tijdig de huurder nogmaals per aangetekende herinneringsbrief het huurverhogingsvoorstel heeft toegezonden en de huurder is het niet eens met deze huurverhoging, dan is de huurder aan zet om binnen vier maanden na de voorgestelde ingangsdatum een verzoek bij de Huurcommissie in te dienen om uitspraak te doen over de redelijkheid van het huurverhogingsvoorstel. Als de huurder niet (tijdig) naar de Huurcommissie gaat, is hij gebonden aan de verhoging. Als de huurder wel tijdig naar de Huurcommissie stapt, dan vraagt de Huurcommissie bij huurder aanvullende gegevens op, naast de in paragraaf 2.2.1 genoemde stukken. Als de verhuurder een inkomensafhankelijke huurverhoging wil doorvoeren op basis van het inkomen (art. 7:252a BW) en het bezwaar van de huurder ziet op de hoogte van dat inkomen, dan moet de huurder bij zijn verzoek gegevens over zijn huishoudinkomen overleggen (art. 7:253 lid 2 BW). Dat zijn de volgende gegevens:

- Het uittreksel uit de Basisregistratie personen, waaruit blijkt hoeveel bewoners op het adres van huurder staan ingeschreven op de ingangsdatum van de huurverhoging.⁸²
- Als het huishoudinkomen is gedaald in 2022: de inkomensverklaringen 2022 van de Belastingdienst van alle personen die op de ingangsdatum van de huurverhoging in de woning wonen.
- Als het huishoudinkomen op de inkomensindicatie niet klopt: de inkomensverklaringen 2021 van de Belastingdienst van alle bewoners die op de ingangsdatum van de huurverhoging in de woning wonen.

⁸¹ 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).

⁸² Dit is geen standaarduittreksel uit de BRP; vraag als huurder aan uw gemeente hoe u een uittreksel aanvraagt waarop het aantal bewoners staat.

Als huurder het bezwaar aanvoert dat hij of een ander lid van zijn huishouden behoort tot een door de minister aangewezen groep van gehandicapten en chronisch zieken, dan moet de huurder bewijs aan de Huurcommissie verstrekken waarmee dit wordt aangetoond. De huurder kan aantonen dat hij of een medebewoner chronisch ziek of gehandicapt is door een WMO beschikking, Wvg-beschikking zorgindicatie of mantelzorgcompliment te overleggen. Als de huurder of een ander lid van het huishouden blind is, dan kan dat aangetoond worden met een verklaring van de huisarts.

Het bovenstaande is schematisch als volgt samen te vatten:

Categorie 2: vereisten procedure Huurcommissie - huurder indiener van het verzoekschrift	
Indiener / verzoeker	Huurder
Termijn voor indiening	Vier maanden na voorgestelde ingangsdatum huurverhoging
Verplichte documenten die de huurder moet aanleveren	<ul style="list-style-type: none"> • De documenten genoemd in paragraaf 2.2.1 onder situatie 3. • Aanvullende documenten specifiek bij inkomensafhankelijke huurverhogingen (ook verplicht): <ul style="list-style-type: none"> - De inkomensindicatie die door de verhuurder werd meegestuurd bij het huurverhogingsvoorstel. Als de huurder de inkomensindicatie niet heeft meegestuurd bij het verzoekschrift, dan vraagt de Huurcommissie de inkomensindicatie op bij de verhuurder. - Het uittreksel uit de Basisregistratie personen, waaruit blijkt hoeveel mensen op het adres van huurder als bewoner staan ingeschreven op de ingangsdatum van de huurverhoging. - Als het huishoudinkomen is gedaald in 2022: de inkomensverklaringen 2022 van de Belastingdienst van alle bewoners die op de ingangsdatum van de huurverhoging in de woning wonen. - Als het huishoudinkomen op de inkomensindicatie niet klopt: de inkomensverklaringen 2021 van de Belastingdienst van alle bewoners die op de ingangsdatum van de huurverhoging in de woning wonen. - Als iemand in het huishouden hoort tot een door de minister aangewezen groep van chronische zieken of gehandicapten: de (zorg) indicatie, Wmo- of Wvg-beschikking. Als de huurder of een ander lid van het huishouden blind is, dan kan dat aangetoond worden met een verklaring van de huisarts.
Gegevens die bij de verhuurder worden opgevraagd	<ul style="list-style-type: none"> • Als de huurder de bovenstaande stukken niet heeft meegestuurd bij het verzoekschrift, bijvoorbeeld omdat de huurder niet beschikt over deze gegevens: <ul style="list-style-type: none"> - De inkomensindicatie die door de verhuurder werd meegestuurd bij het huurverhogingsvoorstel. - Het bewijs van aangetekende verzending van de herinneringsbrief.

3.6 Beoordeling van de inkomensafhankelijke huurverhoging door de Huurcommissie

De Huurcommissie zal allereerst beoordelen of het verzoek ontvankelijk is, binnen de juiste termijn is ingediend en is voorzien van de juiste bijlagen. De termijn die van toepassing is en de documenten die daarbij van belang zijn, zijn afhankelijk van de wijze waarop huurder heeft gereageerd op het huurverhogingsvoorstel en de wijze waarop verhuurder het voorstel aan huurder heeft opgestuurd. Zie voor een nadere uitleg hierover paragraaf 2.2.1. In die paragraaf wordt ook uitgelegd welke documenten aan de Huurcommissie moeten worden toegezonden en wat de gevolgen zijn als dat niet gebeurt (een niet-ontvankelijk verzoek). In aanvulling op de procedure zoals beschreven in paragraaf 2.2.1, worden bij de inkomensafhankelijke huurverhoging ook bewijsstukken opgevraagd over het huishouden en inkomen (zie paragraaf 3.5). Echter, het ontbreken van deze bewijsstukken over het huishouden en inkomen, zoals inkomensindicaties, inkomensverklaringen en relevante zorgindicaties kunnen niet leiden tot niet-ontvankelijkheid van het verzoek. Het ontbreken van deze stukken heeft slechts invloed op de uitkomst van de uitspraak (huurverhoging al dan niet redelijk).

Als tweede stap zal de Huurcommissie het huurverhogingsvoorstel toetsen aan de wettelijke vormvoorschriften van art. 7:252 BW (zie paragraaf 2.2.2). Als derde stap zal de Huurcommissie de bezwaargronden van huurder beoordelen (zie paragraaf 3.3). De Huurcommissie toetst als vierde stap of de voorgestelde huurprijsverhoging niet uitkomt boven de maximaal toegestane huurverhoging zoals omschreven in paragraaf 3.1. Op grond van art. 13 lid 5 Uhw toetst de Huurcommissie of de voorgestelde huurverhoging, en de daarin gehanteerde inkomensgrens, passend is bij de inkomenscategorie waarin het huishoudinkomen van huurder valt. Dat doet de Huurcommissie aan de hand van de verstrekte gegevens over het inkomen en huishouden. Indien het voorgestelde huurverhogingsbedrag lager is dan, of gelijk is aan de maximaal toegestane huurverhoging, dan is de huurverhoging redelijk. Een verhoging die boven het wettelijk maximum uitkomt, wordt niet redelijk geacht voor zover hierdoor het maximum wordt overschreden. De huurprijs zal dan slechts worden verhoogd met het wettelijke maximumbedrag dat past bij de inkomenscategorie waarin het huishouden van de huurder valt (zie paragraaf 3.1). De Huurcommissie zal in dat geval oordelen dat het voorstel niet redelijk is en vervolgens uitspreken welke huurprijsverhoging zij wel redelijk acht, in welk geval zij ook aangeeft tot welke huurprijs de huurprijsverhoging leidt.⁸³

3.6.1 Huurverhoging niet redelijk

De Huurcommissie oordeelt dat de inkomensafhankelijke huurverhoging niet redelijk is als het huishoudinkomen onder de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens⁸⁴ blijkt te liggen en verhuurder daardoor een te hoge huurverhoging heeft voorgesteld. Hierbij kunnen zich drie situaties voordoen:

- De verhuurder was ten onrechte in de veronderstelling dat het huishoudinkomen in categorie hoge inkomens viel. De Huurcommissie stelt vast dat het huishoudinkomen in de categorie middeninkomens of lage inkomens valt. In dat geval wordt de huurverhoging bijgesteld van € 100 naar € 50 (bij middeninkomens) of de Huurcommissie past na onderzoek een reguliere huurverhoging toe (bij lage inkomens).
- De verhuurder was ten onrechte in de veronderstelling dat het huishoudinkomen in categorie middeninkomens viel. De Huurcommissie stelt vast dat het huishoudinkomen in de categorie lage inkomens valt. In dat geval kan de voorgestelde huurverhoging van € 50 geen doorgang vinden. In plaats daarvan zal de Huurcommissie onderzoeken of de reguliere huurverhoging kan worden doorgevoerd en oordeelt zij welke huurverhoging wel redelijk is, conform hoofdstuk 2 van dit beleidsboek.
- De Huurcommissie zal ook oordelen dat de inkomensafhankelijke huurverhoging niet redelijk is als de huurder aantoont dat hij of een medebewoner behoort tot de aangewezen groep van gehandicapten of chronisch zieken. In dat geval kan de voorgestelde huurverhoging van € 50 of € 100 geen doorgang vinden. In plaats daarvan zal de Huurcommissie onderzoeken of de reguliere huurverhoging kan worden doorgevoerd en oordeelt zij welke huurverhoging wel redelijk is, conform hoofdstuk 2 van dit beleidsboek.

⁸³ Art. 13 lid 1 Uhw.

⁸⁴ Voor huishoudens met een hoog inkomen is de inkomensgrens € 57.573 voor eenpersoonshuishoudens en € 76.764 voor meerpersoonshuishoudens. Blijkt in de procedure bij de Huurcommissie dat het daadwerkelijke huishoudinkomen onder de van toepassing zijnde grens ligt (€ 57.573 bij eenpersoonshuishoudens en € 76.764 bij meerpersoonshuishoudens) en heeft de verhuurder een huurverhoging van € 100 voorgesteld? Dan is de voorgestelde huurverhoging onredelijk. Voor huishoudens met een middeninkomen is de inkomensgrens € 48.836 voor eenpersoonshuishoudens en € 56.513 voor meerpersoonshuishoudens. Blijkt in de procedure bij de Huurcommissie dat het daadwerkelijke huishoudinkomen onder de van toepassing zijnde grens ligt (€ 48.836 voor eenpersoonshuishoudens en € 56.513 voor meerpersoonshuishoudens) en heeft de verhuurder een huurverhoging van € 50 euro voorgesteld? Dan is de voorgestelde huurverhoging onredelijk.

Daarnaast kan ook sprake zijn van een onredelijke huurverhoging in de volgende twee situaties:

- Als de huurder voldoende gemotiveerd heeft onderbouwd dat door de voorgestelde huurverhoging de huurprijs boven de maximaal toegestane huurprijs zou komen te liggen, dan toetst de Huurcommissie tevens de kwaliteit van de woonruimte.⁸⁵ Blijkt dat de huurprijs door de voorgestelde huurverhoging boven de maximaal toegestane huurprijs van de woonruimte uitkomt, dan oordeelt de Huurcommissie dat de voorgestelde huurverhoging niet redelijk is. Een huurverhoging tot de maximaal toegestane huurprijs is dan wel redelijk. Als de oude kale huurprijs al boven de maximale huurprijsgrens ligt, dan is het voorstel tot huurverhoging niet redelijk. Een huurverhoging is dan niet toegestaan.
- Als de huur is verlaagd naar aanleiding van een gebrekenprocedure (op grond van art. 7:257 BW) en de gebreken nog niet zijn hersteld, dan mag de verhuurder geen huurverhoging doorvoeren. Elke voorgestelde huurverhoging, inkomensafhankelijk of regulier, wordt dan als “niet redelijk” bestempeld door de Huurcommissie.

3.6.2 Huurverhoging redelijk

De Huurcommissie zal oordelen dat de inkomensafhankelijke huurverhoging redelijk is als wordt voldaan aan 7 voorwaarden:

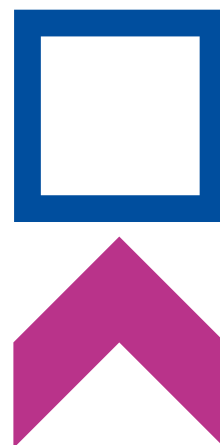
- Voorwaarde 1: het huishoudinkomen blijkt boven de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens te liggen.⁸⁶
- Voorwaarde 2: er is niet aangetoond dat de huurder of een medebewoner tot de aangewezen groep van gehandicapten of chronisch zieken behoort.
- Voorwaarde 3: de voorgestelde huurverhoging komt niet boven het wettelijk maximum uit, maximaal € 50 voor de categorie “(hoger) middeninkomen” en maximaal € 100 voor de categorie “hoog inkomen” (zie paragraaf 3.1).
- Voorwaarde 4: er is sprake van een zelfstandige woonruimte (voor onzelfstandige woonruimtes kan namelijk geen inkomensafhankelijke huurverhoging worden doorgevoerd).
- Voorwaarde 5: er is geen sprake van een huurverhogingsbeding in het huurcontract. Is dat namelijk wel het geval, dan kan geen inkomensafhankelijke huurverhoging worden doorgevoerd en is het huurverhogingsbeding leidend (zie hoofdstuk 5, paragraaf 5.2.1). Let wel: de huurder moet zelf aanvoeren dat sprake is van een huurverhogingsbeding. De Huurcommissie toetst voorwaarde 5 alleen als de huurder dit aanvoert.
- Voorwaarde 6: er is niet gebleken dat de huur is verlaagd door middel van een gebrekenprocedure (op grond van art. 7:257 BW). Let wel: de huurder moet zelf aanvoeren dat de huurprijs is verlaagd wegens een gebrekenprocedure. De Huurcommissie toetst voorwaarde 6 alleen als de huurder dit aanvoert.
- Voorwaarde 7: de maximale huurprijsgrens van de woning wordt niet overschreden. Let wel: de Huurcommissie toetst de laatstgenoemde voorwaarde alleen als de huurder gemotiveerd heeft onderbouwd dat de maximaal toegestane huurprijs wordt overschreden.⁸⁷

⁸⁵ Zie art. 13 lid 5 Uhw. Dit is geen ambtshalve toetsing. De Huurcommissie zal slechts de kwaliteit van de woonruimte onderzoeken als de huurder voldoende gemotiveerd onderbouwt dat de huurverhoging te hoog is omdat daardoor de maximaal toegestane huurprijs wordt overschreden.

⁸⁶ Voor huishoudens met een hoog inkomen is de inkomensgrens € 57.573 voor eenpersoonshuishoudens en € 76.764 voor meerpersoonshuishoudens. Blijkt in de procedure bij de Huurcommissie dat het daadwerkelijke huishoudinkomen onder de van toepassing zijnde grens ligt (€ 57.573 bij eenpersoonshuishoudens en € 76.764 bij meerpersoonshuishoudens) en heeft de verhuurder een huurverhoging van € 100 voorgesteld? Dan wordt aan de eerste voorwaarde voldaan. Voor huishoudens met een middeninkomen is de inkomensgrens € 48.836 voor eenpersoonshuishoudens en € 56.513 voor meerpersoonshuishoudens. Blijkt in de procedure bij de Huurcommissie dat het daadwerkelijke huishoudinkomen boven de van toepassing zijnde grens ligt (€ 48.836 voor eenpersoonshuishoudens en € 56.513 voor meerpersoonshuishoudens) en heeft de verhuurder een huurverhoging van € 50 voorgesteld? Dan wordt aan deze eerstgenoemde voorwaarde voldaan. Of de voorgestelde huurverhoging uiteindelijk redelijk wordt geacht, hangt ook af van voorwaarden 2 en 3.

⁸⁷ Door toepassing van de huurverhoging mag de maximale huurprijsgrens van de woning (op basis van de puntentelling) niet worden overschreden. Deze regel geldt zowel bij de reguliere als bij de inkomensafhankelijke huurverhoging. Zie Kamerstukken II, 33 129, nr. 3, p. 3. Zie ook Kamerstukken II 2019/20, 35518, nr. 3, p. 2.

Hoofdstuk 4 – Huurverlaging na inkomensdaling



Art. 7:252b BW voorziet in de mogelijkheid voor de huurder om een huurverlaging voor te stellen indien het huishoudinkomen is gedaald nadat de verhuurder met toepassing van art. 7:252a BW de huur op grond van het huishoudinkomen heeft verhoogd (zie ook hoofdstuk 3). Met andere woorden: art. 7:252b BW heeft tot doel om de huurder, die in de voorgaande drie jaren één of meer inkomensafhankelijke huurverhogingen heeft betaald maar van wie het huishoudinkomen achteruit is gegaan, de mogelijkheid te geven de extra huurverhoging(en) (lees: het inkomensafhankelijke deel van de huurverhoging) voor de toekomst terug te draaien.

Art. 7:252b BW geeft twee mogelijkheden tot verlaging:

- Als het huishoudinkomen daalt en gelijk is geworden aan of lager is geworden dan de voor het huishouden van de huurder toepasselijke inkomensgrens, afhankelijk van de samenstelling van het huishouden van huurder, zoals vermeld in tabel 1 in hoofdstuk 3.⁸⁸
- Als het huishoudinkomen daalt en gelijk is geworden aan of lager is geworden dan het toepasselijke norminkomen voor de huurtoeslag, afhankelijk van de gezinssituatie van de huurder, zoals vermeld in art. 14 WHT.

4.1 Daling onder de inkomensgrenzen

De huurder van een sociale (= niet-geliberiseerde) huurwoning⁸⁹ die na een of meer inkomensafhankelijke huurverhoging(en) met een inkomensdaling te maken krijgt, kan een huurverlaging aan de verhuurder voorstellen. De inkomensdaling kan het gevolg zijn van een lager inkomen van de huurder of van wijziging van het huishouden, waardoor het inkomen van een voormalig bewoner niet meer meetelt (bijvoorbeeld na scheiding of kinderen die uit huis gaan). Huurders hebben recht op huurverlaging als het huishoudinkomen gelijk is geworden aan of lager is geworden dan de inkomensgrens/inkomensgrenzen die in de inkomensafhankelijke huurverhoging(en) is of zijn gehanteerd.

Op grond van art. 14 lid 2 sub b Uhw wordt de nieuwe huurprijs vastgesteld aan de hand van een fictieve berekening. Als huurder recht heeft op huurverlaging, dan wordt de huurprijs verlaagd 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. Met andere woorden: de nieuwe huurprijs is gelijk aan de huurprijs tot welk niveau deze maximaal zou zijn verhoogd indien

⁸⁸ Terug te vinden in art. 10 lid 2 onder a onder 1 en 3 Uhw.

⁸⁹ In paragraaf 5.1 van dit beleidsboek wordt uiteengezet wanneer een huurwoning in de sociale/geliberiseerde sector valt.

het huishoudinkomen de afgelopen drie jaar gelijk zou zijn geweest aan het huidige inkomen. Bij het vaststellen van de nieuwe huurprijs maakt de Huurcommissie gebruik van de volgende tabel:

Tabel 2: Toegestane huurverhogingen in 2023 en voorgaande jaren

Jaar	Inkomensgrens	Maximale huurverhoging bij gezamenlijke inkomen tot aan inkomensgrens	Maximale huurverhoging
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%

*) 1pp = eenpersoonshuishouden, mpp = meerpersoonshuishouden

De datum van het huurverlagingsvoorstel aan de verhuurder is bepalend om te beoordelen welke huurverhogingen voor correctie in aanmerking komen. Ligt dit voorstel voor 1 juli 2023, dan beoordeelt de Huurcommissie of de huurverhogingen van 1 juli 2022, 1 juli 2021 en 1 juli 2020 in aanmerking komen voor correctie. Werd het huurverlagingsvoorstel op of na 1 juli 2023 gedaan, dan komen de huurverhogingen van 1 juli 2023, 1 juli 2022 en 1 juli 2021 in aanmerking voor correctie.⁹⁰ De huurverlaging heeft geen terugwerkende kracht. Dus als de Huurcommissie van oordeel is dat de huurder recht heeft op een eenmalige huurverlaging, dan zal de huurverlaging ingaan op de door de huurder voorgestelde ingangsdatum, mits er twee maanden liggen tussen de datum van het huurverlagingsvoorstel en de voorgestelde ingangsdatum (zie paragraaf 4.4 voor meer informatie over de ingangsdatum van de huurverlaging).

Voorbeeld:

De huurder vraagt in april 2023 bij de verhuurder om huurverlaging omdat het (huishoud)inkomen is gedaald. De verhuurder heeft dit afgewezen en de huurder dient een verzoek in bij de Huurcommissie. De huurder heeft zowel in 2020 als in 2022 een inkomensafhankelijke huurverhoging ontvangen. Inmiddels woont de huurder alleen, wat ook blijkt uit het toegestuurde uittreksel Basis Registratie Personen (BRP). De huurder heeft in 2022 een huishoudinkomen gehad van € 31.000 wat ook blijkt uit de meegestuurde inkomensverklaring 2022. Omdat de huurder inkomens- afhankelijke huurverhogingen heeft gehad in de drie jaar voorafgaand aan het huurverlagingsvoorstel aan de verhuurder én vast is komen te staan dat het inkomen nu is gedaald, komen de inkomensafhankelijke huurverhogingen van 2020 en 2022 voor correctie in aanmerking. Het inkomensafhankelijke deel van de huurverhoging wordt gecorrigeerd tot het niveau van de standaard huurverhoging in dat jaar.

⁹⁰ Let wel: er mocht in 2021 geen huurverhoging plaatsvinden in de sociale sector. Feitelijk komen er dan maximaal twee huurverhoging voor correctie in aanmerking. Als het huurverlagingsvoorstel voor 1 juli 2023 wordt gedaan zijn dat de huurverhogingen van 2022 en 2020. Als het huurverlagingsvoorstel na 1 juli 2023 wordt gedaan zijn dat de huurverhogingen van 2023 en 2022.

4.2 Daling onder het norminkomen voor huurtoeslag

Een bijzondere categorie wordt gevormd door de huurders bij wie (i) eerst de huurprijs door inkomensafhankelijke huurverhogingen boven de liberalisatiegrens is gekomen en (ii) van wie het huishoudinkomen daarna is gedaald tot onder de huurtoeslaginkomensgrens. Wanneer de geldende huurprijs door één of meer inkomensafhankelijke huurverhogingen tot boven de liberalisatiegrens (2023: € 808,06) is gestegen en het huishoudinkomen daarna tot onder het norminkomen voor de huurtoeslag⁹¹ is gedaald, heeft het huishouden recht op huurverlaging tot onder de liberalisatiegrens, zodat het huishouden in aanmerking kan komen voor huurtoeslag.⁹² Daarbij wordt niet teruggekeken naar de huurverhogingen van de afgelopen drie jaar, maar naar alle inkomensafhankelijke huurverhogingen die de huurder van de woonruimte heeft ontvangen.

Voorbeeld:

Huurder huurt sinds 2018 een woning. Bij aanvang was de kale huurprijs € 680,00. Ondanks dat de huurprijs onder de huurtoeslaggrens ligt, kan huurder geen beroep doen op huurtoeslag, omdat zijn inkomen daarvoor te hoog is. In de jaren die volgden is de huurprijs jaarlijks verhoogd met de maximale inkomensafhankelijke huurverhoging. De huurprijs is sinds 1 juli 2022 verhoogd tot € 865,47. Het inkomen in 2022 is vervolgens gedaald tot onder de € 22.000. Het inkomen van huurder komt daardoor vanaf dat moment wel in aanmerking voor huurtoeslag. Huurder kan echter door de huidige huurprijs niet in aanmerking komen voor huurtoeslag, omdat deze door de huurverhogingen boven de huurtoeslaggrens is gestegen. De huurder vraagt huurverlaging aan tot onder de (huidige) huurtoeslaggrens, omdat blijkt dat door het inkomensafhankelijke gedeelte van de huurverhoging de huurprijs boven de grens is gestegen. Als huurder uitsluitend standaard huurverhogingen had gehad, dan had de huurprijs nog onder de huurtoeslaggrens gelegen en had huurder gezien zijn inkomen voor huurtoeslag in aanmerking kunnen komen. In deze situatie kan de huurder om huurverlaging vragen tot onder de huurtoeslaggrens.

4.3 Voorstel aan verhuurder: benodigde gegevens van huurder

Om de huurverlaging te realiseren moet de huurder eerst een voorstel tot huurverlaging doen aan zijn verhuurder.⁹³ Het verlagingvoorstel moet voldoen aan de vormvoorschriften van art. 7:252 BW. Dit brengt onder meer met zich dat het huurverlagingsvoorstel ten minste twee maanden voor de voorgestelde ingangsdatum schriftelijk aan de verhuurder moet worden verzonden. Een volledig overzicht van de vormvoorschriften is terug te vinden in paragraaf 2.2.2. In afwijking van een huurverhogingsvoorstel, is een huurverlagingsvoorstel (binnen de grenzen van art. 7:252, 7:252b en 7:254 BW) op elk moment mogelijk.

Op grond van art. 7:252b lid 2 BW jo. art. 13 lid 1 Uhw kan de huurder de volgende gegevens meesturen bij zijn verzoek aan de verhuurder om aan de tonen dat zijn inkomen onder de voor het huishouden van de huurder toepasselijke inkomensgrens valt:

- (i) een inkomensverklaring van de inspecteur van de Belastingdienst over het inkomen van alle bewoners van de woning; en
- (ii) een uittreksel uit de Basisregistratie personen van een van de bewoners waaruit blijkt hoeveel personen staan ingeschreven op het adres van de woning.⁹⁴

⁹¹ Bekend als "inkomensgrens voor passend toewijzen". In 2023 gelden de volgende norminkomens: € 25.475 voor eenpersoonshuishoudens, € 25.075 voor eenpersoonsouderenhuishoudens, € 34.575 voor meerpersoonshuishoudens en € 33.800 voor meerpersoonsouderenhuishoudens.

⁹² Ingevolge art. 14 lid 2 onder a onder 1 en onder c Uhw.

⁹³ Zoals voorgeschreven in art. 7:252 BW, 7:252b BW en 7:254 BW.

⁹⁴ 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 inkomens- en huishoudensgegevens voor het eerst in de procedure bij de Huurcommissie worden overlegd, terwijl de huurder deze niet eerder heeft verstrekt aan de verhuurder, dan zal de Huurcommissie een oordeel geven over de redelijkheid van het huurverlagingsvoorstel, ondanks het feit dat de verhuurder deze gegevens niet heeft kunnen meenemen in zijn beoordeling van het huurverlagingsvoorstel van huurder.

4.4 Procedure bij de Huurcommissie

Gaat de verhuurder niet akkoord met een huurverlagingsvoorstel van de huurder, of reageert de verhuurder niet? Dan zal de huurder in actie moeten komen. Hij kan tot uiterlijk zes weken na het tijdstip waarop de huurverlaging volgens het voorstel had moeten ingaan aan de Huurcommissie verzoeken om uitspraak te doen over de redelijkheid van het huurverlagingsvoorstel.

De Huurcommissie toetst op grond van art. 14 lid 2 onder a Uhw of het huishoudinkomen in het peiljaar gelijk is aan of lager is dan de in art. 14 lid 3 WHT bedoelde bedragen, dan wel de in art. 10 lid 2 Uhw bedoelde bedragen (zie tabel 2). Als dat het geval is dan verlaagt de Huurcommissie de huurprijs. Het peiljaar is het kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar waarin de voorgestelde ingangsdatum van de voorgestelde huurprijs is gelegen. Dus als de huurder een huurverlaging voorstelt per 1 juli 2023, dan is het peiljaar 2022. In paragrafen 4.1 en 4.2 wordt uiteengezet hoe de nieuwe huurprijs wordt bepaald.

4.4.1 Twee oorzaken van inkomensdaling

Een daling in het huishoudinkomen kan twee oorzaken hebben: (i) het huishoudinkomen daalt omdat de samenstelling van het huishouden is gewijzigd (denk aan verhuizing van een verdienend lid) of (ii) het huishoudinkomen daalt omdat de bewoners gezamenlijk minder zijn gaan verdienen dan voorheen, zonder dat de samenstelling van het huishouden is veranderd. Dit onderscheid is van belang omdat de Huurcommissie bij de tweede genoemde situatie (daling zonder verandering in het huishouden) pas een huurprijsverlaging kan uitspreken nadat het kalenderjaar waarin de inkomensdaling heeft plaatsgevonden is afgelopen en de Belastingdienst het jaarinkomen over het verstreken kalenderjaar heeft vastgesteld. Hieronder wordt uitgelegd hoe dit zit.

Inkomensdaling door wijziging van het huishouden

Wanneer het huishouden tot onder de eerder gehanteerde inkomensgrens/grenzen is gedaald, bijvoorbeeld omdat een verdienend lid van het huishouden is verhuisd, kan de huurder direct, na het veranderen van het huishouden, een huurverlaging voorstellen aan de verhuurder op grond van het gezamenlijk inkomen van de overgebleven bewoners. De huurder moet bij zijn huurverlagingsvoorstel de inkomensverklaringen van alle overgebleven bewoners over het laatst verstreken kalenderjaar toevoegen. De huurder verstrekt aan de verhuurder ook een uittreksel uit de BRP van één van de bewoners waaruit blijkt hoeveel bewoners op dat moment op het woonadres staan ingeschreven.⁹⁵

Als de verhuurder niet akkoord gaat met het huurverlagingsvoorstel of niet reageert, kan de huurder op grond van art. 7:254 BW tot uiterlijk zes weken na het tijdstip waarop de verlaging volgens het voorstel had moeten ingaan een verzoek bij de Huurcommissie indienen om het huurverlagingsvoorstel te laten toetsen. Wanneer de Huurcommissie van oordeel is dat het gezamenlijke inkomen van de overgebleven personen 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. Dit is anders als er minder dan twee maanden liggen tussen de datum waarop het voorstel tot huurverlaging is gedaan en de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging. Art. 7:252 lid 1

⁹⁵ Bij het huurverlagingsvoorstel gericht aan de verhuurder voegt de huurder een uittreksel uit de BRP van één van de bewoners toe. Daaruit blijkt hoeveel bewoners op dat moment op het woonadres staan ingeschreven. Dit is geen standaarduittreksel uit de BRP. Vraag als huurder aan uw gemeente hoe u een uittreksel aanvraagt waarop de personen staan die op nu in de woning wonen.

BW bepaalt immers dat een huurverlagingsvoorstel tenminste twee maanden voor de voorgestelde ingangsdatum moet worden gedaan. Indien de voorgeschreven termijn van twee maanden niet in acht is genomen, dan zal de Huurcommissie de ingangsdatum ambtshalve verleggen naar een datum waarbij wel wordt voldaan aan de wettelijke termijn, zijnde de eerste van de maand, twee maanden na de datum waarop het huurverlagingsvoorstel is gedaan (zie paragraaf 2.2.2).

Inkomensdaling bij onveranderd huishouden

Als het huishouden een inkomensdaling heeft doordat de bewoners gezamenlijk minder zijn gaan verdienen dan voorheen, zonder dat de samenstelling van het huishouden is gewijzigd, 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 huishoud-inkomen onder de gehanteerde inkomensgrens/-grenzen. Pas dan kan de Huurcommissie beoordelen of huurder recht heeft op huurverlaging op basis van het huishoud-inkomen. Hiervoor heeft de Huurcommissie het door de Belastingdienst vastgestelde jaarinkomen van alle leden van het huishouden over het verstreken kalenderjaar waarin de inkomensdaling plaatsvond nodig. De inkomensverklaring van het verstreken jaar zijn doorgaans vanaf april beschikbaar bij de Belastingdienst.

Als het genoemde jaarinkomen nog niet door de Belastingdienst is vastgesteld, dan is de huurverlaging nog niet afdwingbaar. De Huurcommissie kan namelijk niet op grond van één of meer maandinkomen(s) beoordelen of het huishoudinkomen van het lopende kalenderjaar tot onder de inkomensgrens daalt of niet. Het huishoudinkomen is volgens de wet het gezamenlijke inkomen van alle leden van het huishouden over een kalenderjaar. Een en ander neemt niet weg, dat huurder er altijd voor kan kiezen om direct na de inkomensdaling (dus voor het einde van het kalenderjaar) alvast een huurverlaging voor te stellen aan zijn verhuurder op basis van het actuele maandinkomen van alle bewoners. De verhuurder kan er dan voor kiezen om de huurverlaging alvast toe te wijzen, bijvoorbeeld omdat verhuurder verwacht dat de inkomensdaling leidt tot een jaarinkomen van het huishouden onder de inkomensgrens. De verhuurder is (zolang het jaarinkomen nog niet is vastgesteld door de Belastingdienst) hiertoe niet verplicht. Als de verhuurder niet akkoord gaat met het huurverlagingsvoorstel, dan heeft het zoals gezegd voor huurder nog geen zin om de Huurcommissie in te schakelen. Wil de huurder een huurverlaging na inkomensdaling bij gelijkblijvend huishouden via de Huurcommissie kunnen afdwingen, dan zal hij (eventueel opnieuw) een huurverlagingsvoorstel moeten doen op grond van het door de Belastingdienst vastgestelde huishoudinkomen over het verstreken kalenderjaar waarin de inkomensdaling heeft plaatsgevonden.



Hoofdstuk 5 – Huurverhogingsbeding

In dit hoofdstuk zal in paragraaf 5.1 de procedure met betrekking tot huurverhogingen voor huurwoningen in de vrije sector en voor ligplaatsen van woonboten worden besproken. Voor deze categorie kan alleen een huurverhoging worden doorgevoerd als partijen in dat kader een huurverhogingsbeding in het huurcontract zijn overeengekomen. Een huurverhogingsbeding is een bepaling in de huurovereenkomst die contractueel de jaarlijkse huurverhoging regelt. Er is dan in de huurovereenkomst opgenomen op welke wijze, op welke datum en met welk bedrag of percentage de kale huurprijs jaarlijks zal worden verhoogd. Als de jaarlijkse huurverhoging boven het wettelijk maximum uitkomt, of boven het percentage dat partijen in het huurcontract zijn overeengekomen, dan kan huurder binnen vier maanden na de ingangsdatum van de huurverhoging een procedure bij de Huurcommissie starten. Slechts de huurder kan deze procedure starten. De verhuurder kan in dit kader dus geen verzoek indienen bij de Huurcommissie. De reguliere en inkomensafhankelijke huurverhogingen via de weg van art. 7:252, 7:252a, 7:252c en 7:253 BW (zoals genoemd in hoofdstuk 2 en 3) zijn niet mogelijk voor huurwoningen in de vrije sector en ligplaatsen voor woonboten.

Het is voor huurwoningen in de sociale sector niet mogelijk om de Huurcommissie in te schakelen als sprake is van een huurverhoging op basis van een huurverhogingsbeding. De Huurcommissie is in dat geval niet bevoegd. In paragraaf 5.2 zal dit nader worden toegelicht.

5.1 Huurverhogingsbeding vrijesectorwoning (geliberaliseerde huurprijs)

Met ingang van 1 mei 2021 geldt voor huurwoningen in de vrije sector een maximum aan de jaarlijkse huurverhoging, met als doel om huurders in de vrije sector te beschermen tegen te hoge huurstijgingen.⁹⁶ De regeling geldt vooralsnog tot 1 mei 2024.⁹⁷ Dit kan worden verlengd.⁹⁸

Om te kunnen bepalen of een huurwoning in de vrije sector valt, is de (kale) aanvangshuurprijs en de bij aanvang geldende liberalisatiegrens bepalend. De liberalisatiegrens wordt ieder jaar aangepast. Zie bijlage I voor een overzicht van de liberalisatiegrenzen. De huurprijs kan in twee gevallen zijn geliberaliseerd:

⁹⁶ Stb. 2021, 194, 213.

⁹⁷ Zie Stb. 2021, 194 art. IV i.c.m. artikelen IA en IIIA.

⁹⁸ Stb. 2021, 194.

1. Als de huurovereenkomst betrekking heeft op een zelfstandige woning⁹⁹ die op of na 1 juli 1994 is verhuurd, met een kale aanvangshuurprijs die boven de toen geldende liberalisatiegrens lag.
2. Als de huurovereenkomst betrekking heeft op een zelfstandige nieuwbouwwoning die voor het eerst op of na 1 juli 1989 is bewoond, met een kale aanvangshuurprijs die boven de toen geldende liberalisatiegrens lag.¹⁰⁰

Het kan voorkomen dat de huidige kale huurprijs lager is dan de liberalisatiegrens, bijvoorbeeld omdat een tijdelijke huurverlaging of huurbevrozing is toegepast. Dit doet niet af aan het feit dat nog steeds sprake is van een geliberaliseerde huurprijs als de aanvangshuurprijs boven de bij aanvang geldende liberalisatiegrens lag, aangezien de (aanvangs-)huur aan het begin van het huurcontract bepalend is voor de contractvorm. Let wel: een onzelfstandige woning, ongeacht de huurprijs, kan niet als een vrijesectorwoning worden aangemerkt.

Het doorvoeren van een huurverhoging in de vrije sector is slechts mogelijk als partijen in dat kader een huurverhogingsbeding in het huurcontract zijn overeengekomen. Als partijen geen huurverhogingsbeding in de huurovereenkomst zijn overeengekomen, dan is een huurverhoging niet mogelijk en dan is het verzoek bij de Huurcommissie niet-ontvankelijk. Als een verhuurder een hogere jaarlijkse huurverhoging in rekening brengt dan het wettelijke maximum, of hoger dan het percentage of bedrag dat partijen in het huurcontract zijn overeengekomen, dan kan de huurder binnen vier maanden na de ingangsdatum van de huurverhoging (de datum zoals opgenomen in het huurverhogingsbeding in het huurcontract) een procedure starten bij de Huurcommissie.

5.1.1 Huurverhogingsbeding ligplaats woonboten

Per 1 juli 2022 is de Wet tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek in verband met het verbeteren van de huurbescherming voor huurders van ligplaatsen in werking getreden.¹⁰¹ Onder ligplaats wordt verstaan een plaats in het water bestemd voor het afmeren van een voor bewoning bestemd drijvend object.¹⁰² Per 1 juli 2022 geldt, op gelijke wijze als voor huurwoningen in de vrije sector, ook voor ligplaatsen een maximum aan de jaarlijkse huurverhoging, mits de huurovereenkomst na de inwerkingtreding van de genoemde wetgeving (lees na 1 juli 2022) is gesloten.¹⁰³ Voor huurovereenkomsten van ligplaatsen die voor 1 juli 2022 waren gesloten, is de nieuwe regeling pas twee jaar na inwerkingtreding van de wet van toepassing.

5.1.2 Maximale huurverhoging (art. 10 lid 3 Uhw)

Tot 1 januari 2023 was de maximering van de huurverhoging gelijk aan "inflatie (CPI) + 1%". Per 2023 is de maximering met het oog op de hoge inflatie gewijzigd.¹⁰⁴ Vanaf 1 januari 2023 tot 1 mei 2024 is de maximering van de huurverhoging gelijk aan het percentage van de CAO-loonontwikkeling of van de inflatie. Het percentage dat het laagste van de twee is, is daarbij leidend. Bij het laagste percentage mogen verhuurders 1% optellen.

Van 1 december 2022 tot 1 december 2023 was de inflatie lager dan de CAO-loonontwikkeling. Het maximale huurverhogingspercentage is daarmee als volgt.

Van 1 januari 2024 tot 1 mei 2024:

- Maximaal huurverhogingspercentage: **5,5%** (4,5% inflatie + 1%).¹⁰⁵

⁹⁹ Art. 7:234 BW.

¹⁰⁰ Art. 7:247 BW.

¹⁰¹ Stb. 2022, 152, 196.

¹⁰² Art. 7:236a BW.

¹⁰³ Art. 208ec Overgangswet NBW.

¹⁰⁴ Stb. 2022, 527.

¹⁰⁵ Art. 10 lid 3 Uhw.

Leidt toepassing van een huurverhogingsbeding tot een hogere huurverhoging dan volgens het wettelijke maximum is toegelaten, dan is de verhoging niet redelijk voor zover het tot een hogere huurverhoging leidt.¹⁰⁶ De Huurcommissie zal dan het huurverhogingsbedrag vaststellen op het wettelijk maximum, zijnde 5,5% (tenzij partijen een lager percentage zijn overeengekomen).

5.1.3 Verhoging eenmaal per twaalf maanden

Art. 7:251 BW bepaalt dat slechts eenmaal per twaalf maanden huurverhogingen kunnen plaatsvinden. Bepalingen in huurovereenkomsten die tot gevolg hebben dat de huurprijs vaker wordt verhoogd, zijn ongeldig (nietig), tenzij het gaat om het geval van art. 7:255 BW (huurverhoging na woningverbetering) of van art. 7:252c sub b BW jo 10a Uhw (tijdelijke huurverlaging of huurbevrozing).

5.1.4 Tijdelijke huurverlaging of huurbevrozing

Een verhuurder in de vrije sector kan op schriftelijk verzoek van huurder de huurprijs van een zelfstandige huurwoning tijdelijk bevrozen of verlagen.¹⁰⁷ Met 'bevrozen' wordt bedoeld: tijdelijk géén jaarlijkse huurverhoging. De huurverlaging of huurbevrozing kan gelden voor een periode van minimaal één maand tot maximaal drie jaar. Na afloop van de tijdelijke huurverlaging of huurbevrozing, mag de verhuurder de huurprijs weer op het oorspronkelijke niveau brengen (de huurprijs voorafgaand aan de tijdelijke huurkorting), eventueel vermeerderd met de in de periode van bevrozing of verlaging niet doorgevoerde huurverhogingen.¹⁰⁸ Dit noemt men 'inhaalhuurverhoging'. Het initiatief voor een tijdelijke huurbevrozing of huurverlaging ligt bij de huurder. Hij moet het verzoek tot huurkorting schriftelijk bij de verhuurder hebben ingediend.¹⁰⁹ Als niet kan worden aangetoond dat de tijdelijke huurbevrozing of huurverlaging op schriftelijk verzoek van huurder is doorgevoerd, dan is het niet mogelijk om de huur naar het oorspronkelijke huurbedrag (dus voor de huurkorting) te verhogen of om de opgeschorte huurverhogingen in te halen.

Door de huurprijs weer terug te brengen naar de huurprijs zoals deze was voor de tijdelijke huurkorting (eventueel tezamen met de opgeschorte huurverhogingen), is het mogelijk dat de huurverhoging boven het maximale huurverhogingspercentage zoals genoemd in paragraaf 5.1.2 uitkomt.¹¹⁰ Dit is toegestaan, mits de 'verhoging' niet meer bedraagt dan het terugbrengen van de huur naar de huurprijs voorafgaand aan de korting (eventueel vermeerderd met de opgeschorte huurverhogingen).¹¹¹ Echter, als de huurprijs tot onder de op dat moment geldende huurtoeslaggrens was verlaagd, dan kan de huur na afloop van de tijdelijke huurkorting slechts tot maximaal de actuele huurtoeslaggrens worden verhoogd. Dit betekent dat indien een geliberaliseerde huurprijs (tijdelijk) wordt verlaagd tot onder de huurtoeslaggrens, deze niet meer via de inhaalhuurverhoging verhoogd kan worden tot een huurprijs daarboven. Een latere huurverhoging (die los staat van de inhaalhuurverhoging) kan wel leiden tot een huurprijs boven de dan geldende huurtoeslaggrens, mits deze huurverhoging voldoet aan de vereisten.¹¹²

Als de huurkorting langer duurt dan drie jaar, dan is de huurkorting permanent geworden. De huurprijs die geldt op het moment dat de drie jaren zijn verstreken, geldt dan als nieuwe 'vaste' huurprijs.

¹⁰⁶ Art. 7:248 lid 3 BW.

¹⁰⁷ Art. 7:248 lid 3 BW jo. art. 12a Uhw jo. art. 10a lid 2 Uhw.

¹⁰⁸ Art. 10a lid 2 Uhw.

¹⁰⁹ Art. 10a lid 2 Uhw.

¹¹⁰ Kamerstukken II, 2019–2020, 35 516, nr. 3, p. 17; Art. 10a lid 2 Uhw; Zie ook art. 7:248 lid 3 BW en art. 12a Uhw.

¹¹¹ Art. 10a lid 2 Uhw.

¹¹² Kamerstukken II, 2019–2020, 35 516, nr. 3.

5.1.5 Indieningstermijn Huurcommissie (art. 7:248 lid 4 BW)

De huurder dient binnen vier maanden na de ingangsdatum van de huurverhoging (zoals opgenomen in het huurverhogingsbeding in het huurcontract) een verzoek in te dienen bij de Huurcommissie. De indieningstermijn verstrijkt aan het einde van de dag welke hetzelfde nummer heeft als de ingangsdatum van de huurverhoging, vier maanden later.¹¹³ Indien de voorgestelde ingangsdatum 1 juli is, dan verstrijkt de termijn dus aan het einde van 1 november. Aangezien de termijn meer dan drie maanden behelst, is de algemene termijnenwet niet van toepassing.¹¹⁴

Als het verzoek niet tijdig is ingediend, zal het verzoek niet-ontvankelijk worden verklaard met een uitspraak van de bestuursvoorzitter. Dit betekent dat de Huurcommissie geen inhoudelijk oordeel geeft over het ingediende verzoek.

5.1.6 Taak Huurcommissie: Huurverhogingsbeding vrijesectorwoning en ligplaatsen

De Huurcommissie heeft als taak om bij huurwoningen in de vrije sector en ligplaatsen voor woonboten, uitspraak te doen over de redelijkheid van de huurverhoging die volgt uit een huurverhogingsbeding in het huurcontract.¹¹⁵ De huurprijsverhoging is redelijk indien de verhoging:¹¹⁶

- I. niet hoger is dan het huurverhogingspercentage of huurverhogingsbedrag dat in de huurovereenkomst staat én
- II. niet hoger is dan het wettelijk maximum.

Als een verhuurder een hogere jaarlijkse huurverhoging in rekening brengt dan het wettelijk maximum, of hoger dan het percentage of bedrag dat partijen in het huurcontract zijn overeengekomen, dan kan de huurder binnen vier maanden na de ingangsdatum van de huurverhoging (de datum zoals opgenomen in het huurverhogingsbeding) bij de Huurcommissie een procedure starten door een verzoekschrift in te dienen. Dit kan via een formulier op de website van de Huurcommissie. De Huurcommissie zal de verhuurder in kennis stellen van het verzoek van de huurder.¹¹⁷

Een verhoging die boven de maximale huurverhoging uitkomt (zijnde de huurverhoging die in het contract staat, mits het niet hoger is dan het wettelijk maximum), wordt niet redelijk geacht voor zover hierdoor het maximum wordt overschreden. De huurprijs zal dan slechts worden verhoogd tot het maximaal toelaatbare bedrag. De Huurcommissie zal in dat geval oordelen dat het voorstel niet redelijk is en vervolgens uitspreken welke huurprijsverhoging zij wel redelijk acht, in welk geval zij tevens aangeeft tot welke huurprijs de huurprijsverhoging leidt.¹¹⁸ Tot slot vermeldt de Huurcommissie in de uitspraak de ingangsdatum van de huurprijsstijging, zijnde de uit de huurovereenkomst voortvloeiende datum.

5.2 Huurverhogingsbeding sociale huurwoning (niet-geliberaliseerde huurprijs): Huurcommissie niet bevoegd

Een huurder in de sociale sector kan geen procedure bij de Huurcommissie starten met betrekking tot een huurverhoging op basis van het huurverhogingsbeding.¹¹⁹ De Huurcommissie zal dan het verzoek niet-ontvankelijk verklaren. Huurder zal zich (indien hij een uitspraak over de huurverhoging wenst) moeten wenden tot de rechtbank.

¹¹³ HR 1 september 2017, ECLI:NL:HR:2017:2225, r.o. 3.4.1 t/m 3.4.4.

¹¹⁴ Art. 4 Atw.

¹¹⁵ Art. 4 lid 2 sub 0a Uhw jo 7:248 lid 4 BW; Art. 12a Uhw.

¹¹⁶ Kamerstukken II 2020/21, 35 488, nr. 9, p. 9.

¹¹⁷ Art. 7:248 lid 4 BW.

¹¹⁸ Art. 12a Uhw.

¹¹⁹ Art. 7:248 lid 1 BW.

5.2.1 Sociale huurwoning: huurverhogingsbeding sluit werking reguliere en inkomensafhankelijke huurverhoging uit

Als partijen voor een huurwoning in de sociale sector een huurverhogingsbeding in het huurcontract zijn overeengekomen, dan bestaat er geen keuzevrijheid tussen het huurverhogingsbeding en de reguliere huurprijsverhoging: het huurverhogingsbeding sluit uit dat de verhuurder een huurverhogingsvoorstel kan doen of dat partijen naar de Huurcommissie kunnen stappen.¹²⁰ Daaruit volgt ook dat de extra huurverhoging op grond van inkomen zoals genoemd in hoofdstuk 3, niet kan worden voorgesteld indien er een huurverhogingsbeding in de huurovereenkomst is opgenomen.¹²¹ Let wel: de Huurcommissie toetst hier niet ambtshalve op. Partijen zullen hier dus zelf een beroep op moeten doen.

5.2.2 Sociale huurwoning: Reguliere huurverhoging na eindigen van een huurverhogingsbeding

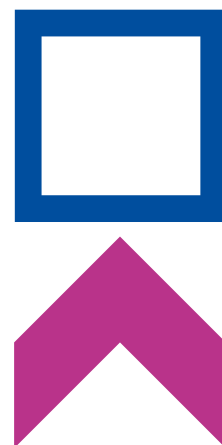
Wanneer een huurverhogingsbeding voor een bepaalde periode is overeengekomen en het huurverhogingsbeding vanaf een bepaald moment niet meer van kracht is, dan kan niet direct worden teruggevallen op de reguliere huurverhoging met de daarbij behorende mogelijkheid om naar de Huurcommissie te stappen. De verhuurder zal eerst een wachttijd van twaalf maanden in acht moeten nemen, te rekenen vanaf het moment waarop voor het laatst een verhoging op basis van het huurverhogingsbeding is doorgevoerd. De huurprijs mag immers slechts één keer per jaar worden verhoogd.¹²² Zie voor de uitzonderingen hierop paragraaf 2.2.3.2 punt 5.

¹²⁰ Art. 7:248 lid 1 BW.

¹²¹ Art. 7:248 lid 1 BW; Kamerstukken II 1999/2000, 26089, 6, p. 41-42; Kamerstukken II 1997/98, 26089, 3, p. 42-43.

¹²² Kamerstukken II 1999/2000, 26089, 6, p. 42.

Hoofdstuk 6 – Eenmalige huurverlaging



Dit hoofdstuk gaat over de eenmalige huurverlaging. Op 21 februari 2023 is het wetsvoorstel 'Huurverlaging 2023' voor huurders met een lager inkomen aangenomen door de Eerste Kamer. Deze wet is per 1 maart 2023 in werking getreden. De inwerkingtreding van deze wet brengt een wijziging van art. 54a Woningwet (hierna Ww) met zich mee. De wet voorziet in een specifieke huurverlaging: in 2023 (op initiatief van de woningcorporatie en op verzoek van de huurder), en in 2024 (op verzoek van de huurder).

Corporatiehuurders met een laag inkomen hebben recht op eenmalige huurverlaging. In dit hoofdstuk wordt uitgelegd wanneer huurders recht hebben op een eenmalige huurverlaging. Daarnaast wordt uitgelegd wanneer huurders een procedure bij de Huurcommissie kunnen starten en hoe de Huurcommissie dergelijk verzoeken behandelt.

6.1 Wanneer heeft huurder recht op een eenmalige huurverlaging in 2023?

Huurders die op 1 maart 2023 van een woningcorporatie¹²³ een zelfstandige woning in de gereguleerde sector (dus een sociale huurwoning) sector of een woonwagenghuren hebben recht op huurverlaging als:

1. het gezamenlijke inkomen niet hoger is dan 120% van het voor dat huishouden toepasselijke minimuminkomensjijpunt voor de huurtoeslag, en
2. de kale huurprijs die zij betalen hoger is dan € 575,03 per maand (prijspeil 2023).¹²⁴

In sommige gevallen mogen huurders ook zelf een verzoek tot huurverlaging bij de woningcorporatie indienen, als hun inkomen is gedaald en zij aan de voorwaarden voor huurverlaging voldoen (zie paragraaf 6.5).

¹²³ Toegelaten instelling volkshuisvesting in de zin van art. 19 van de Woningwet.

¹²⁴ Zie art. 54a Woningwet.

Voorwaarde i (zie hierboven) ziet er schematisch als volgt uit:

Tabel 3: inkomensgrenzen voor de eenmalige huurverlaging in 2023

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

* Het inkomen van inwonende kinderen die op 1 januari 2023 jonger zijn dan 27 jaar telt niet mee

6.2 Gevolgen jaarlijkse huurverhoging

Als huurder recht heeft op de eenmalige huurverlaging op basis van art. 54a Ww, dan mag de woningcorporatie de jaarlijkse huurverhoging niet doorvoeren in hetzelfde jaar waarin de eenmalige huurverlaging ingaat. De vraag wanneer de eerstvolgende huurverhoging na huurverlaging is toegestaan, hangt af van het kalenderjaar waarin de huurverlaging plaatsvindt. De huurverhoging mag namelijk niet plaatsvinden in hetzelfde jaar als de huurverlaging. Als de huurverlaging heeft plaatsgevonden in 2023, dan is de eerstvolgende huurverhoging pas weer mogelijk in 2024. De woningcorporaties dienen zich hierbij te houden aan de maximale huurprijsverhogingsruimte zoals door de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening wordt vastgesteld. In tabel 4 wordt aangegeven wanneer de eerstvolgende huurverhoging is toegestaan na een huurverlaging.

Tabel 4: huurverhoging na huurverlaging

Ingangsdatum huurverlaging in 2023	Huurverhoging pas mogelijk in 2024
Ingangsdatum huurverlaging in 2024	Huurverhoging pas mogelijk in 2025
Ingangsdatum huurverlaging begin 2025	Huurverhoging pas mogelijk in 2026

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 vanwege laag inkomen van de huurder, is in datzelfde kalenderjaar wel een huurverhoging wegens woningverbetering toegestaan.

Zie in dat kader het beleidsboek huurverhoging na woningverbetering.

6.3 Twee mogelijkheden: huurverlaging op initiatief van de woningcorporatie of op verzoek van de huurder

Woningcorporaties zijn verplicht om vanaf 1 maart 2023 voor zelfstandige woningen met een kale huur boven € 575,03 (maar geen vrijesectorwoning) bij de Belastingdienst de inkomenscategorie van het huishoudinkomen 2021 op te vragen.¹²⁵ De Belastingdienst zal een verklaring verstrekken over de categorie van het huishoudinkomen van 2021. Zo is het voor de verhuurder duidelijk welke huishoudens een laag huishoudinkomen hadden in 2021 en dus een huurverlaging kunnen krijgen. Als uit de door de Belastingdienst verstrekte inkomenscategorieën blijkt dat huurders onder de inkomensgrens vallen (zie tabel 3), dan moeten woningcorporaties vóór 1 juni 2023 een huurverlagingsvoorstel doen om de huurprijs te verlagen naar € 575,03 (prijsspeil 2023). Het voorstel van de woningcorporatie moet de ingangsdatum van de voorgestelde huurverlaging vermelden. Deze mag niet later zijn dan de eerste dag van de tweede maand nadat het voorstel is gedaan. Dat betekent dat als de verhuurder bijvoorbeeld op 5 mei een voorstel doet aan de huurder, de uiterste ingangsdatum 1 juli is.

Huurders kunnen **uiterlijk op 30 december 2024** ook zelf een verzoek tot huurverlaging bij de woningcorporatie indienen. Als blijkt dat de huurders aan de voorwaarden voldoen, moet de woningcorporatie een huurverlagingsvoorstel doen. Als verhuurders dat niet doen, dan kan de huurder naar de Huurcommissie om de eenmalige huurverlaging alsnog te realiseren als huurder aan de voorwaarden voldoet. Bij de huurverlaging op initiatief van de woningcorporatie wordt het huishoudinkomen van de huurder over 2021 als uitgangspunt genomen. Het is echter mogelijk dat de huurder in 2021 nog niet aan de vereisten voor huurverlaging voldeed, maar inmiddels – door een inkomensdaling – wel. Omdat deze huurder in 2021 nog niet aan de huurverlaging voldeed, heeft de woningcorporatie geen huurverlagingsvoorstel gedaan. Huurder kan de woningcorporatie in dat geval een verzoek doen tot huurverlaging, op de grond dat huurder gedurende 6 maanden voorafgaand aan zijn verzoek lager was dan of gelijk was aan de voor hem toepasselijke inkomensgrens (zie tabel 6 hieronder).

Er bestaan dus twee routes waarlangs de huurder een eenmalige huurverlaging kan krijgen. Bij de eerste route gaat het initiatief voor het voorstel tot huurverlaging uit van de woningcorporatie, bij de tweede route gaat het initiatief om tot een voorstel tot huurverlaging te komen uit van de huurder. Het verloop van de procedures voor deze twee routes verschilt. De procedures voor beide routes worden hieronder uiteengezet (zie de paragrafen 6.4 en 6.5).

6.4 Huurverlagingsvoorstel van de woningcorporatie

Als uit de verklaring van de Belastingdienst blijkt dat het huishoudinkomen over 2021 niet hoger was dan de op dat huishouden van toepassing zijnde inkomensgrens (zie tabel 3), en de geldende huurprijs hoger is dan € 575,03 doet de woningcorporatie de huurder een voorstel tot huurverlaging. Het voorstel zal een huurverlaging inhouden tot het bedrag van € 575,03.

¹²⁵ Woningcorporaties mogen alleen voor woningen met een huur boven € 575,03 (prijsspeil 2023) een inkomenscategorie aanvragen ten behoeve van de huurverlaging. Anders is er sprake van privacyschending. Huurders van een woonwagen van een woningcorporatie met een huurprijs boven € 575,03 (prijsspeil 2023) ontvangen geen voorstel van de woningcorporatie omdat de belastingdienst geen inkomensindicatie aan de woningcorporatie kan verstrekken. De Belastingdienst kan de inkomensgegevens van bewoners van woonwagens niet bij elkaar zoeken doordat woonwagens niet in de Basisadministratie Gebouwen (BAG) geregistreerd staan. Deze huurders van een woon-wagen kunnen wel zelf een verzoek doen aan hun woningcorporatie om de huur te verlagen.

6.4.1 Huurder niet eens met het huurverlagingsvoorstel

Als de woningcorporatie wel een huurverlaging heeft voorgesteld maar de huurder niet instemt met de voorgestelde huurprijs, kan de huurder het huurverlagingsvoorstel voorleggen aan de Huurcommissie. Dit moet hij doen binnen 6 weken na de datum waarop de huurverlaging volgens het huurverlagingsvoorstel zou zijn ingegaan. De Huurcommissie zal het huurverlagingsvoorstel toetsen aan de richthuurprijs van € 575,03 per maand en vaststellen tot welke huurprijs het huurverlagingsvoorstel had moeten leiden. Als de huurder niet tijdig bij de Huurcommissie om een uitspraak vraagt, dan geldt vanaf de in het huurverlagingsvoorstel voorgestelde ingangsdatum de voorgestelde huurprijs. Het te laat ingediende verzoek wordt dan niet-ontvankelijk verklaard.

6.4.2 Geen huurverlagingsvoorstel gekregen – huurder kan naar de Huurcommissie

Het kan voorkomen dat de huurder meent dat hij/zij ten onrechte geen huurverlagingsvoorstel heeft gehad van zijn woningcorporatie terwijl hij wel aan de vereisten met betrekking tot huurprijs en huishoudinkomen voldoet. Als de huurder en de 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 6 weken na 1 juni 2023 een verzoek om uitspraak bij de Huurcommissie indienen (uiterlijk 13 juli 2023). Als de huurder het verzoek te laat indient, dan wordt het verzoek niet-ontvankelijk verklaard.

Tabel 5: termijnen

Huurverlagingsvoorstel op initiatief van de woningcorporatie: vier mogelijke situaties	Termijnen procedure Huurcommissie
<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 juni 2023 (binnen 6 weken na 1 mei 2023)
<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 13 juli 2022 (binnen 6 weken na 1 juni 2021)
<u>Geen huurverlagingsvoorstel vóór 1 juni 2023</u> Een huurder die geen huurverlagingsvoorstel heeft ontvangen maar meent er recht op te hebben, kan de Huurcommissie om een uitspraak vragen.	Uiterlijk 13 juli 2023 (binnen 6 weken na 1 juni 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.	Uiterlijk 14 augustus 2023 (binnen 6 weken na 1 juli 2023) ¹²⁶

6.5 Huurverlaging op verzoek van de huurder

Huurders van woningen met een huur boven € 575,03 (in 2023) of € 577,91 (in 2024) mogen ook zelf een huurverlagingsverzoek indienen bij de woningcorporatie, als hun huishoudinkomen voor een periode van minimaal 6 maanden voorafgaand aan het verzoek, is gedaald tot onder of gelijk aan de toepasselijke inkomensgrens (zie tabel 6). Huurders van een woonwagen van een woningcorporatie ontvangen geen voorstel van de woningcorporatie omdat de belastingdienst geen inkomensindicatie aan de woningcorporatie kan verstrekken. De Belastingdienst kan de inkomensgegevens van bewoners van woonwagens niet bij elkaar zoeken doordat woonwagens niet in de Basisadministratie Gebouwen (BAG) geregistreerd staan. Deze huurders van een woonwagen kunnen wel zelf een verzoek doen aan hun woningcorporatie om de huur te verlagen.

¹²⁶ Ingevolge art. 1 van de Algemene termijnenwet wordt een in een wet gestelde termijn die op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Daarom eindigt deze termijn niet op 12 augustus 2023, maar op 14 augustus 2023.

6.5.1 Documenten bij het huurverlagingsverzoek

Het is mogelijk dat een huurder van een zelfstandige woning op basis van zijn huishoudinkomen over 2021 niet in aanmerking komt voor een huurverlaging op initiatief van de woningcorporatie, maar dat hij meer recent (lees: voor een periode van minimaal 6 maanden voorafgaand aan het verzoek) een inkomensdaling heeft meegemaakt waardoor hij wel aan de vereisten voor huurverlaging is gaan voldoen. De huurder kan in dat geval zelf een verzoek tot huurverlaging doen aan de woningcorporatie. Dit geldt voor huurders die op 1 maart 2023 huurder zijn van de betreffende woning of woonwagen en is mogelijk vanaf 1 maart 2023, tot en met 30 december 2024. Om in aanmerking te komen voor huurverlaging moet de huurder aan zijn woningcorporatie aantonen dat het huishoudinkomen in de 6 maanden voorafgaand aan zijn verzoek lager was dan of gelijk was aan de voor hem toepasselijke inkomensgrens (zie tabel 6 hieronder). Het inkomen van inwonende kinderen die nog geen 27 jaar zijn telt daarbij niet mee.

Tabel 6: helft van de inkomensgrenzen voor de eenmalige huurverlaging in 2024

Type huishouden	Inkomen tot inkomensgrens
Eenpersoonshuishouden	≤ € 12.420
Eenpersoonsouderenhuishouden (AOW-gerechtigd)	≤ € 13.215
Meerpersoonshuishouden	≤ € 16.185*
Meerpersoonsouderenhuishouden (waarvan 1 of meer AOW-gerechtigd)	≤ € 17.575*

*) Het inkomen van inwonende kinderen die nog geen 27 jaar zijn telt niet mee.

De huurder dient de volgende documenten aan de woningcorporatie te verstrekken:

- Een door hemzelf opgestelde en ondertekende verklaring over de samenstelling van zijn huishouden (hoeveel bewoners, hoeveel daarvan zijn inwonende kinderen van hem/haar die op 1 januari 2024 26 jaar of jonger waren);
- Bewijsstukken van het inkomen van alle bewoners (behalve van de inwonende kinderen die op 1 januari 2024 26 jaar of jonger waren) in de laatste 6 maanden vóór het huurverlagingsverzoek:
 - a. bij werknemers/flexwerkers: per persoon loonspecificaties van de afgelopen 6 maanden (in ieder geval van de eerste en de zesde maand);
 - b. bij bewoners die een uitkering/AOW/pensioen ontvangen: per persoon specificaties van wat de laatste 6 maanden is ontvangen;
 - c. bij zzp'ers: per zzp'er een schatting van de winst over de voorafgaande 6 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 6 maanden uit de opbrengsten van die werkzaamheden minus de daarvoor gemaakte kosten.

6.5.2 Huurverlagingsvoorstel binnen drie weken

Als de woningcorporatie het verzoek van de huurder heeft ontvangen, alsook de benodigde gegevens, dan moet hij hierop binnen drie weken reageren door de huurder al dan niet een voorstel tot huurverlaging te doen. Deze termijn van drie weken gaat pas lopen als de woningcorporatie alle benodigde gegevens met betrekking tot het huishoudinkomen en huishoudsamenstelling heeft ontvangen.¹²⁷ Als de huurder aan alle vereisten voor de huurverlaging voldoet, moet de woningcorporatie hem een voorstel tot huurverlaging doen. Het voorstel zal een huurverlaging inhouden tot het bedrag van de aftoppingsgrens (€ 575,03 in 2023, en € 577,91 in 2024). Het voorstel van de woningcorporatie moet de ingangsdatum van de voorgestelde huurverlaging vermelden. Deze mag niet later zijn dan de eerste dag van de tweede maand nadat het voorstel is gedaan.

¹²⁷ Zie art. 54a lid 4 Woningwet.

Voorbeeld:

De verhuurende woningcorporatie ontvangt het verzoek, met de benodigde gegevens, van de huurder op 5 april 2023. Dan moet de woningcorporatie uiterlijk op 26 april 2023 reageren op het verzoek. Als de verhuurder op 26 april 2023 een huurverlagingsvoorstel doet dan mag de ingangsdatum van de voorgestelde huurverlaging niet later zijn dan 1 juni 2023.

Als de huurder zich niet kan vinden in het voorstel van de woningcorporatie, dan kan de huurder een verzoek om uitspraak indienen bij de Huurcommissie. Die zal vervolgens uitspraak doen over het voorstel.

6.5.3 Geen huurverlagingsvoorstel binnen drie weken

Het is mogelijk dat de huurder een verzoek tot huurverlaging doet, maar dat de woningcorporatie huurder vervolgens geen voorstel doet, bijvoorbeeld omdat niet is gebleken dat de huurder gedurende 6 maanden voorafgaande aan het verzoek een laag inkomen had. Wanneer de huurder meent dat hij ten onrechte geen huurverlagingsvoorstel heeft gehad van zijn woningcorporatie, terwijl hij gedurende de 6 maanden voorafgaande aan zijn verzoek wel aan de vereisten met betrekking tot huurprijs en huishoudinkomen voldeed, kan huurder een verzoek indienen bij de Huurcommissie. De Huurcommissie zal vervolgens uitspraak doen over de vraag of de woningcorporatie de huurder al dan niet een huurverlagingsvoorstel had moeten doen.

Als de woningcorporatie niet binnen drie weken na ontvangst van het huurverlagingsverzoek en de inkomens- en huishoudensgegevens een huurverlagingsvoorstel naar € 575,03 (in 2023) of € 577,91 (in 2024) heeft gedaan, kan de huurder binnen negen weken na het indienen van het huurverlagingsverzoek en de (eventueel gecompleteerde) inkomens- en huishoudensgegevens een uitspraak van de Huurcommissie vragen.

Als de woningcorporatie wel binnen drie weken een huurverlagingsvoorstel 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.

Tabel 7: termijnen

Op verzoek van de huurder: twee mogelijke situaties	Termijnen procedure Huurcommissie
<u>Huurverlagingsvoorstel binnen drie weken</u> Als de huurder niet instemt met het huurverlagingsvoorstel kan de huurder een uitspraak van de Huurcommissie vragen.	Uiterlijk binnen 6 weken na de door de woningcorporatie voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging (zie tabel 5 hierboven).
<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.	Uiterlijk 9 weken na indiening van het huurverlagingsverzoek plus inkomens- en huishoudensgegevens bij de woningcorporatie. ¹²⁸

6.6 Procedure bij de Huurcommissie: met het verzoek mee te sturen stukken

In deze paragraaf wordt uiteengezet welke stukken en informatie de huurder moet opsturen aan de Huurcommissie. In paragraaf 6.3 werd uitgelegd dat er twee routes bestaan waarmee een huurverlaging kan worden gerealiseerd (op initiatief van de woningcorporatie of op initiatief van de huurder zelf). Per route verschilt de informatie die de Huurcommissie opvraagt bij huurder. Hieronder wordt schematisch uitgelegd welke informatie per route nodig is.

¹²⁸Deze termijn gaat pas lopen als de woningcorporatie alle benodigde gegevens met betrekking tot het huishoudinkomen en huishoudsamenstelling heeft ontvangen. Zie art. 54a lid 4 Woningwet.

6.6.1 Route 1: huurverlaging op initiatief van de woningcorporatie

Gegevensverstrekking door de huurder bij verzoek om huurverlaging	Waarom heeft de Huurcommissie deze informatie nodig?	Wat is het gevolg als huurder deze gegevens niet aanlevert?
De huurovereenkomst.	Ter verificatie of het een sociale huurwoning betreft. De Huurcommissie is namelijk alleen bevoegd een zaak te behandelen als het een sociale huurwoning betreft.	Als er twijfel bestaat over de bevoegdheid van de Huurcommissie, dan zal de Huurcommissie nader onderzoek doen (eventueel via een zitting) om te achterhalen of de Huurcommissie de zaak kan behandelen. Als blijkt dat het gaat om een geliberaliseerde huurwoning, dan verklaart de Huurcommissie het verzoek niet-ontvankelijk.
Bewijs van de geldende kale huurprijs (dus netto). Dit moet blijken uit het verzoekschrift en het meegestuurde bewijs, zoals een huurspecificatie of het laatste voorstel tot huurprijsverhoging.	Ter verificatie of de kale huurprijs hoger is dan € 575,03 (in 2023) of € 577,91 (in 2024).	Als er twijfel bestaat over de hoogte van de kale huurprijs, dan zal de Huurcommissie nader onderzoek doen (eventueel via een zitting) om te achterhalen of de huurder in aanmerking komt voor de eenmalige huurverlaging.
De huurder stelt (zelf) een verklaring op omtrent de samenstelling van zijn huishouden en ondertekent deze.	Hierdoor kan worden vastgesteld of het een eenpersoonshuishouden of een meerpersoonshuishouden is en wat de precieze samenstelling is. Dit is nodig om de geldende inkomensgrens te bepalen. Deze verklaring moet als bijlage bij het verzoekschrift aan de Huurcommissie worden toegezonden.	Als de verklaring ontbreekt, dan doet de Huurcommissie nader onderzoek (eventueel via een zitting) om te achterhalen wat de samenstelling van het huishouden is.
(Eventueel) huurverlagingsvoorstel van de woningcorporatie.	Als de woningcorporatie een huurverlagingsvoorstel heeft gedaan, dan toetst de Huurcommissie of dit voorstel redelijk is. Dit is ook van belang om vast te stellen of het verzoekschrift tijdig bij de Huurcommissie is ingediend (zie tabel 5). Als het verzoek na de daarvoor geldende termijn is ingediend, digitaal of per post, dan is het verzoek niet-ontvankelijk.	Als de huurder het huurverlagingsvoorstel niet bij het verzoekschrift meestuurt, terwijl de huurder heeft aangegeven dat hij het voorstel heeft ontvangen van verhuurder, dan vraagt de Huurcommissie dit document nogmaals op. Als de huurder het huurverlagingsvoorstel vervolgens niet verstrekt, dan verklaart de Huurcommissie het verzoek niet-ontvankelijk.
Bij te voegen bewijsstukken inzake het gezamenlijke bruto-inkomen van het huishouden in 2021 (met uitzondering van het inkomen van inwonende kinderen tot 27 jaar). In geval van loon of uitkering : Per persoon van het huishouden is één inkomensverklaring 2021 van de Belastingdienst nodig.	Ter verificatie of het gezamenlijke inkomen niet hoger is dan 120% van het voor dat huishouden toepasselijke minimuminkomensijckpunt voor de huurtoeslag voor de toepasselijke inkomensgrenzen (zie tabel 3).	Als de huurder de inkomensgegevens van het huishouden niet bij het verzoekschrift meestuurt, dan vraagt de Huurcommissie dit document nogmaals op. Als de huurder de inkomensgegevens van het huishouden vervolgens niet verstrekt, dan verklaart de Huurcommissie het verzoek niet-ontvankelijk.

6.6.2 Route 2: huurverlaging op initiatief van de huurder

Gegevensverstrekking door de huurder bij verzoek om huurverlaging	Waarom heeft de Huurcommissie deze informatie nodig?	Wat is het gevolg als huurder deze gegevens niet aanlevert?
De huurovereenkomst.	Ter verificatie of het een sociale huurwoning betreft.	Als er twijfel bestaat over de bevoegdheid van de Huurcommissie, dan zal de Huurcommissie nader onderzoek doen (eventueel via een zitting) om te achterhalen of de Huurcommissie de zaak kan behandelen. Als blijkt dat het gaat om een geliberaliseerde huurwoning, dan verklaart de Huurcommissie het verzoek niet-ontvankelijk.
Bewijs van de geldende kale huurprijs (dus netto). Dit moet blijken uit het verzoekschrift en het meegestuurde bewijs, zoals een huurspecificatie of het laatste voorstel tot huurprijsverhoging.	Ter verificatie of de kale huurprijs hoger is dan € 575,03 (in 2023) of € 577,91 (in 2024).	Als er twijfel bestaat over de hoogte van de kale huurprijs, dan zal de Huurcommissie nader onderzoek doen (eventueel via een zitting) om te achterhalen of de huurder in aanmerking komt voor de eenmalige huurverlaging.
Huurder stelt (zelf) een verklaring op omtrent de samenstelling van zijn huishouden en ondertekent deze.	Hierdoor kan worden vastgesteld of het een eenpersoons-huishouden of een meerpersoons-huishouden is en wat de precieze samenstelling is. Dit is nodig om de geldende inkomensgrens te bepalen. Deze verklaring moet als bijlage bij het verzoekschrift aan de Huurcommissie worden toegezonden.	Als de verklaring ontbreekt, dan doet de Huurcommissie nader onderzoek (eventueel via een zitting) om te achterhalen wat de samenstelling van het huishouden is.
Verzoek tot huurverlaging dat door de huurder bij de woningcorporatie is ingediend.	Dit is van belang om vast te stellen of het verzoekschrift tijdig bij de Huurcommissie is ingediend (zie tabel 7). Als het verzoek na de daarvoor geldende termijn is ingediend, digitaal of per post, dan is het verzoek niet-ontvankelijk.	Als de huurder zijn/haar verzoek tot huurverlaging niet bij het verzoekschrift meestuurde, dan vraagt de Huurcommissie dit document nogmaals op. Als de huurder het verzoek tot huurverlaging vervolgens niet verstrekt, dan verklaart de Huurcommissie het verzoek niet-ontvankelijk.
Eventueel huurverlagingsvoorstel/ reactie van de woningcorporatie op het verzoek van huurder	Dit is ook van belang om vast te stellen of het verzoekschrift tijdig bij de Huurcommissie is ingediend (zie tabel 7). Als het verzoek na de daarvoor geldende termijn is ingediend, digitaal of per post, dan is het verzoek niet-ontvankelijk. De Huurcommissie heeft het huurverlagingsvoorstel ook nodig om de redelijkheid van het voorstel te toetsen.	Als huurder in het verzoekschrift aangeeft dat hij een huurverlagingsvoorstel van de verhuurder heeft ontvangen, dan is hij verplicht om het huurverlagingsvoorstel mee te sturen bij het verzoekschrift. Als hij dat niet doet dan vraagt de Huurcommissie het huurverlagingsvoorstel nogmaals op. De huurder krijgt een termijn van twee weken om het huurverlagingsvoorstel alsnog te verstrekken. Als de huurder dat niet doet, ook niet na opvraging daarvan, dan verklaart de Huurcommissie zijn verzoek niet-ontvankelijk.

Gegevensverstrekking door de huurder bij verzoek om huurverlaging	Waarom heeft de Huurcommissie deze informatie nodig?	Wat is het gevolg als huurder deze gegevens niet aanlevert?
<p>Bij te voegen bewijsstukken inzake de geschatte omvang van het actuele gezamenlijke bruto-inkomen van alle bewoners, met uitzondering van inwonende kinderen onder de 27 jaar, gebaseerd op: Inkomen uit arbeid en/of uitkering; Vakantiegeld (ja/nee, hoogte); Eventuele 13^e maandag En eventueel inkomen uit onderneming of freelance-activiteiten.</p> <p>In geval van loon</p> <p><u>Per betreffende persoon:</u> Loonstrook van iedere maand van de periode van 6 maanden voorafgaand aan het huurverlagingsverzoek.</p> <p>In geval van uitkering/AOW/pensioen:</p> <p><u>Per betreffende persoon:</u> Specificaties van de/het ontvangen uitkering/AOW/pensioen in de periode van 6 maanden voorafgaand aan het huurverlagingsverzoek (in ieder geval van de eerste en de zesde maand).</p> <p>In geval van inkomen uit onderneming</p> <p><u>Per betreffende persoon:</u> Een schatting van de winst in de periode van 6 maanden voorafgaand aan het huurverlagingsverzoek. Bij een ZZP'er kan dit blijken uit de verklaring van de boekhouder. De zzp'er kan het inkomen nader onderbouwen door het aanleveren van een voorlopige aanslag inkomstenbelasting van de Belastingdienst. Ook kunnen aangeleverde bankafschriften van het bedrijf van de periode van 6 maanden voorafgaand aan het huurverlagingsverzoek een nadere onderbouwing vormen van het inkomen van een zzp'er.</p> <p>Ingeval van inkomen uit overige werkzaamheden (niet uit loondienst/uitkering en geen inkomen uit onderneming).</p> <p><u>Per betreffende persoon:</u> Een schatting van het bruto-inkomen in de periode van 6 maanden voorafgaand aan het huurverlagingsverzoek, verkregen uit de overige werkzaamheden minus de daarvoor gemaakte kosten.</p>	<p>Ter verificatie of het huishoud-inkomen in de 6 maanden voorafgaand aan zijn verzoek lager was dan of gelijk was aan de helft van de toepasselijke inkomensgrens (zie tabel 6).</p>	<p>Als de huurder de inkomensgegevens van het huishouden niet bij het verzoekschrift meestuurt, dan vraagt de Huurcommissie dit document nogmaals op. Als de huurder de inkomensgegevens van het huishouden vervolgens niet verstrekt, dan verklaart de Huurcommissie het verzoek niet-ontvankelijk.</p>

6.7 Ontvankelijkheid verzoek

Enkele stukken zijn essentieel om het verzoek in behandeling te kunnen nemen. Zonder deze stukken is het niet mogelijk om de zaak te beoordelen. Dat zijn de inkomensgegevens van het huishouden en het huurverlagingsvoorstel. Als de huurder deze stukken niet bij zijn verzoekschrift voegt, dan vraagt de Huurcommissie deze opnieuw op. De huurder krijgt een termijn van 2 weken. Als de huurder de stukken na opvraging alsnog niet toestuurt, dan zal de Huurcommissie het verzoek niet ontvankelijk verklaren.

De datum van 1 maart 2023 is leidend voor de eenmalige huurverlaging. Een huurder die vóór 1 maart 2023 verhuist, komt dus niet meer voor de eenmalige huurverlaging in aanmerking. Immers, de huurder woont niet meer op het leidende adres van 1 maart 2023.

De eenmalige huurverlaging op grond van art. 54a Ww ziet enkel op de sociale huursector. Als via deze procedure een verzoek binnenkomt waarin sprake is van een geliberaliseerde huurprijs, is het verzoek niet-ontvankelijk. Een huurprijs is geliberaliseerd als de huurprijs bij het aangaan van de overeenkomst boven de liberalisatiegrens ligt.

Na het verzoek van de huurder heeft de woningcorporatie drie weken de tijd om te reageren. De Huurcommissie verklaart het verzoek niet-ontvankelijk, wanneer een huurder het verzoek bij de Huurcommissie heeft ingediend, voordat de drie weken zijn gepasseerd.

Als het verzoek na de daarvoor geldende termijn is ingediend, digitaal of per post, dan is het verzoek niet-ontvankelijk en vindt geen inhoudelijke beoordeling plaats. Zie de paragrafen 6.4 en 6.5 voor de geldende termijnen.

6.8 Bezwaargronden huurder

De huurder kan in de procedure bij de Huurcommissie onder andere de volgende bezwaargronden aanvoeren:

1. Ik heb onterecht geen voorstel ontvangen, terwijl ik wel recht heb op een huurverlaging.

Deze situatie kan zich voordoen wanneer er nog een bezwaar liep tegen de Belastingaanslag 2021 of als de woningcorporatie de gegevens van de betreffende woning niet juist aan de Belastingdienst heeft aangeleverd. Woningcorporaties kunnen dit ook simpelweg hebben nagelaten.

2. De samenstelling van het huishouden is veranderd, waardoor de Belastingdienst en de verhuurder zijn uitgegaan van een verkeerde inkomensgrens.

De huurder kan aanvoeren dat de huishoudsamenstelling is veranderd van een meerpersoons-huishouden naar een eenpersoonshuishouden. De Belastingdienst hanteert als peildatum 1 januari 2023. De Belastingdienst verstrekt aan de woningcorporatie met de inkomensindicatie enkel de categorie waar het huishoudinkomen in valt. Op de indicatie is niet het aantal personen te zien. Het kan gebeuren dat de huishoudsamenstelling tussen 1 januari 2023 en de datum van het huurverlagingsverzoek aan de verhuurder zijn veranderd. De datum waarop het huurverlagingsverzoek aan de verhuurder is gedaan is immers leidend en er gelden andere inkomensgrenzen naargelang sprake is van een eenpersoons- dan wel meerpersoonshuishouden.

3. Er is geen rekening gehouden met de pensioengerechtigde(n), waardoor de Belastingdienst en de verhuurder zijn uitgegaan van een verkeerde inkomensgrens.

Wanneer huurder van mening is dat een persoon of meerdere personen uit het huishouden onterecht als niet-pensioengerechtigde(n) is/zijn aangemerkt, dan moet worden gekeken naar de situatie op de peildatum. Een persoon moet op 1 januari 2023 AOW-gerechtigd zijn. Als blijkt dat een persoon of meerdere personen uit het huishouden onterecht als niet-pensioengerechtigde(n) is/zijn aangemerkt, dan onderzoekt de Huurcommissie welke inkomensgrens van toepassing is en of de huurder al dan niet in aanmerking komt voor een eenmalige huurverlaging.

4. Ik ben mijn baan kwijtgeraakt, waardoor ik nu een laag inkomen heb en huurverlaging zou moeten krijgen.

Bij de huurverlaging op initiatief van de woningcorporatie wordt het huishoudinkomen van de huurder over 2021 als uitgangspunt genomen. Het is echter mogelijk dat de huurder in 2021 nog niet aan de vereisten voor huurverlaging voldeed, maar inmiddels – door een inkomensdaling – wel. Omdat deze huurder in 2021 nog niet aan de huurverlaging voldeed, heeft de woningcorporatie geen huurverlagingsvoorstel gedaan. Huurder kan de woningcorporatie in dat geval een verzoek doen tot huurverlaging, op de grond dat huurder gedurende 6 maanden voorafgaand aan het verzoek wel voldeed aan de vereisten van de huurprijs en het huishoudinkomen (zie tabel 6).

Bijlage I: overzicht van liberalisatiegrenzen

Huurliberalisatiegrenzen tot 1 januari 2025

Interim-maatregel		Nieuwe-maatregel	
jaargang*	Huurprijs	jaargang*	Huurprijs
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

Interim-maatregel		Nieuwe-maatregel	
jaargang*	Huurprijs	jaargang*	Huurprijs
		2017**	> € 710,68
		2018**	> € 710,68
		2019	> € 720,42
		2020	> € 737,14
		2021	> € 752,33
		2022	> € 763,47
		2023	> € 808,06
		2024	> € 879,66

*) Een jaargang loopt in 1989 tot en met 2010 telkens van 1 juli tot 1 juli. Dus bijvoorbeeld '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. Dus bijvoorbeeld 'jaargang 2011' betekent 'van 1 januari 2011 tot 1 januari 2012'.

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



Huurcommissie

voor huurders en verhuurders