

Beleidsboek Huurverhoging en inkomensafhankelijke huurverlaging



voor huurders en verhuurders



Bron: ANP

Versie januari 2026

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. De wet- en regelgeving vormen het uitgangspunt voor de Huurcommissie. In de afgelopen jaren heeft de praktische uitwerking hiervan 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 2026

Versiebeheer

Publicatiedatum 1 januari 2026

Deze versie vervangt het beleidsboek van 1 juli 2025.

Het beleidsboek is per 1 januari 2026 op de onderstaande punten gewijzigd:

- Hoofdstuk 4: actualisatie van data en de inkomensgrenzen.
- Hoofdstuk 5: actualisatie van data en huurverhogingspercentages.

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	4
Versiebeheer	5
Inhoudsopgave.....	6
Hoofdstuk 1 – Inleiding.....	8
1.1 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 – Reguliere huurverhoging.....	10
2.1 Een huurverhoging naar aanleiding van een voorstel van de verhuurder.....	10
2.2 Toetsingskader: is een huurverhoging redelijk?	11
2.2.1 Stap 1: Toetsing indiening verzoek (art. 7:253 BW)	11
2.2.2 Stap 2: Toetsen vormvoorschriften voorstel.....	16
2.2.3 Stap 3: Beoordeling van aangevoerde bezwaargronden	17
2.2.4 Stap 4: Toetsen huurverhoging aan wettelijk maximum (art. 13 lid 3 Uhw)	22
2.3 Huurgewenning en tijdelijke huurverlaging / huurbevroezing	23
2.3.1 Huurgewenning (art. 7:252c sub a BW)	23
2.3.2 Tijdelijke huurverlaging of huurbevroezing (art. 7:252c sub b BW).....	26
Hoofdstuk 3 – Inkomensafhankelijke huurverhoging	32
3.1 Maximale inkomensafhankelijke huurverhoging en inkomenscategorieën.....	32
3.2 Inkomensafhankelijk huurverhogingsvoorstel van verhuurder.....	34
3.3 Bezwaren van huurder tegen een inkomensafhankelijke huurverhoging	35
3.4 Heeft de verhuurder een tweede inkomensindicatie nodig na bezwaar van huurder?	39
3.4.1 Bezwaar tegen de inkomenscategorie op de inkomensindicatie (huishoudinkomen 2023) 40	
3.4.2 Bezwaar vanwege daling van het huishoudinkomen in 2024.....	40
3.5 Procedure bij de Huurcommissie: aanvullende documenten	41
3.5.1 Verhuurder is indiener van het verzoek.....	42
3.5.2 Huurder is indiener van het verzoek.....	46
Beoordeling van de inkomensafhankelijke huurverhoging door de Huurcommissie.....	49
3.6.1 Huurverhoging niet redelijk.....	50
3.6.2 Huurverhoging redelijk	51
Hoofdstuk 4 – Huurverlaging na inkomensdaling	53
4.1 Daling onder de inkomensgrenzen.....	53
4.2 Daling onder het norminkomen voor huurtoeslag.....	56
4.3 Voorstel aan verhuurder: benodigde gegevens van huurder	58
4.4 Procedure bij de Huurcommissie.....	58
4.4.1 Twee oorzaken van inkomensdaling	59
Hoofdstuk 5 – Huurverhogingsbeding (midden en vrije sector)	62

5.1 Huurverhogingsbeding vrije sector en ligplaatsen woonboten	62
5.1.1 Maximale huurverhoging (art. 10 lid 3 Uhw)	64
5.1.2 Verhoging eenmaal per twaalf maanden	65
5.1.3 Tijdelijke huurverlaging of huurbevriezing	65
5.1.4 Indieningstermijn Huurcommissie (art. 7:248 lid 4 BW)	66
5.1.5 Taak Huurcommissie	66
5.2 Huurverhogingsbeding middensector	67
5.2.1 Maximaal huurverhogingspercentage middensector (art. 10 lid 4 Uhw).....	68
5.2.2 Huurverhoging alleen mogelijk als dat in het huurcontract staat	68
5.2.3 Verhoging eenmaal per twaalf maanden	69
5.2.4 Indieningstermijn Huurcommissie (art. 7:248 lid 4 BW)	69
5.3 Huurverhogingsbeding sociale sector: Huurcommissie niet bevoegd.....	70
5.3.1 Sociale sector: huurverhogingsbeding sluit werking reguliere en inkomensafhankelijke huurverhoging uit	70
5.3.2 Sociale sector: Reguliere huurverhoging na eindigen van een huurverhogingsbeding...	70
Bijlage I: overzicht van liberalisatiegrenzen.....	71

Hoofdstuk 1 – Inleiding

In dit hoofdstuk staat een toelichting over de opbouw van het beleidsboek. Dit beleidsboek gaat over de volgende vier procedures:

1. de reguliere jaarlijkse huurverhoging (art. 7:253 BW);
2. de inkomensafhankelijke huurverhoging (art. 7:252a i.c.m. 7:253 BW); de huurverlaging na inkomensdaling (art. 7:252b BW);
3. de huurverhoging op basis van een huurverhogingsbeding (art. 7:248 lid 4 BW).

1.1 Leeswijzer

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 noodzakelijke documenten die partijen moeten aanleveren bij de procedure en het toetsingskader dat de Huurcommissie gebruikt 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 huurwoning in de sociale sector) die na één 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 uitgelegd: 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, voor huurwoningen in de vrije sector (huurcontract boven de socialehuurgrens afgesloten op of na 1 juli 2024) 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 binnen vier maanden na de ingangsdatum van de huurverhoging een procedure bij de Huurcommissie starten. De procedure voor de vrije sector en voor ligplaatsen van woonboten staat uitgelegd in paragraaf 5.1. De procedure voor het middensegment staat uitgelegd in paragraaf 5.2. 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 5.3 zal dit nader worden toegelicht.

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 huurverhogingsvoorstel door de verhuurder moet worden gedaan, de daarbij behorende vormvereisten, de wijze waarop een verzoek bij moet worden ingediend en de belangrijkste bezwaargronden tegen het huurverhogingsvoorstel worden besproken. De inkomensafhankelijke huurverhoging komt aan bod in hoofdstuk 3. Huurverhogingen in de vrije sector en de middensector komen aan bod in hoofdstuk 5.

2.1 Een huurverhoging naar aanleiding van een voorstel van de verhuurder

De verhuurder van een huurwoning in de sociale sector 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.

Let op: als de verhuurder het verzoek moet indienen, maar daartoe pas overgaat als de fatale indieningstermijn is verstreken, dan komt de huurverhoging niet tot stand. Dit is ook het geval indien de verhuurder een verzoek indient dat niet-ontvankelijk is. 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 de redelijkheid van het huurverhogingsvoorstel beoordelen (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 ook aangeeft tot welke huurprijs die huurprijsverhoging leidt, dan wel dat zij een huurprijsverhoging niet

1 Art. 7:253 BW.

2 Art. 13 Uhw.

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

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 vier aspecten staan hieronder uitgelegd 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 noodzakelijk 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

³ Art. 13 lid 1 Uhw.

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

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 meesturen. 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. De huurverhoging komt dan niet tot stand.

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.

Als huurder ervoor kiest om de voorgestelde huurprijs alvast te betalen, dan kan dat niet worden gezien als instemming met de huurprijsverhoging, zolang huurder tijdig schriftelijk bezwaar heeft gemaakt. Als huurder 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 huur- verhogingsvoorstel 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 bewijs aangetekende verzending |

Als de huurder na de door de verhuurder voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging geen bezwaar heeft gemaakt en de oude huurprijs blijft betalen, 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 stuurt bij dit verzoek een afschrift van het huurverhogingsvoorstel mee en het bewijs van de aangetekende verzending. Als verhuurder deze stukken niet bijvoegt, dan geeft de Huurcommissie verhuurder twee weken de tijd om de ontbrekende stukken alsnog aan te leveren. Als de

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.

verhuurder de stukken daarna alsnog niet aanlevert, dan zal de Huurcommissie het verzoek niet-ontvankelijk verklaren. De huurverhoging komt dan niet tot stand.

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 huur- verhogingsvoorstel 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 na de door de verhuurder voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging geen bezwaar heeft gemaakt en de oude huurprijs blijft betalen, 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 met een aangetekende herinneringsbrief nogmaals van het huurverhogingsvoorstel 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 stuurt bij dit verzoek een kopie van het huurverhogingsvoorstel mee 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 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, verklaart de Huurcommissie het verzoek niet-ontvankelijk. De Huurcommissie neemt in dat geval het verzoek niet inhoudelijk in behandeling.

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

Als de huurder de voorgestelde huurverhoging betaalt zonder tijdig schriftelijk bezwaar te maken, 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.

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 vanaf de voorgestelde ingangsdatum zijn ingediend bij de Huurcommissie. De algemene termijnenwet is hierbij van toepassing. Dit betekent 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

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 gerekend vanaf de voorgestelde ingangsdatum een aangetekende herinnering stuurt met daarbij een kopie van het oorspronkelijke voorstel, dan moet huurder binnen vier maanden gerekend vanaf 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.

VOORBEELD

Als de verhuurder een huurverhoging met ingangsdatum 1 juli 2025 voorstelt, dan valt het einde van de termijn (4 maanden vanaf de ingangsdatum) op maandag 31 oktober 2025. Dat brengt met zich dat de verhuurder uiterlijk op maandag 31 oktober 2025 een verzoekschrift bij de Huurcommissie kan indienen.

Als het verzoek niet tijdig is ingediend, zal het verzoek niet-ontvankelijk worden verklaard. 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 geven. Huurder zal in dat geval naar de rechtbank moeten stappen, indien hij een uitspraak wenst.

Als het verzoek niet tijdig is ingediend, zal het verzoek niet-ontvankelijk worden verklaard. 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 geven.

Huurder zal in dat geval naar de rechtbank moeten stappen, indien hij een uitspraak wenst.

Geen aangetekende herinneringsbrief

Als de herinneringsbrief, zoals genoemd in art. 7:253 lid 2 BW en in paragraaf 2.2.1, niet aan- getekend 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 helemaal 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.

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 herinneringsbrief 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 huur- verhoging 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 wanneer 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 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 wanneer de huurder aannemelijk maakt dat hij door de vormfout is benadeeld (zie paragraaf 2.2.3 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 digitaal 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.

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 vanaf de door verhuurder voorgestelde ingangsdatum, in dit voorbeeld vanaf 1 juli begint te lopen.

2.2.3 Stap 3: Beoordeling van aangevoerde bezwaargronden

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.

Bezwaargronden reguliere huurverhoging

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

1. 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.¹² 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.¹³ Zie voor een nadere toelichting paragraaf 2.2.4.

2. Het huurverhogingsvoorstel is niet tijdig aangekondigd

De termijn tussen de datum van digitale 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, zijnde 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).

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

De hoofdregel is dat de huurprijs 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.¹⁴
- De huurverhoging volgt binnen 12 maanden na een huurprijsverhoging vanwege woningverbetering. Dit is toegestaan, want een huurverhoging

¹² Art. 10 lid 2 Uhw.

¹³ Art. 13 lid 3 Uhw.

¹⁴ Art. 7:250 BW.

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).¹⁵
- Als een huurverhoging te laat (dat wil zeggen later dan gebruikelijke datum die partijen hanteren voor de huurverhoging) 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 de gebruikelijke datum (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 2024, volgende huurverhoging per 1 oktober 2025 (12 + 3 maanden), eerstvolgende huurverhoging per 1 juli 2026 (12 - 3 maanden).

4. 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, omdat huurder in beginsel 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.

5. 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 omdat de kale huurprijs is gebaseerd op een eerder 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, omdat de verhuurder niet zelf het bezwaar van huurder mag afwijzen. De voorgestelde nieuwe huurverhoging dient dan te worden berekend

¹⁵ Art. 7:250 lid 3 laatste zin BW.

over de juiste kale huurprijs, namelijk de huurprijs zonder de (niet tot stand gekomen) eerdere huurverhoging(en). Als de huurverhoging wel al tot stand is gekomen, bijvoorbeeld omdat de huurder geen bezwaar had gemaakt en niet tijdig een 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.

6. Maximale huurprijs op grond van het woningwaarderingstelsel

De kale huurprijs mag door de voorgestelde huurverhoging niet uitkomen boven de maximale huurprijsgrens op grond van het woningwaarderingstelsel (WWS). 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 over de maximale huurprijsgrens de beleidsboeken over het waarderingstelsel voor zelfstandige en onzelfstandige woningen.

De Huurcommissie controleert niet ambtshalve (uit zichzelf) of de huurprijs door de huurverhoging boven de maximale huurprijs uitkomt. De huurder moet zelf een beroep op deze bezwaargrond doen. Huurder zal vervolgens moeten aantonen dat de huurprijs boven de maximale huurprijs uitkomt, door bijvoorbeeld een puntentelling aan te leveren.

Als de verhuurder een puntentelling heeft aangeleverd en huurder het niet eens is met de puntentelling van de verhuurder, dan moet de huurder onderbouwen met welke onderdelen van de puntentelling hij het niet eens is. De Huurcommissie zal alleen die specifieke onderdelen beoordelen.¹⁶ Als het bezwaar ziet op de energieprestatie van de woning, dan gaat de Huurcommissie uit van het officiële energielabel dat geregistreerd staat in EP-online.¹⁷

Als de huurprijs door de huurverhoging uitkomt boven de maximale huurprijs op basis van het WWS, dan oordeelt de Huurcommissie dat de huurverhoging niet redelijk is. De huur mag dan alleen verhoogd worden tot aan de maximale huurprijs op basis van het WWS. Als de huurprijs op het moment van het voorstel al boven de maximale huurprijs ligt, dan mag deze niet nog verder verhoogd worden.

7. Gebreken

Indien de Huurcommissie of kantonrechter de geldende huurprijs heeft verlaagd vanwege gebreken aan de woning, dan mag de huurprijs daarna niet worden

¹⁶ 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). 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 (art. 13 lid 4 Uhw).

¹⁷ Art. 13 lid 5 Uhw. Kamerstukken II 2009/2010, 32 302, nr. 3, p. 9.

verhoogd zolang de gebreken niet zijn verholpen.¹⁸ Een huurverhoging is dan pas weer mogelijk als:

- huurder en verhuurder het met elkaar eens zijn dat de gebreken zijn hersteld, of
- de Huurcommissie heeft geoordeeld dat de gebreken zijn hersteld.¹⁹

Gebrekenprocedure gestart vóór ingangsdatum huurverhoging

Wanneer huurder vóór de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging een gebrekenprocedure bij de Huurcommissie heeft gestart,²⁰ dan beslist de Huurcommissie eerst over de gebrekenprocedure voordat er een beslissing wordt genomen over het voorstel tot huurverhoging.²¹ Als de huurprijs vervolgens tijdelijk wordt verlaagd in verband met gebreken, dan mag de huur niet worden verhoogd zolang de gebreken niet zijn verholpen (art. 7:248 lid 5 BW).

Gebrekenprocedure gestart ná ingangsdatum huurverhoging

Als de gebrekenprocedure is gestart ná de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging, dan is bovenstaande volgorde niet van toepassing.²² Dat betekent dat de huur kan worden verhoogd, ook al wordt (naderhand) in de gebrekenprocedure een tijdelijke huurverlaging uitgesproken.

Geen gebrekenprocedure gestart

Als huurder van mening is dat sprake is van gebreken aan de woning, 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).

18 Art. 7:248 lid 5 BW.

19 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. Zie art. 12 lid 5 Uhw.

20 Let op: een huurder kan pas een gebrekenprocedure bij de Huurcommissie starten nadat hij een gebrekenmelding aan de verhuurder heeft gestuurd en de verhuurder vervolgens

het gebrek niet binnen zes weken na de gebrekenmelding heeft verholpen.

21 Art. 30 lid 2 Uhw.

22 Art. 30 lid 2 Uhw.

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).

Reguliere huurverhoging zelfstandige huurwoningen

Voor zelfstandige woningen in de sociale sector mag de jaarlijkse 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 2025 tot 1 juli 2026:

- Maximaal 5% als de (kale) huurprijs € 350 of meer per maand is.
- Maximaal € 25,-- als de (kale) huurprijs lager is dan € 350 per maand.

Huurverhoging onzelfstandige huurwoningen, woonwagens en standplaatsen

Voor onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen geldt dat de huurverhoging van 1 juli 2025 tot 1 juli 2026 maximaal 5% mag bedragen. Voor dit type woningen geldt geen inkomensafhankelijke huurverhoging.

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.²³ De Huurcommissie zal in dat geval oordelen dat het voorstel niet redelijk is en vervolgens uitspreken welke huurprijsverhoging zij wel redelijk acht. Hierbij geeft de Huurcommissie ook aan tot welke huurprijs de huurprijsverhoging leidt.²⁴

²³ Kamerstukken II 1999/00, 26089, nr. 6, p. 43, onder punt 4.

²⁴ Art. 13 lid 1 Uhw.

2.3 Huurgewenning en tijdelijke huurverlaging / huurbevriezing

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 huurbevriezing af te spreken (tijdelijke huurverlaging / huurbevriezing).²⁵

Als partijen huurgewenning of tijdelijke huurverlaging / huurbevriezing 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 / huurbevriezing 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 / huurbevriezing niet afdwingen. Het staat verhuurders vrij om zelf te bepalen of zij hiermee instemmen.²⁶ 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 / huurbevriezing correct is. 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, of de lagehuurgrens voor contracten afgesloten op of na 1 juli 2024) en dat de huurder gedurende een overeengekomen periode (van maximaal drie jaar) een huurprijs betaalt die lager is dan de overeengekomen eigenlijke aanvangshuurprijs.²⁷ Als partijen dat afspreken dan begint huurder dus met een lagere huur dan de eigenlijke huurprijs (de eigenlijke huurprijs is de huurprijs zonder korting). De huurprijs die de huurder

²⁵ Stb. 2021, 162, 163.

²⁶ Kamerstukken II 2020–2021, 35516, nr. 6, p. 15.

²⁷ Art. 7:252c sub a BW; Kamerstukken II 2019–2020, 35 516, nr. 3, p. 16.

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 huurgewenning kunnen wennen aan de nieuwe huurprijs en daardoor niet direct met een grote huursprong te maken krijgen.²⁸ Partijen kunnen hiervoor kiezen omdat bijvoorbeeld de nieuwe huurprijs hoger is dan de vorige huurprijs.

VOORBEELD

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,--.

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.²⁹ 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.³⁰ 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. 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).³¹

²⁸ Kamerstukken II 2019–2020, 35 516, nr. 3, p. 2.

²⁹ Art. 10a lid 1 sub a Uhw.

³⁰ Circulaire huurprijsbeleid 2023/2024, p. 19.

³¹ Kamerstukken II 2019–2020, 35 516, nr. 3, p. 17.

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.³² Voor het realiseren van de overeengekomen stapsgewijze verhogingen gelden de voorschriften van art. 7:250 en 7:252 BW.³³ 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.

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 (of de lagehuurgrens voor contracten afgesloten op of na 1 juli 2024) 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.³⁴
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).
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.³⁵
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 (of de lagehuurgrens voor contracten afgesloten op of na 1 juli 2024).³⁶

32 Art. 7:252c BW.

33 Art. 7:252c BW.

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

35 Art. 7:252c BW.

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

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 huur- woning tijdelijk bevriezen of verlagen.³⁷ Met ‘bevriezen’ wordt bedoeld: tijdelijk géén jaarlijkse huurverhoging. De huurverlaging of huurbevriezing kan gelden voor een periode van minimaal één maand tot maximaal drie jaar.³⁸ 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 2.2.4.³⁹ 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.⁴⁰

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.⁴¹ 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).⁴² 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.⁴³

37 Art. 7:252c sub b BW.

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

39 Art. 10a lid 1 sub b Uhw.

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

41 Art. 10a lid 1 sub b Uhw.

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

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

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%.

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

<i>Opgeschorte huurverhoging 2021:</i>	€ 0,-- $(600/100*0)$ ⁵⁰
<i>Opgeschorte huurverhoging 2022:</i>	€ 13,80 $(600/100*2,3)$
<i>Opgeschorte huurverhoging 2023:</i>	€ 19,03 $(613,80/100*3,1)$ +
<i>Totale inhaalhuurverhoging:</i>	€ 32,83
<i>Vervallen korting:</i>	€ 100,--.
<i>Totale inhaalhuurverhoging + vervallen korting =</i>	€ 132,83.
<i>Nieuwe huurprijs na tijdelijke huurkorting:</i>	€ 632,83 p.m. $(500+132,83)$

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.⁴⁴ 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 / huurbevriezing beperkt.⁴⁵

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

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

Bovenstaande beperking is alleen van toepassing op de '(inhaal-)huurverhoging' na de tijdelijke huurverlaging / huurbevriezing. 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 woningwaarderingssysteem (als sprake is van een huurwoning in de sociale sector).⁴⁶

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 huurbevriezing nog steeds boven de huurtoeslaggrens ligt.⁴⁷ Tot slot is de beperking ook niet van toepassing voor het geval waarin de huurprijs vóór de huurverlaging reeds onder de huurtoeslaggrens lag.⁴⁸

Op schriftelijk verzoek van huurder

Het initiatief voor een tijdelijke huurbevriezing of huurverlaging ligt bij de huurder. De huurder moet bij de verhuurder een schriftelijk verzoek om huurbevriezing 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).⁴⁹ Het verzoek moet schriftelijk door huurder worden gedaan.⁵⁰ Als niet kan worden aangetoond dat de tijdelijke huurbevriezing 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.⁵¹ Met de eis dat het initiatief van de tijdelijke huurbevriezing 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 de sociale sector 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 punt 5 voor een nadere uitleg hierover).⁵²

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 / huurbevriezing (eventueel vermeerderd met de opgeschorte

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

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

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

49 Art. 7:252c sub b BW.

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

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

52 Art. 7:250 lid 3 BW.

reguliere huurverhogingen).⁵³ 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.⁵⁴ 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.⁵⁵

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

- Bij huurbevrozing niet tijdig⁵⁶ voorstelt om binnen drie jaar na de ingangsdatum van de huurbevrozing de huur te verhogen met de opgeschorte huurverhogingen.
- Bij huurverlaging niet tijdig⁵⁷ 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 huurtoeslaghuurprijsgrens als de huur vóór de huurkorting boven de toen geldende huurtoeslaggrens lag en is verlaagd tot onder die huurtoeslaggrens).⁵⁸

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.⁵⁹ 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.⁶⁰ Let wel: de twaalf maanden termijn is wel van toepassing bij huurgewenning.

Procedure Huurcommissie

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

53 Art. 7:252c sub b BW

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

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

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

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

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

59 Art. 7:250 lid 3 BW.

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

hij nooit om tijdelijke huurkorting 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. De verhuurder 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 daarna alsnog niet aanlevert, dan zal de Huurcommissie het verzoek niet-ontvankelijk verklaren. De huurverhoging komt dan niet tot stand. 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.

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).⁶¹
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.⁶²
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

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

62 Art. 7:252c BW.

zijn dan de maximale huurprijs volgens het
woningwaarderingstelsel.⁶³

63 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 in de sociale sector de huurprijs te verhogen indien het huishoudinkomen van de huurder tot de midden en hogere inkomens behoort. Dit wordt de inkomensafhankelijke huurverhoging genoemd. De inkomensafhankelijke huurverhoging is niet mogelijk in de vrije sector. Een belangrijke functie van de inkomensafhankelijke verhoging is om huurders met hogere inkomens te prikkelen om door te stromen naar duurder woningen, dan wel om een hogere bijdrage te laten leveren aan hun huurwoningen.⁶⁴

3.1 Maximale inkomensafhankelijke huurverhoging en inkomenscategorieën

Een inkomensafhankelijke huurverhoging is mogelijk als de huurder samen met zijn eventuele medebewoners een midden of een hoog huishoudinkomen heeft gehad dat overeenkomt met de in art. 10 Uhw aangegeven bedragen (zie tabel 1).⁶⁵

De verhuurder moet daarvoor eerst de inkomenscategorie van de huurder opvragen bij de Belastingdienst, ook wel de inkomensindicatie genoemd.⁶⁶ Om te controleren in welke categorie het huishouden valt, beoordeelt de Belastingdienst het huishoudinkomen van twee jaar geleden (in 2025: 2023). Hiervoor is gekozen omdat deze huishoudinkomens vaak al definitief door de Belastingdienst zijn vastgesteld. Voor de inkomensindicaties die in 2025 worden verstrekt is dus het huishoudinkomen over 2023 (van de huidige bewoners) bepalend. In verband met privacy wordt het exacte inkomen en het aantal bewoners niet genoemd in de inkomensindicatie. De verhuurder krijgt alleen informatie over welke van de volgende drie categorieën het huishoudinkomen valt:

- Categorie 1: het huishoudinkomen valt in de inkomenscategorie 'lager inkomen'. De verhuurder mag geen inkomensafhankelijke huurverhoging voorstellen.

⁶⁴ Kamerstukken II 2015/16, 34373, 3, p. 9.

⁶⁵ Terug te vinden in art. 10 lid 2 onder a onder 1 en 3 Uhw.

⁶⁶ 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 2: het huishoudinkomen valt in de categorie “(hoger) middeninkomen”. De verhuurder mag aan de huurder 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 met zijn huurverhogingsvoorstel.
- Categorie 3: het huishoudinkomen valt in de categorie “hoog inkomen”. De verhuurder mag aan de huurder een inkomensafhankelijke huurverhoging voorstellen van maximaal € 100. De verhuurder moet de verklaring waarin staat dat het huishoudinkomen in de categorie ‘hoog inkomen’ valt meesturen met zijn huurverhogingsvoorstel.

Systematisch ziet dit er als volgt uit:

Tabel 1: overzicht van de inkomensafhankelijke huurverhoging

Type Huurverhoging	Regulier	Inkomensafhankelijke huurverhoging	
Inkomenscategorie (inkomen 2023)	Lage inkomens	Middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoonshuishouden	Niet hoger dan € 57.143	Tussen € 57.143 – € 67.366	Hoger dan € 67.366
Huishoudens van 2 of meer personen	Niet hoger dan € 66.126	Tussen € 66.126 – € 89.821	Hoger dan € 89.821
Is <u>inkomensafhankelijke</u> 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.⁶⁷*

Definitie van huishoudinkomen

Het huishoudinkomen bestaat uit het totaal van de gezamenlijk geregistreerde inkomens van de huurder en de overige huidige bewoners van de woning. Van inwonende jongeren die op 1 januari 2025 nog niet de leeftijd van 23 jaar hebben bereikt, wordt alleen het inkomen dat het minimum- loonniveau overstijgt, meegeteld.

⁶⁷ De Huurcommissie toetst dit alleen als partijen aangeven dat de maximale huurprijsgrens van de woning wordt overschreden. De woningwaardering wordt dus niet ambtshalve getoetst.

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 de 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 huishoudinkomen 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).

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. Onderstaand worden de meest voorkomende bezwaren die huurders aanvoeren tegen een reguliere huurverhoging besproken:

1. De inkomensindicatie (2023) is onjuist.
2. Het huishoudinkomen is in 2023 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

De huurder kan bezwaar maken tegen de voorgestelde inkomensafhankelijk huurverhoging, met als bezwaargrond dat het huishoudinkomen in het inkomenstoetsjaar (jaar t-2; in 2025: 2023) níet boven de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens lag. Het inkomenstoetsjaar is het tweede kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar waarin ten aanzien van een huurovereenkomst een huishoudverklaring is verstrekt. Vaak gaat het bij deze bezwaargrond om wijzigingen in het huishouden. Een huurder stelt bijvoorbeeld dat in 2023 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.⁶⁸ 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 bij de verhuurder indienen tegen het huurverhogingsvoorstel, waarna de verhuurder verplicht is een tweede inkomensindicatie, een zogeheten vervolgvordering, bij de Belastingdienst op te vragen. In paragraaf 3.4 wordt nader uitgelegd wanneer verhuurder een vervolgvordering moet opvragen.

2. Het huishoudinkomen is gedaald in 2024 (bezwaar huishoudinkomen peiljaar)

De huurder kan bezwaar maken tegen de voorgestelde inkomensafhankelijk huurverhoging, met als bezwaargrond dat het huishoudinkomen in het peiljaar (jaar t-1; in 2025: 2024) onder de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomenscategorie lag. Het peiljaar is het kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar waarin de voorgestelde dag van ingang van de voorgestelde huurprijs is gelegen. Dit is het jaar na het inkomenstoetsjaar.

De inkomenscategorie op de inkomensindicatie is gebaseerd op het inkomenstoetsjaar van twee jaar terug (in 2025: 2023) en kan daardoor gedateerd zijn. De huurder kan het standpunt innemen dat de afgegeven inkomensindicatie over het inkomenstoetsjaar (in 2025: 2023) wel juist was, maar dat het huishoudinkomen in 2024 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 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 2024 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.

⁶⁸ 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.

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 2024 van de Belastingdienst van alle bewoners blijkt dat het huishoudinkomen in 2024 is gezakt onder de gehanteerde inkomensgrens en nu in categorie “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.⁶⁹ Deze mensen kunnen vaak niet verhuizen en gelet op de voorzieningen die in dat kader vaak in hun woning zijn getroffen, is dit ook niet gewenst. De Belastingdienst weet echter 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 recente 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 één 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 mantelzorgcompliment heeft gekregen en waarbij mantelzorg is verleend aan een ander lid van datzelfde huishouden (conform art. 2.1.6. van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015);

⁶⁹ 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 over alle chronisch zieken.

- 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);
 - 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).⁷⁰
 - 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 een inkomensafhankelijke huurverhoging niet toegestaan (zie hoofdstuk 2, paragraaf 2.2.4). Is er toch een inkomensafhankelijke huurverhoging voorgesteld door een verhuurder bij een onzelfstandige woning, dan zal de Huurcommissie oordelen dat de voorgestelde inkomensafhankelijke huurverhoging niet redelijk is. In dat geval onderzoekt de Huurcommissie of de reguliere huurverhoging (zoals genoemd in hoofdstuk 2, paragraaf 2.2.4) 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.⁷¹
- Een toekenning van de gemeente voor een briefadres afgegeven vóór de voorgestelde ingangsdatum (alleen 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 (alleen als dit nog niet blijkt uit de BRP);

⁷⁰ 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.

⁷¹ Dit is geen standaarduittreksel uit de BRP; vraag als huurder aan uw gemeente hoe u een uittreksel aanvraagt waarop het aantal bewoners staat.

- Inkomensverklaringen van de ingeschreven personen (de inkomensverklaring van de persoon waarvan blijkt dat hij alleen 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 slechts 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 verzenddatum van het huurverhogingsvoorstel zijn aangevraagd en moet zijn meegestuurd 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 bij het huurverhogingsvoorstel), 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. Van benadeling kan sprake zijn als blijkt dat de verhuurder niet voorafgaand aan het huurverhogingsvoorstel een inkomensindicatie heeft aangevraagd. Let wel: zonder inkomensindicatie kan de Huurcommissie niet vaststellen of de inkomensafhankelijke huurverhoging wel of niet redelijk is.

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 (huishoudinkomen 2023)

Als de huurder bezwaar maakt tegen de voorgestelde inkomensafhankelijke huurverhoging omdat de huurder stelt dat de inkomensindicatie over het jaar 2023 (het inkomenstoetsjaar) niet klopt (zie paragraaf 3.3 onder randnummer 1), dan moet de verhuurder een vervolgvkklaring (een tweede inkomensindicatie) opvragen bij de Belastingdienst. Deze vervolgvkklaring is dan gebaseerd op actuele gegevens over de bewoningssituatie. Wanneer hieruit blijkt dat het huishoudinkomen in het inkomenstoetsjaar (in 2025: 2023) 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 vervolgvkklaring (opnieuw) blijkt dat het huishoudinkomen in het inkomenstoetsjaar (in 2025: 2023) 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 (zie ook hoofdstuk 2 voor een uitleg over de procedure).

3.4.2 Bezwaar vanwege daling van het huishoudinkomen in 2024

Als de huurder bezwaar maakt tegen de voorgestelde inkomensafhankelijke huurverhoging omdat het huishoudinkomen in 2024 (het peiljaar) is gedaald (zie paragraaf 3.2 onder randnummer 2), dan moet de huurder dat aantonen. De verhuurder hoeft in dat geval geen vervolgvkklaring bij de Belastingdienst op te vragen, want de Belastingdienst heeft alleen de bevoegdheid om een inkomensindicatie met inkomenscategorïe over het inkomenstoetsjaar (in 2025: 2023) af te geven.

Als de huurder stelt dat sprake is van een inkomensdaling in 2024, 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.⁷²
- Inkomensverklaringen over 2024 (verkrijgbaar bij de Belastingdienst) van alle bewoners die op de ingangsdatum van de huurverhoging in de woning wonen.

⁷² Dit is geen standaarduittreksel uit de BRP; vraag als huurder aan uw gemeente hoe u een uittreksel aanvraagt waarop het aantal bewoners staat.
40 | Beleidsboek

3.5 Procedure bij de Huurcommissie: aanvullende documenten

Als partijen er samen niet uitkomen dan kan op grond van art. 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.⁷³ 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	Situatie
Categorie 1: Alleen de <i>verhuurder</i> kan een procedure bij de Huurcommissie starten	<ul style="list-style-type: none">• <i>Situatie 1:</i> Huurder maakt vóór de voorgestelde ingangsdatum schriftelijk bezwaar tegen het huurverhogingsvoorstel (art. 7:253 lid 1 BW).• <i>Situatie 2:</i> 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).

⁷³ Zie paragraaf 2.2.1 voor de volledige uitleg over welke partij aan zet is om de Huurcommissie in te schakelen.

Categorie 2: Alleen de *huurder* kan een procedure bij de Huurcommissie starten

- *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 verzenddatum van het huurverhogingsvoorstel zijn aangevraagd en moet zijn meegestuurd 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 2025: 2023) 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.

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 2024, 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 deze overeenkomt met de inkomensindicatie en daarnaast het maximumbedrag (€ 50 of € 100) niet overschrijdt.

Zoals in paragraaf 3.3 onder randnummer 3 werd uitgelegd, bestaat er een bezwaarmogelijkheid voor de aangewezen groepen van chronisch zieken en gehandicapten.⁷⁴ Het initiatief ligt bij de huurder: hij moet bezwaar indienen bij zijn verhuurder en aantonen dat hij of één van zijn mede- bewoners tot de aangewezen groep behoort.⁷⁵ Dit kan worden aangetoond met bijvoorbeeld een recente 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 een procedure start 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 recente WMO-beschikking, Wvg-beschikking, zorgindicatie, mantelzorgcompliment of huisartsverklaring op bij de huurder.

⁷⁴ 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.

⁷⁵ Zie de opsomming in paragraaf 3.3. Daar wordt uiteengezet welke groepen zijn aangewezen.

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 deze overeenkomt met de inkomensindicatie en daarnaast het maximumbedrag (€ 50 of € 100) niet overschrijdt.

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 gerekend vanaf de voorgestelde ingangsdatum voor de 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 <ul style="list-style-type: none"> (i) dat het huishoudinkomen in het inkomensstoetsjaar (in 2025: 2023) 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 2024 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. Als de huurder bezwaar heeft gemaakt omdat het huishoudinkomen in 2024 is gedaald: de inkomensverklaringen 2024 van de

Belastingdienst van alle bewoners die op de ingangsdatum van de huurverhoging in de woning wonen. Als de huurder bezwaar heeft gemaakt omdat iemand in zijn huishouden een chronische ziekte of handicap heeft: een WMO- beschikking, Wvg-beschikking, zorgindicatie of mantelzorgcompliment 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 de overige bewijsstukken niet heeft meegestuurd bij het verzoekschrift, bijvoorbeeld omdat deze niet door de verhuurder zijn opgevraagd bij huurder, of omdat huurder heeft nagelaten deze aan de verhuurder toe te sturen, dan vraagt de Huurcommissie de informatie op bij de huurder.

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 2024 is gedaald: een uittreksel uit de Basisregistratie personen (BRP) waaruit blijkt hoeveel bewoners op het woonadres staan ingeschreven op de ingangsdatum van de huurverhoging⁸⁴ en de inkomensverklaringen 2024 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 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 gerekend vanaf 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 gerekend vanaf 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.⁷⁶
- Als het huishoudinkomen is gedaald in 2024: de inkomensverklaringen 2024 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 2023 van de Belastingdienst van alle bewoners die op de ingangsdatum van de huurverhoging in de woning wonen.

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 recente 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.

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

Het vorenstaande 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 2023: de inkomensverklaringen 2023 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 2022 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

- Als de huurder de bovenstaande stukken niet heeft meegestuurd bij het verzoekschrift, bijvoorbeeld omdat de huurder niet beschikt over deze gegevens:
 - De inkomensindicatie die door de verhuurder werd meegestuurd bij het huurverhogingsvoorstel.
 - Het bewijs van aangetekende verzending van de herinneringsbrief.

Beoordeling van de inkomensafhankelijke huurverhoging door de Huurcommissie

De Huurcommissie zal als eerste stap 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).

Als vierde stap toetst de Huurcommissie 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.⁷⁷

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 inkomensgrens 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, conform hoofdstuk 2 van dit beleidsboek.
- De Huurcommissie zal ook oordelen dat de inkomensafhankelijke huurverhoging niet redelijk is als de huurder aantoonbaar dat hij of een medebewoner behoort tot de aangewezen groep van gehandicapten of chronisch zieken. In dat geval kan

⁷⁷ Art. 13 lid 1 Uhw.

de voorgestelde huurverhoging van € 50 of

- € 100 geen doorgang vinden. In plaats daarvan zal de Huurcommissie onderzoeken of de reguliere huurverhoging kan worden doorgevoerd, conform hoofdstuk 2 van dit beleidsboek. Daarnaast kan ook sprake zijn van een onredelijke huurverhoging als de huurder voldoende gemotiveerd heeft onderbouwd dat door de voorgestelde huurverhoging de huurprijs boven de maximaal toegestane huurprijs op basis van het WWS zou komen te liggen. In dat geval toetst de Huurcommissie tevens de kwaliteit van de woonruimte.⁷⁸ 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 voor zover de huurverhoging boven deze grens uitkomt. 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.

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 ligt boven de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens.
- 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). Let wel: de huurder moet zelf aanvoeren dat sprake is van een huurverhogingsbeding. De Huurcommissie toetst voorwaarde 5 alleen als de

⁷⁸ 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.

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 deze voorwaarde alleen als de huurder gemotiveerd heeft onderbouwd dat de maximaal toegestane huurprijs wordt overschreden.⁷⁹

⁷⁹ 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 van een woning in de sociale sector 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 is gedaald, de mogelijkheid te geven 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 3.⁸⁰
- 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 huurwoning in de sociale sector 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). Huurders hebben recht op huurverlaging als het huishoudinkomen gelijk is geworden aan of lager is geworden dan de inkomensgrens/inkomensgrenzen die bij de inkomensafhankelijke huurverhoging(en) is of zijn gehanteerd.

Op grond van art. 14 lid 2 sub b Uhw wordt de nieuwe huurprijs vastgesteld aan

⁸⁰ Terug te vinden in art. 10 lid 2 onder a onder 1 en 3 Uhw.

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 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 (overzicht inkomensafhankelijke huurverhoging 2022 t/m 2026):

Tabel 2: Toegestane huurverhogingen 2022 t/m 2026

Jaar	Inkomensgrens	Maximale huurverhoging bij gezamenlijke inkomen tot aan inkomensgrens	Maximale huurverhoging bij gezamenlijk inkomen boven de inkomensgrens
1 juli 2026	€ 59.504 (1pp)	5,0%	€ 50
1 juli 2026	€ 68.858 (1mpp*)	5,0%	€ 50
1 juli 2026	€ 70.149 (1pp*)	€ 50	€ 100
1 juli 2026	€ 93.531 (mpp*)	€ 50	€ 100
1 juli 2025	€ 57.143 (1 pp*)	5,0%	€ 50
1 juli 2025	€ 66.126 (mpp*)	5,0%	€ 50
1 juli 2025	€ 67.366 (1pp*)	€ 50	€ 100
1 juli 2025	€ 89.821 (mpp*)	€ 50	€ 100
1 juli 2024	€ 52.753 (1pp*)	5,8%**	€ 50
1 juli 2024	€ 61.046 (mpp*)	5,8%**	€ 50

1 juli 2024	€ 62.191 (1pp*)	€ 50	€ 100
1 juli 2024	€ 82.921 (mpp*)	€ 50	€ 100
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

*) 1pp = eenpersoonshuishouden, mpp = meerpersoonshuishouden

**Let op: 5% is ongeacht het inkomensniveau toegestaan, ook als dat hoger is dan € 50 / € 100.

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 2026, dan beoordeelt de Huurcommissie of de huurverhogingen van 1 juli 2025, 1 juli 2024 en 1 juli 2023 in aanmerking komen voor correctie. Werd het huurverlagingsvoorstel op of na 1 juli 2026 gedaan, dan komen de huurverhogingen van 1 juli 2026, 1 juli 2025 en 1 juli 2024 in aanmerking voor correctie.

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 2026 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 2025 als in 2024 een inkomensafhankelijke huurverhoging ontvangen. Inmiddels woont de huurder alleen, wat ook blijkt uit het toegestuurde uittreksel Basis Registratie Personen (BRP). De huurder heeft in 2025 een huishoudinkomen gehad van € 31.000 wat ook blijkt uit de meegestuurde inkomensverklaring 2025. Omdat de huurder inkomensafhankelijke 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 2025 en 2024 voor correctie in aanmerking.

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 huurtoeslaginkomensgrens is gestegen en het huishoudinkomen daarna tot onder het norminkomen voor de huurtoeslag⁸¹ is gedaald, heeft het huishouden recht op huurverlaging tot onder de huurtoeslaggrens, zodat het huishouden in aanmerking kan komen voor huurtoeslag.⁸² 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.

81 Bekend als "inkomensgrens voor passend toewijzen".

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

In 2026 gelden ingevolge art. 14 lid 1 Wet op de huurtoeslag de volgende norminkomens:

- a. € 29.400 bij een eenpersoonshuishouden;
- b. € 39.925 bij een meerpersoonshuishouden;
- c. € 28.775 bij een eenpersoonsouderenuishouden;
- d. € 38.650 bij een meerpersoonsouderenuishouden.

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 inmiddels door de jaarlijkse (inkomensafhankelijke) huurverhogingen verhoogd tot boven de huurtoeslaghuurprijsgrens. Het inkomen in 2026 is vervolgens gedaald tot onder de huurtoeslaginkomensgrens. 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 -het wettelijke huurverhogingspercentage dat de Minister jaarlijks vaststelt- dan 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.⁸³ 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 (welke in beginsel slechts eenmaal per 12 maanden mag worden gedaan), mag een huurverlagingsvoorstel (binnen de grenzen van art. 7:252, 7:252b en 7:254 BW) ook eerder worden gedaan.

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:

- een inkomensverklaring van de inspecteur van de Belastingdienst over het inkomen van alle bewoners van de woning; en
- een uittreksel uit de Basisregistratie personen van een van de bewoners waaruit blijkt hoeveel personen staan ingeschreven op het adres van de woning.⁸⁴

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 toch 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.

⁸³ Zoals voorgeschreven in art. 7:252 BW, 7:252b BW en 7:254 BW.

⁸⁴ Dit is geen standaarduittreksel uit de BRP; vraag als huurder aan uw gemeente hoe u een uittreksel aanvraagt waarop het aantal bewoners staat.

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 het overzicht in paragraaf 4.2), dan wel de in artikel 10 lid 2. Uhw bedoelde bedragen (zie tabel 2 in paragraaf 4.1). 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 2026, dan is het peiljaar 2025.

4.4.1 Twee oorzaken van inkomensdaling

Een daling in het huishoudinkomen kan twee oorzaken hebben:

- het huishoudinkomen daalt omdat de samenstelling van het huishouden is gewijzigd (denk aan verhuizing van een verdienend lid) of
- 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.⁸⁵

Als de verhuurder niet akkoord gaat met het huurverlagingsvoorstel of niet reageert, dan 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 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 huishoudinkomen onder de gehanteerde inkomensgrens/-grenzen. Pas dan kan de Huurcommissie beoordelen of huurder recht heeft op huurverlaging op basis van het huishoudinkomen. Hiervoor heeft de Huurcommissie namelijk het door de Belastingdienst vastgestelde jaarinkomen van alle leden van het huishouden over het verstreken kalenderjaar waarin de inkomensdaling plaatsvond nodig. De

⁸⁵ Dit is geen standaarduitreksel uit de BRP. Vraag als huurder aan uw gemeente hoe u een uitreksel aanvraagt waarop de personen staan die op nu in de woning wonen.

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 (het gezamenlijke inkomen van alle leden van het huishouden over een kalenderjaar) van het lopende kalenderjaar tot onder de inkomensgrens daalt of niet. Wil de huurder een huurverlaging na inkomens-daling bij gelijkblijvend huishouden via de Huurcommissie kunnen afdwingen, dan zal huurder op een later moment (eventueel opnieuw) een huurverlagingsvoorstel moeten doen zodra de Belastingdienst het huishoudinkomen over het verstreken kalenderjaar waarin de inkomensdaling heeft plaatsgevonden heeft vastgesteld.

Hoofdstuk 5 – Huurverhogingsbeding (midden en vrije sector)

Dit hoofdstuk gaat over huurverhogingen op basis van een huurverhogingsbeding. 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 percentage (of bedrag) de kale huurprijs jaarlijks zal worden verhoogd. In paragraaf 5.1 staat een uitleg over de procedure met betrekking tot huurverhogingen voor huurwoningen in de vrije sector en voor ligplaatsen van woonboten. In paragraaf 5.2 staat een uitleg over de procedure met betrekking tot huurverhogingen voor huurwoningen in de middensector. Voor al deze categorieën kan alleen een huurverhoging worden doorgevoerd als partijen in dat kader een huurverhogingsbeding in het huurcontract zijn overeengekomen.

5.1 Huurverhogingsbeding vrije sector en ligplaatsen woonboten

Deze paragraaf geeft uitleg over de procedure met betrekking tot een huurprijsverhoging op basis van een huurverhogingsbeding voor zelfstandige 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 percentage (of bedrag) 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. Huurder is verplicht om bij het indienen van het verzoek bij de Huurcommissie een kopie mee te sturen van het huurcontract. Onderstaand worden allereerst de termen vrije sector en ligplaatsen van woonboten nader uitgelegd.

Woningen in de vrije sector

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.⁸⁶ De regeling geldt vooralsnog tot 1 mei 2029.

Woningen in de vrije sector zijn huurcontracten waarvan de aanvangshuurprijs boven de liberalisatiegrens of (voor huurcontracten die op of na 1 juli 2024 zijn afgesloten) de vrijesectorgrens⁸⁷ ligt.⁸⁸ Om te kunnen bepalen of een huurwoning in de vrije sector valt, is de (kale) aanvangshuurprijs en de bij aanvang geldende liberalisatiegrens of vrijesectorgrens bepalend. De liberalisatiegrens wordt ieder jaar aangepast. Zie bijlage I voor een overzicht van de liberalisatiegrenzen. De huurprijs kan in drie gevallen zijn geliberaliseerd:

1. Als de huurovereenkomst betrekking heeft op een zelfstandige woning⁸⁹ 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.⁹⁰
3. Als de huurovereenkomst voor een zelfstandige woning op of na 1 juli 2024 (de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur) is afgesloten, met een kale aanvangshuurprijs die boven de toen geldende vrijesectorgrens lag, en de huurprijs niet is verlaagd naar een huurprijs lager dan de vrijesectorgrens.⁹¹

Let wel: een onzelfstandige woning, ongeacht de huurprijs, kan niet als een vrijesectorwoning worden aangemerkt. Een onzelfstandige woning valt namelijk automatisch in de sociale sector.

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

⁸⁶ Stb. 2021, 194, 213. Deze wet is per 1 mei 2024 verlengd.

⁸⁷ De vrijesectorgrens is gemaximeerd op een huurprijs die gelijk staat aan 186 punten. De vrijesectorgrens ligt hoger dan de liberalisatiegrens die tot 1 juli 2024 van toepassing was.

⁸⁸ Art. 7:234 BW.

⁸⁹ Art. 7:234 BW.

⁹⁰ Zie art. 7:247 BW.

⁹¹ Huurders met een huurcontract dat is afgesloten vóór 1 juli 2024, en waarvan de woning volgens het woningwaarderingssysteem eigenlijk tot de sociale sector behoort, kunnen vanaf 1 juli 2025 (één jaar na de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur) een verzoek indienen op basis van artikel 7:254 BW. Hiermee kunnen zij vragen om de huurprijs te verlagen en de sector aan te passen van de vrije sector naar de sociale sector.

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.

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.⁹² Onder ligplaats wordt verstaan een plaats in het water bestemd voor het afmeren van een voor bewoning bestemd drijvend object.⁹³ 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.⁹⁴ 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. Huurprijzen van ligplaatsen voor woonboten zijn altijd geliberaliseerd, ongeacht de aanvangshuurprijs en ongeacht de ingangsdatum van de huurovereenkomst.⁹⁵

5.1.1 Maximale huurverhoging (art. 10 lid 3 Uhw)

De maximering van de huurverhoging is gelijk aan het laagste 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 2023 tot 1 december 2024 was de inflatie lager dan de CAO-loonontwikkeling. Het maximale huurverhogingspercentage voor 2025 is daarmee als volgt.

Huurverhoging *vrije sector* van 1 januari 2026 tot 1 januari 2027:

Maximaal huurverhogingspercentage: 4,4% (3,4% inflatie + 1%).⁹⁶

92 Stb. 2022, 152, 196.

93 Art. 7:236a BW.

94 Art. 208ec Overgangswet NBW.

95 Zie ook art. 7:247a BW.

96 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 boven het maximum uitkomt.⁹⁷ De Huurcommissie zal dan het huurverhogingsbedrag vaststellen op het wettelijk maximum (tenzij partijen een lager percentage zijn overeengekomen in het huurcontract).

5.1.2 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 (huur- verhoging na woningverbetering) of van art. 7:252c sub b BW jo 10a Uhw (tijdelijke huurverlaging of huurbevroezing).

5.1.3 Tijdelijke huurverlaging of huurbevroezing

Een verhuurder in de vrije sector kan op schriftelijk verzoek van huurder de huurprijs van een zelfstandige huurwoning tijdelijk bevroezen of verlagen.⁹⁸ Met 'bevroezen' wordt bedoeld: tijdelijk géén jaarlijkse huurverhoging. De huurverlaging of huurbevroezing kan gelden voor een periode van minimaal één maand tot maximaal drie jaar. Na afloop van de tijdelijke huurverlaging of huurbevroezing, 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 bevroezing of verlaging niet doorgevoerde huurverhogingen.⁹⁹ Dit noemt men 'inhaalhuurverhoging'. Het initiatief voor een tijdelijke huurbevroezing of huurverlaging ligt bij de huurder. Hij moet het verzoek tot huurkorting schriftelijk bij de verhuurder hebben ingediend.¹⁰⁰ Als niet kan worden aangetoond dat de tijdelijke huurbevroezing 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.¹⁰¹ Dit is toegestaan, mits de 'verhoging' niet meer bedraagt dan het terugbrengen van de huur naar de huurprijs

97 Art. 10a lid 2 Uhw.

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

99 Art. 10a lid 2 Uhw.

100 Art. 10a lid 2 Uhw.

101 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.

voorafgaand aan de korting (eventueel vermeerderd met de opgeschorte huurverhogingen).¹⁰² 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.¹⁰³ 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.

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

De huurder moet binnen vier maanden na de ingangsdatum van de huurverhoging (zoals opgenomen in het huurverhogingsbeding in het huurcontract) een verzoek indienen bij de Huurcommissie. De indieningstermijn verstrijkt aan het einde van de dag welke hetzelfde dagnummer heeft als de ingangsdatum van de huurverhoging, vier maanden later.¹⁰⁴ 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.¹⁰⁵

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

5.1.5 Taak Huurcommissie

De Huurcommissie heeft als taak om bij huurwoningen in de vrije sector en bij ligplaatsen voor woonboten, uitspraak te doen over de redelijkheid van de huurverhoging die volgt uit een huurverhogingsbeding in het huurcontract. ¹⁰⁶ De huurprijsverhoging is redelijk indien de verhoging: ¹⁰⁷

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

102 Art. 10a lid 2 Uhw.

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

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

105 Art. 4 Atw.

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

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

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.¹⁰⁸

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.¹⁰⁹ Tot slot vermeldt de Huurcommissie in de uitspraak de ingangsdatum van de huurprijsstijging, zijnde de uit de huurovereenkomst voortvloeiende datum.

5.2 Huurverhogingsbeding middensector

Deze paragraaf geeft uitleg over de procedure met betrekking tot een huurverhoging op basis van een huurverhogingsbeding voor huurwoningen in de middensector. Woningen in de middensector zijn huurcontracten die op of na 1 juli 2024 (de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur) zijn gesloten en waarvan de huurprijs¹¹⁰ tussen de socialehuurgrens en de vijesectorhuurgrens valt. Een onzelfstandige woning kan, ongeacht de huurprijs of het aantal punten, niet als een woning in de middensector worden aangemerkt.¹¹¹ Een onzelfstandige woning valt namelijk automatisch in de sociale sector.¹¹²

Voor huurcontracten die zijn afgesloten op of na 1 juli 2024 en waarvan de woning qua huurprijs in de middensector valt, geldt sinds 1 juli 2024 een maximum aan de jaarlijkse huurverhoging. De maximering van de huurverhoging is gelijk aan de

108 Art. 7:248 lid 4 BW.

109 Art. 12a Uhw.

110 Of de later verlaagde huurprijs.

111 Art. 1 Huisvestingswet 2014.

112 Zie art. 7:247 BW en art. 1 Huisvestingswet 2014, waarin onzelfstandige woningen worden uitgesloten van de vrije sector.

CAO-loonontwikkeling + 1%.¹¹³ 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. Huurder is verplicht om bij het indienen van het verzoek bij de Huurcommissie een kopie mee te sturen van het huurcontract. De Huurcommissie zal dan de redelijkheid van de huurverhoging toetsen en hierover een uitspraak doen. De Huurcommissie vermeldt in de uitspraak de nieuwe huurprijs en de daarbij behorende ingangsdatum.¹¹⁴

5.2.1 Maximaal huurverhogingspercentage middensector (art. 10 lid 4 Uhw)

Het maximering van de huurverhoging in de middensector is per 1 juli 2025 gelijk aan de CAO-loonontwikkeling + 1%. Het maximale huurverhogingspercentage in 2025 voor de middensector is daarmee als volgt.

Huurverhoging middensector van 1 januari 2026 tot 1 januari 2027:

- Maximaal huurverhogingspercentage: 6,1% (5,1% CAO-loonontwikkeling + 1%).

Leidt toepassing van een huurverhogingsbeding tot een hogere huurprijsverhoging dan volgens het wettelijke maximum is toegelaten, dan is de verhoging niet redelijk voor het gedeelte dat boven het wettelijk maximum uitkomt.¹¹⁵ De Huurcommissie zal dan het huurverhogingsbedrag vaststellen op het wettelijk maximum (tenzij partijen een lager percentage zijn overeengekomen in het huurcontract).¹¹⁶

5.2.2 Huurverhoging alleen mogelijk als dat in het huurcontract staat

Het doorvoeren van een huurverhoging in de middensector is slechts mogelijk als partijen in dat kader een huurverhogingsbeding in het huurcontract zijn overeengekomen. Een huurverhogingsbeding is een bepaling in de huurovereenkomst die contractueel de jaarlijkse huurprijsverhoging regelt. Er is dan in de huurovereenkomst opgenomen op welke wijze, op welke datum en met welk

113 Art. 10 lid 4 Uhw.

114 Art. 10 lid 4 Uhw.

115 Art. 7:248 lid 3 BW.

116 Een huurverhoging in het kader van tijdelijke huurkorting kan wel boven het percentage uitkomen. Zie hoofdstuk 2, paragraaf 2.3 van dit beleidsboek en zie art. 7:248 lid 3 BW jo 10a lid 2 Uhw.

percentage (of bedrag) de kale huurprijs jaarlijks zal worden verhoogd. Als partijen geen huurverhogingsbeding in het huurcontract zijn overeengekomen, dan is een huurprijsverhoging niet mogelijk en dan is het verzoek bij de Huurcommissie niet-ontvankelijk. Dit betekent dat de Huurcommissie geen inhoudelijk oordeel geeft over het ingediende verzoek.

5.2.3 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. 10a Uhw (huurgewenning en tijdelijke huurverlaging of huurbevroezing, zie ook paragraaf 2.3 van hoofdstuk 2).

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

De huurder moet binnen vier maanden na de ingangsdatum van de huurverhoging (zoals opgenomen in het huurverhogingsbeding in het huurcontract) een verzoek indienen bij de Huurcommissie. De indieningstermijn verstrijkt aan het einde van de dag die hetzelfde dagnummer heeft als de ingangsdatum van de huurverhoging, vier maanden later.¹¹⁷ Indien de voorgestelde ingangsdatum 1 juli is, dan verstrijkt de termijn dus aan het einde van 1 november. Aangezien de termijn langer is dan drie maanden, is de algemene termijnenwet niet van toepassing.¹¹⁸ Als het verzoek niet tijdig is ingediend, zal het verzoek niet-ontvankelijk worden verklaard. Dit betekent dat de Huurcommissie geen inhoudelijk oordeel geeft over het ingediende verzoek. In tegenstelling tot woningen in de vrije sector en in de vrije sector, hebben woningen in de middensector wel een maximale huurprijsgrens. De huurprijsgrens is gebaseerd op het aantal kwaliteitspunten dat de woning heeft op basis van het woningwaarderingstelsel. 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 over de maximale huurprijsgrens het beleidsboek Waarderingstelsel voor zelfstandige woningen.

Als huurder van mening is dat een huurprijsverhoging tot gevolg heeft dat de huurprijs boven de maximale huurprijsgrens uitkomt, dan moet de huurder dit gemotiveerd onderbouwen bij de Huurcommissie. De Huurcommissie toetst namelijk niet ambtshalve (uit zichzelf) of de huurprijsverhoging boven de maximale huurprijsgrens uitkomt.

¹¹⁷ HR 1 september 2017, ECLI:NL:HR:2017:2225, r.o. 3.4.1 t/m 3.4.4.
¹¹⁸ Art. 4 Atw.

5.3 Huurverhogingsbeding sociale sector: Huurcommissie niet bevoegd

Een huurder in de sociale sector) kan geen procedure bij de Huurcommissie starten met betrekking tot een huurverhoging op basis van een 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. Een huurder kan in dit geval wel een huurverlagingsprocedure bij de Huurcommissie starten als de huurverhoging boven de maximale huurprijsgrens uitkomt (art. 7:254 BW). Zie voor meer informatie over deze procedure en de maximale huurprijsgrens het beleidsboek Waarderingsstelsel voor (on)zelfstandige woningen.

5.3.1 Sociale sector: 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 op dit punt 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.

5.3.2 Sociale sector: 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 hoofdstuk 2, paragraaf 2.2.3 punt 5.

119 Art. 7:248 lid 1 & lid 3 BW.

120 Art. 7:248 lid 1 & lid 3 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.

Bijlage I: overzicht van liberalisatiegrenzen

Huurliberalisatiegrenzen tot 1 januari 2026

Interim-maatregel		Liberalisatieregeling (ook nieuwe contracten voor bestaande woningen)		Liberalisatiegrens na invoering middenhuur		Bovengrens sociale huur
Vanaf	Huurprijs	Vanaf	Huurprijs	Vanaf	Huurprijs	Huurprijs
1-7-1989	≥ f 750,00 (€ 340,34)					
1-7-1990	> f 775,00 (€ 351,68)					
1-7-1991	> f 820,00 (€ 372,10)					
1-7-1992	> f 865,42 (€ 392,71)					
1-7-1993	> f 913,33 (€ 414,45)					
		1-7-1994	> f 963,75 (€ 437,33)			
		1-7-1995	> f 1.007,50 (€ 457,18)			
		1-7-1996	> f 1.047,92 (€ 475,53)			
		1-7-1997	> f 1.085,00 (€ 492,35)			
		1-7-1998	> f 1.085,00 (€ 492,35)			
		1-7-1999	> f 1.107,00 (€ 502,33)			
		1-7-2000	> f 1.149,00 (€ 521,39)			
		1-7-2001	> f 1.193,00 (€ 541,36)			
		1-7-2002	> € 565,44			
		1-7-2003	> € 585,24			

		1-7-2004	> € 597,54			
		1-7-2005	> € 604,72			
		1-7-2006	> € 615,01			
		1-7-2007	> € 621,78			
		1-7-2008	> € 631,73			
		1-7-2009	> € 647,53			
		1-7-2010	> € 647,53			
		1-1-2011	> € 652,52			
		1-1-2012	> € 664,66			
		1-1-2013	> € 681,02			
		1-1-2014	> € 699,48			
		1-1-2015	> € 710,68			
		1-1-2016**	> € 710,68			
		1-1-2017**	> € 710,68			
		1-1-2018**	> € 710,68			
		1-1-2019	> € 720,42			
		1-1-2020	> € 737,14			
		1-1-2021	> € 752,33			
		1-1-2022	> € 763,47			
		1-1-2023	> € 808,06			
		1-1-2024	> € 879,66	1-7-2024	> € 1.157,95	≤ € 879,66
				1-1-2025	> € 1.184,82	≤ € 900,07
				1-1-2026	> € 1.228,07	≤ € 932,93

* 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