

Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2003 tot en met 30 juni 2004

*Directie: Beleidsontwikkeling
Registratienummer: MG 2003-02
Datum: 24 februari 2003
Datum van ingang: 1 juli 2003
Strekking: Bekendmaking van beleid en voorschriften
Relaties met andere circulaires: –
Informatie: Voor nadere informatie over deze circulaire kunt u zich richten tot de Directie Stad en Regio en het secretariaat van de huurcommissies
Aan: de colleges van burgemeester en wethouders
Onderwerp: Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2003 tot en met 30 juni 2004*

Geacht college,

1. Inleiding

In deze circulaire ga ik in op de huurontwikkeling in het jaar 2002 en de verschillende onderdelen van het huurbeleid voor 2003. Het huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2003/30 juni 2004 is een voortzetting van het beleid zoals dat ook voor de voorgaande periode gold. Met dien verstande dat de van toepassing zijnde parameters gewijzigd zijn als gevolg van het nieuwe gemiddelde inflatiepercentage over de afgelopen vijf jaar (1998 t/m 2002). Op één onderdeel is wel sprake van een inhoudelijke wijziging. De maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten worden ontdooid. Ze worden per 1 juli 2003 aangepast met het gemiddelde inflatiepercentage over de afgelopen 5 jaar. Bijgaand treft u de gewijzigde tabellen aan (bijlage I). Deze gewijzigde tabellen zijn nog onder voorbehoud (zie hierna integrale herziening). Volledigheidshalve zijn ook de tabellen met de maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2002 voor zelfstandige woonruimten, woonwagens en standplaatsen bijgevoegd, deze grenzen blijven vergeleken met het afgelopen jaar ongewijzigd (bijlage II). Ik verzoek u deze informatie met het oog op de huuraanzegging per 1 juli 2003 en het overleg tussen huurders en verhuurders, zo spoedig

mogelijk onder de aandacht van de betrokkenen te brengen.

Op dit moment vindt een integrale herziening van de huur(prijs)regeling plaats. Het nieuwe Boek 7 (huur van woonruimte en bedrijfsruimte) van het Burgerlijk Wetboek (BW) en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw) zijn inmiddels in het Staatsblad gepubliceerd (Stb. 2002, 587, 588 en 589). Deze wetten kunnen echter pas in werking treden indien ook een wijzigingswet op deze wetten door de Staten-Generaal is goedgekeurd en in werking treedt. De hieronder ressemblerende algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen zullen alsdan eveneens in werking treden. De wijzigingswet ligt thans bij de Tweede Kamer. Deze MG-circulaire behandelt met name het huurprijsbeleid per 1 juli 2003. Ondanks het feit dat naar verwachting alle hiervoor genoemde regelgeving nog niet voor die datum in werking zal zijn getreden, wordt in het hiernavolgende reeds geanticipeerd op deze nieuwe regelgeving (deze is telkenmale tussen haakjes geplaatst). Maar nogmaals, de betreffende regelgeving is nog onder voorbehoud. Zodra er meer duidelijkheid is over de wijzigingswet met betrekking tot het nieuwe huurrecht, zal ik u hierover nader berichten.

2. De huurprijsontwikkeling in 2002

Het huurbeleid per 1 juli 2002 was het eerste jaar van een meerjarig huurbeleid dat geldt tot 1 juli 2005. In dit huurbeleid zijn vijf maatregelen van kracht geworden waarop het jaarlijkse huuronderzoek zich heeft gericht. In het kort geef ik u enkele bevindingen van het onderzoek toegepast op de vijf maatregelen te weten:

1. De huurprijsverhoging per 1 juli 2002 (de maximale huurprijsverhoging is gerelateerd aan de afstand tussen het niveau van de actuele huurprijs en de maximale huurprijsgrens);
2. Het gemiddelde inflatiepercentage (over 5 jaar);

3. De maximale huurprijsnorm voor sociale verhuurders;
4. De bevrozing van de maximale huurprijsgrenzen;
5. De afbouw van de verouderingsaf trek.

Op deze vijf punten ga ik in het kort in.

Ad 1.

De maximale huurverhoging (2,7% tot maximaal 4,7%) is afhankelijk van de verhouding tussen de werkelijk betaalde huurprijs en de maximale huurprijsgrens zoals vastgelegd in de huurverhogingstabel (staffeling). Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de verhuurders binnen de gestelde kaders volgens deze tabel zijn gebleven. Voorzien was een gemiddelde huurstijging van 2,9% exclusief harmonisatie. Landelijk gezien is men uitgekomen op 2,8%.

Ad 2.

Er wordt bij de maximale huurstijging uitgegaan van het vijfjaarlijks gemiddelde zodat tussentijdse schokken in het inflatiepercentage worden getemperd. Het gemiddelde inflatiepercentage over de afgelopen 5 jaar bedroeg 2,7%.

Ad 3.

Voor de sociale verhuurders is vastgelegd dat de gemiddelde huurstijging voor zelfstandige woonruimten (maximale huurprijsnorm) op instellingsniveau niet meer mag bedragen dan 3,1%. Hoe deze norm is toegepast zal nog bij de verantwoording van de corporaties over het jaar 2002 moeten blijken (aan de hand van de jaarverslagen).

Ad 4.

Uit de rapportage is niet gebleken dat de bevrozing van de maximale huurprijsgrenzen tot knelpunten heeft geleid. Landelijk gezien is men binnen de gestelde kaders gebleven. Dit neemt niet weg dat uit een enquête onder 110 verhuurders (sociale en particuliere) 30 verhuurders aangeven dat deze maatregel knellend werkt. Als belangrijkste reden wordt aange-

voerd dat er minder huurinkomsten zijn.

Ad 5.

De afbouw van de verouderingsaftrek geeft de verhuurders ruimte om de huren van oudere woningen meer te differentiëren. Dit uiteraard wel binnen de gestelde kaders in de huurverhogingstabel. Uit het onderzoek onder 110 verhuurders komt naar voren dat ca. 50% van deze verhuurders de differentiatie heeft toegepast. Van hen geeft 80% aan niet de maximaal toegestane huurverhoging te hebben toegepast, maar een lager percentage.

Als gevolg van de afschaffing van de verouderingsaftrek is de ruimte voor de verhuurder om bij mutatie een hogere huur te vragen toegenomen. Op dit moment is het nog niet mogelijk conclusies over de werking van deze bepaling te trekken omdat er nog te weinig woningen gemuteerd zijn (peiling vond plaats rond 1 juli 2002). Deze resultaten zullen volgend jaar blijken. In samenhang met de afbouw van de verouderingsaftrek zijn ook de percentages voor de maximale huurprijsgrenzen als sanctie bij onderhoudsgebreken per 1 juli 2002 aangepast.

De resultaten van het door het OTB uitgevoerde onderzoek heb ik op 27 november 2002 (Kamerstukken II 2002/03, 27 926, nr.12) naar de Tweede Kamer gezonden.

Op grond van de ontwikkelingen per 1 juli 2002 kan worden geconcludeerd dat de gemiddelde huurstijging, conform het streven van de regering, ongeveer op het gemiddelde inflatieniveau over de afgelopen 5 jaar is uitgekomen (2,8% versus 2,7%). De huurstijging exclusief harmonisatie is ten opzichte van het jaar 2001 geste-

gen van 2,6% naar 2,8%. Dit percentage ligt beduidend onder het inflatiepercentage over het jaar 2002 (4,5%) hetgeen mede het gevolg is van het huurbeleid dat is vastgesteld voor de periode 2002/2005. De nominale huurstijging bleef zodoende onder de inflatie over het jaar 2002. De gemiddelde huurstijging over 2002 inclusief harmonisatie bedroeg 2,9%. De huurverhoging bij sociale verhuurders ligt iets hoger dan in 2001 (2,8% tegen 2,6%). De institutionele beleggers kwamen gemiddeld op 2,7% uit, hetgeen 0,2 procentpunt lager was dan in 2001. In deze sector is een lichte daling van de huurontwikkeling ten opzichte van het jaar 2001 zichtbaar.

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat de gemiddelde huurstijgingspercentages in alle delen van Nederland steeds dichterbij elkaar komen te liggen. Het laagste huurstijgingspercentage is gemeten in de provincie Drenthe (2,5%) en het hoogste in de provincie Zeeland (3,2%). De huurstijgingspercentages in het westen scoren boven de landelijk gemiddelde huurstijging van 2,8%, terwijl de noordelijke provincies lager scoorden. Als wordt gekeken naar de huurstijgingen over de verschillende huurklassen (zie tabel 1) blijkt dat de gemiddelde huurstijging voor de laagste huurklasse (tot € 171,-) 2,4% is geweest, in de hoogste huurklasse (tot € 565,-) bedroeg dit percentage 3. Tevens is geconstateerd dat de woningen in de goedkoopste huurklasse een huurprijs hebben die op ca. 62% van de maximale huurprijsgrens ligt. Dit percentage loopt geleidelijk op tot 78% voor de hoogste huurprijsklasse.

Het aantal woningen waarbij een harmonisatie ineens heeft plaatsgevonden is iets gestegen ten opzichte van het vorige huurjaar (ca. 80.000

tegen ca. 70.000 woningen). Het gemiddelde huurstijgingspercentage bij harmonisatie ineens nam ten opzichte van de vorige periode licht toe van 5,7 tot 7,4. Het harmonisatie-effect op de gemiddelde huurstijging is echter niet verder toegenomen (is 0,1% gebleven).

2.1. Het huurprijsbeleid voor 2003 en de huurparameters

In de brief van 14 september 2001 aan de Tweede Kamer (Kamerstukken II 2000/01, 27 926, nr. 1) heb ik de hoofdlijnen van het huurbeleid vanaf 1 juli 2002 uiteengezet. Dit huurbeleid zal ook in 2003 worden voortgezet. In de eerder genoemde brief aan de Tweede Kamer van 27 november 2002 heb ik aangegeven dat er zich ten opzichte van 2002 één wijziging zal voordoen te weten: het ontdoen van de maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten. In samenhang met de gefaseerde afbouw van de verouderingsaftrek zijn de maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2002 bevroren. Door die gefaseerde afbouw konden de maximale huurprijsgrenzen gegeven het aantal woningwaarderingpunten op een hoger niveau komen te liggen, zodat er ruimte blijft voor een huurstijging. Aangezien onzelfstandige woonruimten geen verouderingsaftrek kennen hebben de verhuurders van onzelfstandige woonruimten deze mogelijkheid voor huurstijging niet. Dit effect wordt met de ontdoening van de grenzen voor onzelfstandige woonruimten rechtgetrokken. Verhuurders die nu al op de maximale huurprijsgrens zitten wordt zodoende de mogelijkheid geboden om de huur weer jaarlijks met ten hoogste het gemid-

Tabel 1. Huurstijging, harmonisatie en afstand tot de maximale huurprijsgrens per huurprijsklasse

Huurprijsklasse	Huurstijging			Aandeel woningen met huurharmonisatie	Huidige huur vs. max. huurprijsgrens (in %)		
	Aandeel	in %	in		2000	2001	2002
Tot € 170,95	2	2,4	3	5,8	63	64	62
€ 170,95 tot € 307,49	32	2,9	7	2,2	66	67	68
€ 307,49 tot € 440,12	51	2,9	10	2,1	67	67	69
€ 440,12 tot € 471,67	5	2,9	13	2,9	71	71	73
€ 471,67 tot € 565,44	6	3,0	15	4,7	76	75	78
Vanaf € 565,44	3	3,3	21	10,3	87	84	87
Totaal	100	2,9	10	2,7	68	68	70

delde inflatiepercentage over de voorgaande vijf jaar te verhogen. Het kan bovendien het verhuren van kamers aantrekkelijker maken.

2.2. Huurparameters per 1 juli 2003

De aanpassing van de parameters voor de periode tot 1 juli 2005 ligt vast in de wet- en regelgeving voor deze periode. Onderstaand volgen puntsgewijs de daaruit voortvloeiende parameters voor het huurjaar 2003/2004.

A. Inflatiepercentage: 3%

Onder het inflatiepercentage wordt hier bedoeld op het gemiddelde van de over de laatste vijf kalenderjaren, onmiddellijk voorafgaand aan de datum van 1 juli, ieder jaar in januari in de Staatscourant bekendgemaakte percentages, waarmee de consumentenprijzen (alle huishoudens) ten opzichte van het aan die bekendmaking voorafgaande jaar zijn verhoogd.

De op deze wijze berekende gemiddelde inflatie komt (rekenkundig afgerond) uit op 3,0%.

B. Maximale huurverhoging: Voor de periode tot 1 juli 2005

In artikel 12 van en bijlage III bij het Besluit huurprijzen woonruimte (Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte) is vastgelegd dat de staffelgrenzen (zie de linker kolom van onderstaande tabel 2) jaarlijks worden geïndexeerd met het gemiddelde inflatiepercentage als hierboven onder A. beschreven. Deze indexering resulteert in onderstaande staffelgrenzen.

C. Maximale huurprijsnorm

Voor sociale verhuurders is in het Besluit beheer sociale-huursector vastgelegd dat op instellingsniveau een maximum gesteld wordt aan de gemiddelde jaarlijkse huurverhoging. Dit maximum zal voor de periode tot 1 juli 2005 0,4% boven de gemiddelde inflatie van 3% liggen. Daarbij wordt uitgegaan van het voortschrijdend gemiddelde inflatiepercentage zoals beschreven onder A ($3 + 0,4 = 3,4\%$). Het gaat daarbij uitsluitend om de jaarlijkse huurverhoging bij zittende huurders van woningen die een zelfstandige woonruimte vormen. Effecten op de gemiddelde huurverhoging als gevolg van bijvoorbeeld nieuwe verhuringen en huurverhogingen als gevolg van woningverbeteringen tellen niet mee.

D. Ontdooiing van de maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten

Met ingang van 1 juli 2003 worden de maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten verhoogd met het gemiddelde inflatiepercentage over de afgelopen vijf jaar en dus ontdooid. De maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten, woonwagens en standplaatsen blijven bevroren op het niveau per 1 juli 2002.

E. Afbouw verouderingsaftrek

Volgens het Besluit huurprijzen woonruimte wordt de verouderingsaftrek bij zelfstandige woonruimten per 1 juli 2003 van maximaal 20 naar maximaal 10 punten en per 1 juli 2004 van maximaal 10 naar 0 punten

teruggebracht. Bij woonwagens en standplaatsen wordt de verouderingsaftrek per 1 juli 2003 van maximaal 6,7 naar maximaal 3,3 punten en per 1 juli 2004 van maximaal 3,3 naar 0 punten teruggebracht.

Met de integrale herziening van de huurwetgeving zal ook de berekeningsmethodiek voor de verouderingsaftrek worden gewijzigd en vastgelegd in het Besluit huurprijzen woonruimte. Tot die datum blijft de huidige berekeningsmethodiek van kracht zoals die op 1 juli 2002 is vormgegeven. Ik zal u te zijner tijd over deze wijziging informeren.

F. Verwachte gemiddelde huurstijging per 1 juli 2003

Rekening houdend met eerdergenoemde parameters bij de verschillende staffelgrenzen en de maximale huurprijsnorm voor de sociale verhuurders, verwacht ik dat de gemiddelde huurstijging voor het jaar 2003 op 3,2% zal uitkomen.

2.3. Verdere overwegingen

Voor het huurrondejaar 2003-2004 geldt afhankelijk van de staffel, zoals onder 2.2.B. genoemd, een maximaal huurstijgingspercentage van 5. Ik wil er hierbij met nadruk op wijzen dat het toepassen van het maximale percentage per staffel geen automatisme moet zijn. Daarom blijft de motiveringsplicht (puntentelling en toelichting onderhoud en verbeteringen) van toepassing voor huurprijswijzigingen boven de gemiddelde inflatie.

De geleidelijke afbouw van de verouderingsaftrek doet niets af aan de verplichting van de verhuurder om de woning in goede staat te houden. Wanneer de huurder gebreken aan de woning constateert dan heeft hij de mogelijkheid op grond van artikel 18 van de Huurprijzenwet woonruimte (Hpw) (artikel 16 van de Uhw) een procedure bij de huurcommissie te starten, nadat hij eerst de verhuurder van het gebrek in kennis heeft gesteld. Wanneer de huurcommissie constateert dat er sprake is van een gebrek dat voorkomt in de categorieën A, B of C van bijlage II bij het Besluit huurprijzen woonruimte kan de huur tot het tijdstip van herstel van dat gebrek worden verlaagd tot maximaal ten laagste 20% respectievelijk 30% of 40% van de maximale huurprijsgrens.

Tabel 2. Staffelgrenzen

Geldende huurprijs in % van maximale huurprijsgrens per 30 juni 2003	Maximale huurverhoging per 1 juli
Meer dan 72 – tot en met 100% (*)	Inflatie (zie A)
Meer dan 62 – tot en met 72%	Inflatie + 1 procentpunt
Meer dan 52 – tot en met 62%	Inflatie + 1,5 procentpunten
Tot en met 52% (**)	Inflatie + 2 procentpunten

(*) Wanneer de huurprijs op of nabij de maximale huurprijsgrens ligt, is de huurstijging 0% dan wel een percentage met een maximum van 3 dat maximaal als uitkomst heeft de maximale huurprijsgrens.

(**) Naast deze staffel geldt voor woningen met een huur gelijk aan of lager dan het bedrag van de laagste normhuur voor meerpersoonsonderenhuishoudens, bedoeld in artikel 19, tweede lid, van de Huursubsidiewet (per 1 juli 2002 € 167,32 per maand) en lager dan 52% van de maximale huurprijsgrens een huurverhoging van maximaal € 13,61 per maand.

(Met ingang van 1 juli 2003 wordt bovenstaande normhuur aangepast aan de dan geldende normhuur voor meerpersoonsonderenhuishoudens. Dit zal naar verwachting in februari 2003 bekend zijn).

Als gevolg van de geleidelijke afbouw van de verouderingsaftrek kan het effect van de uit te spreken sanctie voor de huurder afnemen. Immers als de maximale huurprijsgrens hoger komt te liggen zal de huurprijsgrens tot waar de huur kan worden verlaagd ook hoger komen te liggen. Met dit effect is evenwel reeds rekening gehouden door verlaging per 1 juli 2002 van de voorheen geldende percentages van respectievelijk 25, 40 en 55 tot de hierboven genoemde percentages.

Hierna sta ik uitgebreider stil bij enkele van de hiervoor genoemde elementen.

Subsidie-afbraakpercentage

Evenals de voorgaande jaren wordt het subsidie-afbraakpercentage voor het jaar 2003 op 3,8 gesteld. Dit percentage is alleen van belang voor de woonruimten waarvan de verbintenis van het Rijk jegens de betrokken verhuurders uit hoofde van geldelijke steun die van rijkswege is verleend, nog niet zijn beëindigd. Dit geldt deels voor de woningen van niet-winstbeogende instellingen en voor een zeer gering deel van de woonwagens en standplaatsen.

Vereisten aanzegging huurverhogingen 2003 (motiveringsplicht)

Een voorstel tot een huurverhoging met meer dan het gemiddelde inflatiepercentage van 3% dient te voldoen aan de vormvereisten, bedoeld in artikel 19 van de Hpw (artikel 252 van Boek 7 van het BW). Uit onderzoek over de naleving van de motiveringsplicht in het jaar 2002 is mij gebleken dat niet alle verhuurders bij huurprijsstijgingen boven de inflatie de motiveringsplicht hebben nageleefd. Ik dring er daarom nogmaals op aan deze motiveringsplicht, met het oog op de uitdrukkelijke doelstelling om huurders goed te informeren, na te leven. Aan de hand van de puntentelling kan de huurder ook beoordelen of een voorgestelde huurverhoging met meer dan het gemiddelde inflatiepercentage terecht is gelet op de afstand van de feitelijke huur ten opzichte van de maximale huurprijsgrens. Eveneens zal de uiterste termijn voor het aanbieden van het huurverhogingsvoorstel (inclusief de motivering) wederom dienen te geschieden ten minste twee maanden voorafgaande aan de voorgestelde ingangsda-

tum: voor huurverhogingen per 1 juli 2003 dus uiterlijk op 30 april 2003. Bovendien merk ik op dat de huurcommissie in gevallen dat haar om een uitspraak wordt verzocht vanwege een bezwaar van de huurder tegen een onvolledige motivering, het ontbreken daarvan of het aantoonbaar niet ingaan op de extra motiveringseisen, op grond van artikel 25 van de Hpw (artikel 252, eerste lid, van Boek 7 van het BW), het voorgestelde huurverhogingspercentage zal terugbrengen tot het gemiddelde inflatiepercentage. De formulieren die de verhuurder kan gebruiken om de huurverhoging aan te zeggen en te motiveren, zijn ook te downloaden via internet (www.minvrom.nl). Ten slotte merk ik op dat het de verhuurder tevens vrij staat om het formulier zelf (geautomatiseerd) aan te maken mits alle elementen van het voorgeschreven formulier maar op het formulier terug te vinden zijn. Om te voorkomen dat er bijvoorbeeld bezwaren met betrekking tot ernstige gebreken worden ingediend tegen de aanzegging van de huurverhoging (zie hierna) is het aanzeggingsformulier per 1 juli 2003 veranderd; nu staan de bezwaargronden die de huurder kan aanvoeren op het formulier vermeld. Indien de invoering van de integrale herziening van de huurregelgeving niet voor 1 juli 2003 plaatsvindt kan de huurder tot uiterlijk zes weken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging bezwaar maken bij de verhuurder. Het daartoe benodigde bezwaarschriftformulier is verkrijgbaar bij het Distributiecentrum VROM, het secretariaat van de huurcommissies te Den Haag en is eventueel te downloaden van internet. Indien de bezwaren van de huurder met betrekking tot de huurverhogingen zich richten op de aanwezigheid van ernstige gebreken of tekortkomingen aan de woonruimte, worden deze bezwaren in deze huurverhogingsprocedure als ongegrond aangemerkt. Wel kan de huurder in dat geval als bezwaar aangeven dat hij bij de huurcommissie, vanwege de aanwezigheid van één of meer ernstige gebreken, een verzoekschrift om een uitspraak op grond van artikel 18 van de Hpw (artikel 16 van de Uhw) heeft ingediend dan wel dat de huurcommissie uitspraak heeft gedaan dat de woonruimte één meer ernstige de bewoonbaarheid schadelijke gebreken vertoont en deze ondanks de uitspraak nog niet zijn opgeheven.

Onderstaand de verschillende parameters op een rij:

Maximaal huurstijgingspercentage per woning:

– Meer dan 72 tot en met 100% van de maximale huurprijsgrens	3%
– Meer dan 62 tot en met 72% van de maximale huurprijsgrens	4%
– Meer dan 52 tot en met 62% van de maximale huurprijsgrens	4,5%
– Vanaf 0 tot en met 52% van de maximale huurprijsgrens	5%
– Huur gelijk aan of lager dan de laagste normhuur voor meer- en lager dan 52% van de maximale huurprijsgrens	€ 13,61 per maand

Overige parameters:

– Maximale huurprijsnorm (op instellingsniveau) sociale verhuurders	3,4%
– Stijging maximale huurprijsgrenzen zelfstandige woonruimten, woonwagens en standplaatsen	0%
– Stijging maximale huurprijsgrenzen onzelfstandige woonruimten	3%
– Percentage waarboven motivering is vereist	3%
– Subsidie-afbraakpercentage	3,8%

3. Huurprijsliberalisatie

De maximale huurgrens huursubsidie wordt per 1 juli 2003 € 585,24. Aangezien artikel 2 van de Hpw (artikel 3, tweede lid, van de Uhw) artikel 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte) wat betreft de liberalisatiegrens verwijst naar deze grens in de Huursubsidiewet, zal de liberalisatiegrens per 1 juli 2003 eveneens € 585,24 bedragen. Dit bedrag is nog onder voorbehoud.

De Hpw (sinds 1 juli 1994) (de Uhw) is in beginsel niet meer van toepassing op nieuwe op of na die datum tot stand gekomen huurovereenkomsten met betrekking tot woonruimten die een zelfstandige woning vormen waarvoor een aanvangshuur is overeengekomen boven de maximale huurgrens huursubsidie van de Huursubsidiewet. Dit is de zogenoemde huurprijsliberalisatie van de duurdere woningen. Hierop zijn enkele uitzonderingen van toepassing artikel 2 van de Hpw (artikel 247 van Boek 7 van het BW).

Ten eerste heeft de huurder binnen 6

maanden na het aangaan van de huurovereenkomst de mogelijkheid tot een eenmalige toetsing van de aanvangshuurprijs, door de huurcommissie, aan de maximale huurprijs-grens artikel 17 van de Hpw (artikel 249 van Boek 7 van het BW). In de tweede plaats blijven op geliberaliseerde huurcontracten een aantal bepalingen van de Hpw (Uhw) van kracht. Dit zijn de artikelen 5 (artikelen 251) (in beginsel eenmaal per jaar wijziging van de huurprijs), 12/13 (259/261, eerste lid), (verplichting verhuurder ten aanzien van servicekosten en verrekening daarvan met huurder), en 6 van de Hpw (en 264 van Boek 7 van het BW) (nietigheid van onredelijke bedingen).

Huurder en verhuurder kunnen in de geliberaliseerde huurovereenkomst opnemen dat een eventueel optredend huurgeschil over een (on)redelijk beding, de huurprijswijziging of de servicekosten voor advies zal worden voorgelegd aan de huurcommissie. De huurcommissie zal dergelijke verzoeken op grond van artikel 3 van de Wet op de huurcommissies (artikel 5, vijfde lid, van de Uhw) in behandeling nemen. Na de invoering van de integrale herziening van de huurregeling komt de mogelijkheid om de huurcommissie om advies te vragen over onredelijke bedingen te vervallen.

De huurprijsliberalisatie geldt niet voor huurovereenkomsten die vóór 1 juli 1994 tot stand zijn gekomen, met uitzondering van huurovereenkomsten waarop de interim-huurliberalisatiemaatregel van toepassing was.

Onder deze interim-maatregel, van kracht tot 1 juli 1994, vallen huurovereenkomsten met betrekking tot zelfstandige woningen die voor het eerst op of na 1 juli 1989 werden bewoond en waarvoor bij de aanvang van de bewoning een huurprijs was overeengekomen, die uitsteeg boven de maximale huurprijs waarbij individuele huursubsidie werd toegekend.

In de volgende tabel is per jaargang, dat is de periode van 1 juli tot en met 30 juni van het daaropvolgende jaar tot en met 1993, de geldende huurliberalisatiegrens opgenomen zoals in de interim-maatregel is aangegeven. Daarnaast is aangegeven hoe hoog de huurliberalisatiegrens voor de opvolgende jaren is.

Huurliberalisatiegrens

Interim-maatregel Jaargang	Huurprijs	Nieuwe maatregel Jaargang	Huurprijs
1989	≥ f 750,-		
1990	> f 775,-		
1991	> f 820,-		
1992	> f 865,42		
1993	> f 913,33		
		1994	> f 963,75
		1995	> f 1.007,50
		1996	> f 1.047,92
		1997	> f 1.085,-
		1998	> f 1.085,-
		1999	> f 1.107,-
		2000	> f 1.149,-
		2001	> f 1.193,- (€ 541,36)
		2002	€ 565,44
		2003	€ 585,24

4. Huursubsidieparameters 2002

De kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrenzen zullen met de verwachte gemiddelde huurstijging worden geïndexeerd (3,2%). Hiervan zal een correctiefactor van 0,1%, zijnde het verschil tussen de gerealiseerde huurverhoging van 2,8% en de verwachte gemiddelde huurverhoging van 2,9% van het afgelopen jaar, worden afgetrokken. De maximale huurgrens huursubsidie wordt geïndexeerd met de inflatie over het jaar 2002 (3,5%). De op deze basis berekende nieuwe huursubsidieparameters bedragen per 1 juli 2003:

– de kwaliteitskortingsgrens	€ 317,03
– de aftoppingsgrens	
1- en 2- persoonshuishoudens	€ 453,77
– de aftoppingsgrens 3- en	
meerpersoonshuishoudens	€ 486,30
– de maximale huurgrens	
huursubsidie	€ 585,24

Over de wijzigingen van de overige huursubsidieparameters voor het komende tijdvak zal ik u bij afzonderlijke circulaire, die naar verwachting in de tweede helft van februari zal verschijnen, informeren. De bovengenoemde bedragen zijn dan ook voorlopig tot de definitieve bedragen zijn vastgesteld.

5. Het huurprijsbeleid vanaf 2005

Kernpunt van het huurprijsbeleid voor de lange termijn (vanaf 1 juli 2005) vormt een stelsel van referentiehuren waardoor de transparantie van de woningmarkt wordt vergroot. Daarbij past ook een huurcontract dat de rechten en verplichtingen van huurder en verhuurder m.b.t. de huurprijs duidelijk vastlegt. De gedachte is dat de daarin vastgelegde afspraken voor vijf jaar zullen gelden waarna herijking van de huurprijs kan plaatsvinden. De voorstellen worden momenteel uitgewerkt. Deze voorstellen kunnen naar verwachting met ingang van 1 juli 2005 worden ingevoerd. De hoofdlijnen zijn gebaseerd op het advies van de Commissie Huurbeleid zoals deze commissie dat op 12 september 2001 aan het Ministerie van VROM heeft aangeboden. Zodra er meer duidelijkheid is over het concrete instrumentarium zal ik u daarover informeren.

6. Voorlichting

Ik dring er op aan om deze informatie zo spoedig mogelijk onder de aandacht te brengen van zowel de sociale als de particuliere verhuurders en zo mogelijk de huurdersorganisaties in uw gemeente, opdat tijdig overleg tussen verhuurders en huurders over de huurverhoging per 1 juli 2003 kan plaatshebben.

Deze circulaire zal worden gepubliceerd in de Staatscourant.

7. Tot slot	Adressen en telefoonnummers	DISTRIBUTIECENTRUM
De circulaire MG 2002-02 over het huurbeleid voor de periode 1 juli 2002 tot en met 30 juni 2003 vervalt met ingang van 1 juli 2003.	DIRECTIE STAD EN REGIO Postbus 30941 2500 GX Den Haag tel. 070 – 3393939	VROM Postbus 2727 3430GC Nieuwegein tel. 0900 - 8052 fax. 0900 - 2018052.
<i>Hoogachtend, De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, H.G.J. Kamp.</i>	HET SECRETARIAAT VAN DE HUURCOMMISSIES Postbus 16495 2500 BL Den Haag tel. 0800 - 4887243 (0800-huurcie) fax. 070 - 3754200	

Bijlage I

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2003

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
1	1,65	54	88,40	107	175,16	160	261,92	213	322,64
2	3,28	55	90,04	108	176,80	161	263,56	214	323,48
3	4,92	56	91,67	109	178,43	162	265,19	215	324,33
4	6,55	57	93,31	110	180,07	163	266,82	216	325,17
5	8,19	58	94,95	111	181,70	164	268,47	217	326,03
6	9,83	59	96,58	112	183,34	165	270,10	218	326,87
7	11,46	60	98,22	113	184,98	166	271,73	219	327,73
8	13,10	61	99,86	114	186,62	167	273,37	220	328,57
9	14,74	62	101,50	115	188,25	168	275,01	221	329,41
10	16,38	63	103,13	116	189,89	169	276,65	222	330,26
11	18,01	64	104,77	117	191,53	170	278,29	223	331,11
12	19,65	65	106,41	118	193,17	171	279,92	224	331,96
13	21,29	66	108,05	119	194,80	172	281,56	225	332,80
14	22,92	67	109,68	120	196,44	173	283,20	226	333,66
15	24,57	68	111,32	121	198,08	174	284,84	227	334,50
16	26,19	69	112,96	122	199,72	175	286,46	228	335,35
17	27,83	70	114,59	123	201,34	176	288,11	229	336,20
18	29,47	71	116,23	124	202,99	177	289,74	230	337,05
19	31,11	72	117,86	125	204,62	178	291,38	231	337,89
20	32,74	73	119,50	126	206,26	179	293,01	232	338,75
21	34,38	74	121,14	127	207,90	180	294,65	233	339,59
22	36,02	75	122,78	128	209,53	181	295,50	234	340,44
23	37,66	76	124,41	129	211,17	182	296,35	235	341,28
24	39,29	77	126,05	130	212,81	183	297,20	236	342,14
25	40,93	78	127,69	131	214,45	184	298,04	237	342,98
26	42,57	79	129,33	132	216,08	185	298,90	238	343,83
27	44,21	80	130,96	133	217,72	186	299,74	239	344,68
28	45,84	81	132,60	134	219,36	187	300,58	240	345,52
29	47,48	82	134,24	135	220,99	188	301,44	241	346,37
30	49,11	83	135,87	136	222,63	189	302,28	242	347,22
31	50,75	84	137,51	137	224,26	190	303,13	243	348,07
32	52,39	85	139,14	138	225,91	191	303,98	244	348,92
33	54,02	86	140,78	139	227,54	192	304,83	245	349,77
34	55,66	87	142,42	140	229,18	193	305,67	246	350,61
35	57,30	88	144,06	141	230,81	194	306,52	247	351,46
36	58,94	89	145,69	142	232,45	195	307,37	248	352,31
37	60,57	90	147,33	143	234,09	196	308,22	249	353,16
38	62,21	91	148,97	144	235,73	197	309,07	250	354,01
39	63,85	92	150,61	145	237,36	198	309,92	251	354,85
40	65,49	93	152,24	146	239,00	199	310,76	252	355,70
41	67,13	94	153,88	147	240,64	200	311,61	253	356,54
42	68,75	95	155,52	148	242,28	201	312,46	254	357,40

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
43	70,39	96	157,16	149	243,90	202	313,31	255	358,24
44	72,03	97	158,78	150	245,55	203	314,16	256	359,09
45	73,67	98	160,42	151	247,18	204	314,99	257	359,93
46	75,30	99	162,06	152	248,82	205	315,85	258	360,79
47	76,94	100	163,70	153	250,45	206	316,69	259	361,63
48	78,58	101	165,34	154	252,09	207	317,55	260	362,49
49	80,22	102	166,97	155	253,73	208	318,39	261	363,33
50	81,85	103	168,61	156	255,37	209	319,25	262	364,18
51	83,49	104	170,25	157	257,01	210	320,08	263	365,02
52	85,13	105	171,89	158	258,64	211	320,94	264	365,88
53	86,77	106	173,52	159	260,28	212	321,78	265	366,72

Vervolg

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
266	367,57	319	412,50	372	457,44	425	502,38	478	547,31
267	368,42	320	413,36	373	458,29	426	503,23	479	548,17
268	369,27	321	414,20	374	459,14	427	504,07	480	549,01
269	370,11	322	415,05	375	459,99	428	504,93	481	549,87
270	370,96	323	415,89	376	460,83	429	505,77	482	550,71
271	371,81	324	416,75	377	461,69	430	506,63	483	551,55
272	372,65	325	417,59	378	462,53	431	507,46	484	552,40
273	373,51	326	418,44	379	463,38	432	508,32	485	553,25
274	374,35	327	419,29	380	464,22	433	509,16	486	554,10
275	375,20	328	420,14	381	465,08	434	510,01	487	554,95
276	376,05	329	420,98	382	465,92	435	510,86	488	555,80
277	376,90	330	421,84	383	466,78	436	511,70	489	556,64
278	377,74	331	422,68	384	467,62	437	512,55	490	557,49
279	378,60	332	423,53	385	468,46	438	513,40	491	558,34
280	379,44	333	424,37	386	469,31	439	514,25	492	559,19
281	380,29	334	425,23	387	470,16	440	515,10	493	560,03
282	381,13	335	426,07	388	471,01	441	515,95	494	560,89
283	381,99	336	426,92	389	471,86	442	516,79	495	561,73
284	382,83	337	427,77	390	472,71	443	517,64	496	562,58
285	383,69	338	428,61	391	473,55	444	518,49	497	563,43
286	384,53	339	429,46	392	474,40	445	519,34	498	564,28
287	385,37	340	430,31	393	475,25	446	520,19	499	565,12
288	386,22	341	431,16	394	476,10	447	521,04	500	565,97
289	387,07	342	432,01	395	476,94	448	521,88	501	566,82
290	387,92	343	432,86	396	477,79	449	522,73	502	567,66
291	388,76	344	433,70	397	478,64	450	523,58	503	568,51
292	389,61	345	434,55	398	479,49	451	524,42	504	569,36
293	390,46	346	435,40	399	480,34	452	525,27	505	570,21
294	391,31	347	436,25	400	481,19	453	526,12	506	571,06
295	392,16	348	437,10	401	482,03	454	526,97	507	571,91
296	393,01	349	437,95	402	482,87	455	527,81	508	572,75
297	393,85	350	438,79	403	483,73	456	528,67	509	573,60
298	394,70	351	439,63	404	484,57	457	529,51	510	574,45
299	395,55	352	440,49	405	485,42	458	530,36	511	575,30
300	396,40	353	441,33	406	486,27	459	531,21	512	576,14
301	397,25	354	442,18	407	487,12	460	532,06	513	577,00
302	398,10	355	443,03	408	487,96	461	532,90	514	577,84
303	398,94	356	443,88	409	488,82	462	533,75	515	578,68
304	399,78	357	444,72	410	489,66	463	534,60	516	579,54
305	400,64	358	445,58	411	490,51	464	535,45	517	580,38
306	401,48	359	446,42	412	491,36	465	536,30	518	581,23
307	402,34	360	447,27	413	492,21	466	537,15	519	582,07
308	403,18	361	448,11	414	493,05	467	537,99	520	582,93
309	404,03	362	448,97	415	493,91	468	538,83	521	583,77

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
310	404,87	363	449,81	416	494,75	469	539,69	522	584,63
311	405,73	364	450,66	417	495,59	470	540,53	523	585,47
312	406,57	365	451,51	418	496,45	471	541,39	524	586,32
313	407,42	366	452,36	419	497,29	472	542,22	525	587,16
314	408,27	367	453,20	420	498,14	473	543,08	526	588,02
315	409,12	368	454,05	421	498,98	474	543,92	527	588,86
316	409,96	369	454,90	422	499,84	475	544,78	528	589,72
317	410,82	370	455,74	423	500,68	476	545,62	529	590,56
318	411,66	371	456,60	424	501,54	477	546,47	530	591,41

Vervolg

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
531	592,25	584	637,19	637	682,13	690	727,07	743	772,01
532	593,10	585	638,04	638	682,97	691	727,91	744	772,85
533	593,95	586	638,89	639	683,83	692	728,77	745	773,69
534	594,79	587	639,73	640	684,67	693	729,61	746	774,54
535	595,65	588	640,58	641	685,52	694	730,46	747	775,39
536	596,49	589	641,43	642	686,37	695	731,30	748	776,24
537	597,34	590	642,28	643	687,22	696	732,15	749	777,09
538	598,19	591	643,12	644	688,06	697	733,00	750	777,94
539	599,04	592	643,98	645	688,92	698	733,85	>750	*
540	599,88	593	644,82	646	689,76	699	734,69		
541	600,74	594	645,67	647	690,60	700	735,54		
542	601,58	595	646,52	648	691,45	701	736,39		
543	602,43	596	647,37	649	692,30	702	737,24		
544	603,28	597	648,21	650	693,15	703	738,09		
545	604,13	598	649,06	651	694,00	704	738,93		
546	604,97	599	649,91	652	694,85	705	739,78		
547	605,82	600	650,75	653	695,69	706	740,63		
548	606,67	601	651,60	654	696,54	707	741,48		
549	607,51	602	652,45	655	697,39	708	742,33		
550	608,36	603	653,30	656	698,24	709	743,18		
551	609,21	604	654,15	657	699,09	710	744,02		
552	610,06	605	655,00	658	699,93	711	744,87		
553	610,90	606	655,84	659	700,78	712	745,72		
554	611,76	607	656,69	660	701,63	713	746,56		
555	612,60	608	657,54	661	702,48	714	747,42		
556	613,45	609	658,39	662	703,33	715	748,26		
557	614,30	610	659,24	663	704,17	716	749,11		
558	615,15	611	660,09	664	705,01	717	749,95		
559	615,99	612	660,93	665	705,87	718	750,81		
560	616,84	613	661,78	666	706,71	719	751,65		
561	617,69	614	662,63	667	707,57	720	752,50		
562	618,54	615	663,47	668	708,41	721	753,35		
563	619,39	616	664,33	669	709,26	722	754,20		
564	620,24	617	665,16	670	710,10	723	755,04		
565	621,08	618	666,02	671	710,96	724	755,90		
566	621,92	619	666,86	672	711,80	725	756,74		
567	622,78	620	667,72	673	712,65	726	757,59		
568	623,62	621	668,56	674	713,50	727	758,44		
569	624,48	622	669,41	675	714,35	728	759,29		
570	625,32	623	670,25	676	715,19	729	760,13		
571	626,17	624	671,11	677	716,05	730	760,97		
572	627,01	625	671,95	678	716,89	731	761,83		
573	627,87	626	672,81	679	717,73	732	762,67		
574	628,71	627	673,65	680	718,59	733	763,53		
575	629,57	628	674,50	681	719,43	734	764,37		
576	630,41	629	675,34	682	720,28	735	765,22		

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
577	631,26	630	676,20	683	721,13	736	766,06		
578	632,10	631	677,04	684	721,98	737	766,92		
579	632,96	632	677,88	685	722,82	738	767,76		
580	633,80	633	678,74	686	723,68	739	768,61		
581	634,64	634	679,58	687	724,52	740	769,46		
582	635,49	635	680,43	688	725,37	741	770,31		
583	636,34	636	681,28	689	726,21	742	771,15		

* De maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 750 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 0,85 (dat bedrag komt overeen met het verschil tussen de bedragen, genoemd bij 750 en 749 punten) te vermenigvuldigen met het aantal van de woonruimte verminderd met 750, en bij de verkregen uitkomst € 777,94 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd 750 punten) op te tellen.

Bijlage II

Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen per 1 juli 2003

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	161,41	82	331,66	124	517,72	166	703,77	208	889,83
41	165,44	83	336,09	125	522,15	167	708,21	209	894,26
42	169,48	84	340,52	126	526,58	168	712,63	210	898,69
43	173,51	85	344,95	127	531,01	169	717,07	211	903,12
44	177,54	86	349,38	128	535,44	170	721,49	212	907,55
45	181,58	87	353,81	129	539,87	171	725,93	213	911,98
46	185,62	88	358,24	130	544,30	172	730,35	214	916,41
47	189,65	89	362,67	131	548,73	173	734,79	215	920,84
48	193,69	90	367,10	132	553,16	174	739,21	216	925,27
49	197,72	91	371,53	133	557,59	175	743,65	217	929,70
50	201,75	92	375,96	134	562,02	176	748,07	218	934,13
51	205,79	93	380,39	135	566,45	177	752,51	219	938,56
52	209,83	94	384,82	136	570,87	178	756,93	220	942,99
53	213,86	95	389,25	137	575,31	179	761,37	221	947,42
54	217,90	96	393,68	138	579,73	180	765,79	222	951,85
55	221,93	97	398,11	139	584,17	181	770,23	223	956,28
56	225,97	98	402,54	140	588,59	182	774,65	224	960,71
57	230,00	99	406,97	141	593,03	183	779,09	225	965,14
58	234,04	100	411,40	142	597,45	184	783,51	226	969,57
59	238,07	101	415,83	143	601,89	185	787,95	227	974,00
60	242,11	102	420,26	144	606,31	186	792,37	228	978,43
61	246,14	103	424,69	145	610,75	187	796,81	229	982,86
62	250,17	104	429,12	146	615,17	188	801,23	230	987,29
63	254,21	105	433,55	147	619,61	189	805,67	231	991,72
64	258,24	106	437,98	148	624,03	190	810,09	232	996,15
65	262,28	107	442,41	149	628,47	191	814,52	233	1000,58
66	266,32	108	446,84	150	632,89	192	818,95	234	1005,01
67	270,35	109	451,27	151	637,33	193	823,38	235	1009,44
68	274,38	110	455,70	152	641,75	194	827,81	236	1013,87
69	278,42	111	460,13	153	646,19	195	832,24	237	1018,30
70	282,45	112	464,56	154	650,61	196	836,67	238	1022,73
71	286,49	113	468,99	155	655,05	197	841,10	239	1027,16
72	290,53	114	473,42	156	659,47	198	845,53	240	1031,59
73	294,56	115	477,85	157	663,91	199	849,96	241	1036,02
74	298,59	116	482,28	158	668,33	200	854,39	242	1040,45
75	302,63	117	486,71	159	672,77	201	858,82	243	1044,88
76	306,66	118	491,14	160	677,19	202	863,25	244	1049,31
77	310,70	119	495,57	161	681,63	203	867,68	245	1053,74
78	314,74	120	500,00	162	686,05	204	872,11	246	1058,17
79	318,77	121	504,43	163	690,48	205	876,54	247	1062,59
80	322,80	122	508,86	164	694,91	206	880,97	248	1067,03
81	327,23	123	513,29	165	699,34	207	885,40	249	1071,45
								250	1075,89

Maximale huurprijsgrenzen voor woonwagens per 1 juli 2003

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	171,87	82	353,12	124	550,17	166	747,22	208	944,26
41	176,17	83	357,82	125	554,86	167	751,91	209	948,96
42	180,47	84	362,51	126	559,56	168	756,60	210	953,65
43	184,77	85	367,20	127	564,24	169	761,29	211	958,34
44	189,06	86	371,89	128	568,94	170	765,98	212	963,03
45	193,36	87	376,58	129	573,63	171	770,68	213	967,72
46	197,65	88	381,27	130	578,32	172	775,37	214	972,42
47	201,95	89	385,96	131	583,01	173	780,06	215	977,11
48	206,25	90	390,66	132	587,70	174	784,75	216	981,80
49	210,54	91	395,35	133	592,39	175	789,44	217	986,49
50	214,84	92	400,04	134	597,09	176	794,13	218	991,18
51	219,14	93	404,73	135	601,78	177	798,83	219	995,87
52	223,44	94	409,42	136	606,47	178	803,52	220	1000,57
53	227,73	95	414,11	137	611,16	179	808,21	221	1005,25
54	232,03	96	418,81	138	615,85	180	812,90	222	1009,95
55	236,32	97	423,50	139	620,55	181	817,59	223	1014,64
56	240,62	98	428,19	140	625,24	182	822,28	224	1019,33
57	244,92	99	432,88	141	629,93	183	826,97	225	1024,02
58	249,22	100	437,57	142	634,62	184	831,67	226	1028,71
59	253,51	101	442,26	143	639,31	185	836,36	227	1033,41
60	257,81	102	446,96	144	644,00	186	841,05	228	1038,10
61	262,10	103	451,65	145	648,70	187	845,74	229	1042,79
62	266,40	104	456,34	146	653,38	188	850,44	230	1047,48
63	270,70	105	461,03	147	658,08	189	855,12	231	1052,17
64	274,99	106	465,72	148	662,77	190	859,82	232	1056,86
65	279,29	107	470,41	149	667,46	191	864,51	233	1061,56
66	283,59	108	475,10	150	672,15	192	869,20	234	1066,24
67	287,89	109	479,80	151	676,84	193	873,89	235	1070,94
68	292,18	110	484,49	152	681,54	194	878,58	236	1075,63
69	296,48	111	489,18	153	686,23	195	883,27	237	1080,32
70	300,77	112	493,87	154	690,92	196	887,97	238	1085,01
71	305,07	113	498,57	155	695,61	197	892,66	239	1089,71
72	309,37	114	503,25	156	700,30	198	897,35	240	1094,40
73	313,67	115	507,95	157	704,99	199	902,04	241	1099,09
74	317,96	116	512,64	158	709,69	200	906,73	242	1103,78
75	322,26	117	517,33	159	714,37	201	911,43	243	1108,47
76	326,55	118	522,02	160	719,07	202	916,11	244	1113,16
77	330,85	119	526,71	161	723,76	203	920,81	245	1117,85
78	335,15	120	531,40	162	728,45	204	925,50	246	1122,55
79	339,44	121	536,10	163	733,14	205	930,19	247	1127,24
80	343,74	122	540,79	164	737,84	206	934,88	248	1131,93
81	348,09	123	545,48	165	742,53	207	939,58	249	1136,62
								250	1141,31

Maximale huurprijsgrenzen voor standplaatsen per 1 juli 2003

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
1	4,04	54	217,90	107	442,41	160	677,19	213	911,98
2	8,08	55	221,93	108	446,84	161	681,63	214	916,41
3	12,11	56	225,96	109	451,27	162	686,05	215	920,84
4	16,15	57	230,00	110	455,70	163	690,48	216	925,27
5	20,18	58	234,04	111	460,13	164	694,91	217	929,70
6	24,22	59	238,07	112	464,56	165	699,34	218	934,13
7	28,25	60	242,11	113	468,99	166	703,77	219	938,56
8	32,29	61	246,14	114	473,42	167	708,21	220	942,99
9	36,32	62	250,17	115	477,85	168	712,63	221	947,42
10	40,36	63	254,21	116	482,28	169	717,07	222	951,85
11	44,39	64	258,24	117	486,71	170	721,49	223	956,28

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
12	48,43	65	262,28	118	491,14	171	725,93	224	960,71
13	52,46	66	266,32	119	495,57	172	730,35	225	965,14
14	56,50	67	270,35	120	500,00	173	734,79	226	969,57
15	60,53	68	274,38	121	504,43	174	739,21	227	974,00
16	64,57	69	278,42	122	508,86	175	743,65	228	978,43
17	68,60	70	282,45	123	513,29	176	748,07	229	982,86
18	72,64	71	286,49	124	517,72	177	752,51	230	987,29
19	76,67	72	290,53	125	522,15	178	756,93	231	991,72
20	80,71	73	294,56	126	526,58	179	761,37	232	996,15
21	84,74	74	298,59	127	531,01	180	765,79	233	1000,58
22	88,78	75	302,63	128	535,44	181	770,23	234	1005,01
23	92,81	76	306,66	129	539,87	182	774,65	235	1009,44
24	96,85	77	310,70	130	544,30	183	779,09	236	1013,87
25	100,88	78	314,74	131	548,73	184	783,51	237	1018,30
26	104,92	79	318,77	132	553,16	185	787,95	238	1022,73
27	108,95	80	322,80	133	557,59	186	792,37	239	1027,16
28	112,99	81	327,23	134	562,02	187	796,81	240	1031,59
29	117,02	82	331,66	135	566,45	188	801,23	241	1036,02
30	121,06	83	336,09	136	570,87	189	805,67	242	1040,45
31	125,09	84	340,52	137	575,31	190	810,09	243	1044,88
32	129,12	85	344,95	138	579,73	191	814,52	244	1049,31
33	133,16	86	349,38	139	584,17	192	818,95	245	1053,74
34	137,20	87	353,81	140	588,59	193	823,38	246	1058,17
35	141,23	88	358,24	141	593,03	194	827,81	247	1062,59
36	145,27	89	362,67	142	597,45	195	832,24	248	1067,03
37	149,30	90	367,10	143	601,89	196	836,67	249	1071,45
38	153,33	91	371,53	144	606,31	197	841,10	250	1075,89
39	157,37	92	375,96	145	610,75	198	845,53	>250	*
40	161,41	93	380,39	146	615,17	199	849,96		
41	165,44	94	384,82	147	619,61	200	854,39		
42	169,48	95	389,25	148	624,03	201	858,82		
43	173,51	96	393,68	149	628,47	202	863,25		
44	177,54	97	398,11	150	632,89	203	867,68		
45	181,58	98	402,54	151	637,33	204	872,11		
46	185,62	99	406,97	152	641,75	205	876,54		
47	189,65	100	411,40	153	646,19	206	880,97		
48	193,69	101	415,83	154	650,61	207	885,40		
49	197,72	102	420,26	155	655,05	208	889,83		
50	201,75	103	424,69	156	659,47	209	894,26		
51	205,79	104	429,12	157	663,91	210	898,69		
52	209,83	105	433,55	158	668,33	211	903,12		
53	213,86	106	437,98	159	672,77	212	907,55		

* De maximale huurprijs grens behorende bij meer dan 250 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 4,44 (dat bedrag komt overeen met het verschil tussen de bedragen, genoemd bij 250 en 249 punten) te vermenigvuldigen met het aantal punten van de woonruimte verminderd met 250, en bij de verkregen uitkomst € 1075,89 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 250 punten) op te tellen.