



## **Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 18 december 2020, nr. 2020-0000661285 tot wijziging van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte (huurverhogingspercentage 2021)**

De Minister voor Milieu en Wonen,

Gelet op artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;

Besluit:

### **ARTIKEL I**

Bijlage V bij de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte wordt vervangen door bijlage V als opgenomen in de bijlage bij deze regeling.

### **ARTIKEL II**

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 juli 2021.

Deze regeling zal met de bijlage en de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
K.H. Ollongren*



## BIJLAGE BIJ ARTIKEL I VAN DE REGELING VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES VAN 18 DECEMBER 2020, NR. 2020-0000661285 TOT WIJZIGING VAN DE UITVOERINGREGELING HUURPRIJZEN WOONRUIMTE (HUURVERHOOGINGSPERCENTAGE 2021)

### Bijlage V

Schema van redelijke huuraanpassingen per 1 juli 2021 voor woonruimte bij overgang van reguliere huurprijs naar reguliere huurprijs

Geldende huurprijs (in bedragen per maand)	Huuraanpassing
I hoger dan de maximale huurprijsgrens <sup>1</sup>	huurverlaging <sup>2</sup> tot de maximale huurprijsgrens <sup>1</sup>
II niet hoger dan de maximale huurprijsgrens <sup>1</sup>	<p>Ila huurverhoging van: a indien het huishoudinkomen, bedoeld in artikel 7:252a, tweede lid, onderdeel b, van het Burgerlijk Wetboek, over het inkomenstoetsjaar, bedoeld in onderdeel d van dat artikellid, van de op het tijdstip van de in het voorstel tot verhoging van de huurprijs genoemde ingangsdatum in de woonruimte, die een zelfstandige woning vormt, wonende huurder en overige bewoners a. lager is dan of gelijk is aan het in artikel 10, tweede lid, tweede volzin, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bedoelde bedrag: maximaal 2,4 procentpunt, en b. hoger is dan het in artikel 10, tweede lid, tweede volzin, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bedoelde bedrag: maximaal 5,4 procentpunt, voor zover de maximale huurprijsgrens<sup>1</sup> niet wordt overschreden.</p> <p>Ilb huurverhoging ten aanzien van overige woonruimte: maximaal 5,4 procentpunt, voor zover de maximale huurprijsgrens<sup>1</sup> niet wordt overschreden.</p>

- <sup>1</sup> Bij woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, met een puntentotaal van meer dan 250 en een geldende huurprijs hoger dan de maximale huurprijsgrens bij een puntentotaal van 250, kan een huurprijsverlaging plaatsvinden, indien het huurpeil van vergelijkbare woonruimte daartoe aanleiding geeft. De huurprijs van deze woonruimte kan niet worden verlaagd tot minder dan de maximale huurprijsgrens behorende bij woonruimte met een puntentotaal van 250, behoudens toepassing van artikel 6, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte.
- <sup>2</sup> De maximale huurprijsgrenzen, bedoeld in de artikelen 8a en 12, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte, zoals deze gelden op de dag dat dit schema in werking treedt.



## TOELICHTING

### Algemeen

Deze regeling strekt tot vaststelling van het huurverhogingspercentage, bedoeld in artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Dat percentage wordt jaarlijks bij ministeriële regeling vastgesteld.

### Huurverhogingspercentage

De huurprijs van niet-geliberaliseerde woonruimte mag jaarlijks met maximaal het op grond van artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde percentage stijgen. Dit is de zogenoemde huurprijsbescherming voor huurders van woonruimte.

Voor het bepalen van de maximale huurverhogingspercentages wordt uitgegaan van de uitkomst van: (gemiddelde prijs 1 december t-1 tot 1 december t)/(gemiddelde prijs 1 december t-2 tot 1 december t-1). Hiermee wordt aangesloten bij de berekening van de maximale huursomstijging voor woningcorporaties (die bij separate wijzigingsregeling wordt vastgesteld) en wordt de berekeningswijze van de inflatie zo dicht mogelijk benaderd.

Dat percentage wordt vervolgens verhoogd met een percentage dat verschillend is voor zelfstandige woningen die worden bewoond door een huishouden met een inkomen dat niet hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet – de in artikel 16, eerste lid, onderdeel b, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vastgestelde inkomensgrens, dan wel een inkomen dat hoger is dan die grens. Ik heb de Tweede Kamer op 6 november 2020 (Kamerstukken II 2020/21, 32 847, nr. 695) medegedeeld dat ik de maximale huurverhoging voor huishoudens met een inkomen dat niet hoger is dan de hierboven bedoelde inkomensgrens zal vaststellen op inflatie + 1 procentpunt zodat de huren betaalbaar blijven. In die brief heb ik ook aangekondigd dat ik de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector de komende jaren wil maximeren op inflatie + 1 procentpunt om huurders te beschermen tegen ongebreidelde huurverhogingen en ervoor te zorgen dat huren betaalbaar blijven. Daartoe heb ik aangekondigd aan te sluiten bij het initiatiefvoorstel van de het Tweede Kamerlid Nijboer (PvdA) (Kamerstukken II 2020/21, 35 488, nr. 5).

Voor huishoudens met een inkomen boven de hierboven bedoelde inkomensgrens blijft in 2021 een huurverhoging van maximaal inflatie + 4 procentpunt toegestaan.

Ook voor huurders van andere woonruimten dan zelfstandige woningen is het belangrijk dat de huren betaalbaar blijven. Voor huurders van onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en standplaatsen is de maximale huurverhoging gelijk aan die voor huurders van zelfstandige woningen met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan het in artikel 16, eerste lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vastgestelde inkomensgrens, te weten inflatie + 1 procentpunt.

Deze regeling betreft uitsluitend de wettelijk voorgeschreven aanpassing van percentages en een wetstechnische aanpassing. Deze regeling schept geen verplichtingen voor burgers of bedrijven en heeft derhalve geen gevolgen voor de regeldruk.

### Artikelsgewijs

#### Artikel I

Voor zelfstandige woonruimte die is verhuurd aan een huishouden met een inkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrens, geldt een verhoging met 1 procentpunt boven inflatie. Dat leidt tot een maximaal huurverhogingspercentage van 2,4. Dit is aangekondigd in de brief van 6 november 2020.

Voor zelfstandige woonruimte die is verhuurd aan een huishouden met een inkomen dat hoger is dan de inkomensgrens, geldt een verhoging met 4 procentpunt. Dat leidt tot een maximaal huurverhogingspercentage van 5,4.

Voor huurverhogingen voor onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen geldt een verhoging met 1 procentpunt. Daarmee wordt de maximaal toegestane huurverhoging voor deze typen woonruimte niet hoger dan voor huishoudens in zelfstandige woningen met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Dit leidt tot een maximaal huurverhogingspercentage van 2,4.



---

## **Artikel II**

De inwerkingtredingsdatum voldoet aan het stelsel van vaste verandermomenten en minimale invoeringstermijnen.

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
K.H. Ollongren*