



## **Regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 21 februari 2022, nr. 2022-0000083754 tot wijziging van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte (maximum huurverhoging 2022)**

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

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 2022.

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

*De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,  
H.M. de Jonge*



## BIJLAGE BIJ ARTIKEL I VAN DE REGELING VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING VAN 21 FEBRUARI 2022, NR. 2022-0000083754 TOT WIJZIGING VAN DE UITVOERINGREGELING HUURPRIJZEN WOONRUIMTE (MAXIMUM HUURVERHOOGING 2022)

### BIJLAGE V

Schema van redelijke huuraanpassingen per 1 juli 2022 voor woonruimte bij overgang van reguliere huurprijs naar reguliere huurprijs

Geldende huurprijs (in bedragen per maand)	Huuraanpassing
I Hoger dan de maximale huurprijsgrens	Huurverlaging <sup>1</sup> tot de maximale huurprijsgrens <sup>2</sup>
II Niet hoger dan de maximale huurprijsgrens	<p>Ila huurverhoging van: 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:</p> <p>a. lager is dan of gelijk is aan het voor dat huishouden toepasselijke in artikel 10, tweede lid, onderdeel a, onder 1°, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte genoemde bedrag en de geldende huurprijs per maand is: 1°. € 300 of meer: maximaal 2,3 procentpunt, 2°. lager dan € 300: maximaal € 25 op de maandelijks verschuldigde huurprijs;</p> <p>b. hoger is dan het voor dat huishouden toepasselijke in artikel 10, tweede lid, onderdeel a, onder 1°, genoemde bedrag doch lager is dan of gelijk aan het voor dat huishouden toepasselijke in artikel 10, tweede lid, onderdeel a, onder 3°, genoemde bedrag: maximaal € 50 op de maandelijks verschuldigde huurprijs, en</p> <p>c. hoger is dan het voor dat huishouden toepasselijke in artikel 10, tweede lid, onderdeel a, onder 3°, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte genoemde bedrag: maximaal € 100 op de maandelijks verschuldigde huurprijs, voor zover de maximale huurprijsgrens<sup>1</sup> niet wordt overschreden.</p> <p>Ilb huurverhoging ten aanzien van overige woonruimte: maximaal 2,3 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 de maximaal toegestane huurverhoging, bedoeld in artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: Uhw). Die maximaal toegestane huurverhoging wordt jaarlijks vastgesteld bij ministeriële regeling.

### **Maximale huurverhoging**

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

Evenals bij de maximale huursomstijging voor woningcorporaties (en de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten) wordt daarbij niet uitgegaan van het in januari gepubliceerde inflatiepercentage van het voorafgaande kalenderjaar, maar van de uitkomst van  $(\text{gemiddelde prijs 1 december } t-2 \text{ tot 1 december } t-1) / (\text{gemiddelde prijs 1 december } t-3 \text{ tot 1 december } t-2)$ .

### **Zelfstandige woningen**

Dat percentage is de maximale huurverhoging voor huishoudens met een gezamenlijk inkomen dat lager is dan of gelijk aan het voor het huishouden toepasselijke bedrag, genoemd in artikel 10, tweede lid, onderdeel a onder 1°, van de Uhw in een zelfstandige woning met een geldende huurprijs van € 300 of meer per maand, en voor huishoudens in zo'n woning waarvan de verhuurder niet over gegevens van het huishoudinkomen beschikt.

Vanaf 1 januari 2022 wordt de toegestane inkomensafhankelijke hogere huurverhoging niet als percentage vastgesteld, maar als een maximaal bedrag waarmee de maandelijkse huurprijs mag worden verhoogd. Dat bedrag is verschillend voor zelfstandige woningen die worden bewoond door een huishouden met een inkomen in de categorie, bedoeld in artikel 10, tweede lid, onderdeel a onder 2°, van de Uhw (categorie hoge middeninkomens) en zelfstandige woningen die worden bewoond met door een huishouden met een inkomen in de categorie, bedoeld in artikel 10, tweede lid, onderdeel a onder 3°, van de Uhw (categorie hoge inkomens).

Hierbij geldt dat de huurprijs door de jaarlijkse huurverhoging niet de maximale huurprijsgrens van de woning op basis van het woningwaarderingstelsel mag overschrijden.

Voor woningen met een zeer lage huur, lager dan € 300,- per maand, is een hogere huurverhoging toegestaan van € 25 op de maandelijkse huur, ongeacht het huishoudinkomen. Door deze hogere huurverhoging toe te staan kunnen verhuurders zeer lage huurprijzen versneld meer in overeenstemming brengen met de kwaliteit van de woning, ook indien het huishoudinkomen niet in de categorie hoger middeninkomen of hoog inkomen valt.

Bij zeer lage huren is een procentuele huurverhoging (ook) laag. Zodra de feitelijke huurprijs door huurverhogingen van € 25 het niveau van € 300 of meer heeft bereikt, is daarna alleen de procentuele maximale huurverhoging toegestaan.

Tenzij het huishoudinkomen in de categorie hoger middeninkomen of hoog inkomen valt, in dat geval kan de verhuurder indien hij dat wenst een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging voorstellen van € 50 respectievelijk € 100 op de maandelijkse huur.

Voor deze toegestane huurverhogingen geldt dat de huurprijs door de huurverhoging niet de maximale huurprijsgrens op basis van het woningwaarderingstelsel mag overschrijden.

### **Overige woonruimte**

Dat percentage is tevens de maximale huurverhoging voor huishoudens die een onzelfstandige woning (kamer), woonwagen of woonwagenstandplaats huren, ongeacht de hoogte van het huishoudinkomen.

Ook voor deze toegestane huurverhogingen geldt dat de huurprijs door de huurverhoging niet de maximale huurprijsgrens op basis van het woningwaarderingstelsel mag overschrijden.

### **Administratieve lasten en regeldruk**

Deze regeling betreft uitsluitend de wettelijk voorgeschreven vaststelling van de maximaal toegestane



jaarlijkse huurverhoging. Deze regeling behelst geen administratieve lasten voor de burger en het bedrijfsleven. Deze regeling schept geen verplichtingen voor burgers of bedrijven en heeft derhalve geen gevolgen voor de regeldruk.

## **Artikelsgewijs**

### **Artikel I**

Het hiervoor genoemde inflatiepercentage was in 2021: 2,3. In de brief van 15 februari 2022 aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal (Kamerstukken II 2021/22, 27 926, 363) heb ik aangekondigd dat na de huurbevrozing tot 1 juli 2022 met ingang van die datum weer een huurverhoging is toegestaan. De toegestane jaarlijkse huurverhoging met ingang van 1 juli 2022 is, zoals verwoord in die brief, om de huurders te beschermen tegen al te hoge huurstijgingen gemaximeerd op het hiervoor genoemde inflatiepercentage. Tegelijkertijd krijgen verhuurders door een toegestane huurverhoging op inflatieniveau de mogelijkheid om de kosten die ook voor hen stijgen door onder meer de ontwikkeling van de inflatie, alsmede noodzakelijke investeringen in nieuwbouw en verduurzaming, te kunnen dekken.

Dat leidt tot een maximaal huurverhogingspercentage van 2,3 voor huishoudens met een laag (midden)inkomen in zelfstandige woningen en voor alle huishoudens in onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagendplaatsen.

Voor zelfstandige woningen met een zeer lage huur (lager dan € 300 per maand) is een hogere huurverhoging toegestaan, ongeacht het huishoudinkomen, om die zeer lage huren versneld te kunnen verhogen naar een huurprijs die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning. Deze maximale huurverhoging is geen percentage, maar een bedrag: € 25 (op de huurprijs die de huurder – desnoods omgerekend – per maand verschuldigd is).

Voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging voor zelfstandige woningen is de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging vastgesteld op een bedrag, dat verschillend is voor de verschillende inkomenscategorieën.

Voor een zelfstandige woning die is verhuurd aan een huishouden met een inkomen in de categorie hoger middeninkomen is de huurverhoging maximaal € 50 (op de huurprijs die de huurder – desnoods omgerekend – per maand verschuldigd is).

Voor een zelfstandige woning die verhuurd is aan een huishouden met een inkomen in de categorie hoog inkomen is de huurverhoging maximaal € 100 (op de huurprijs die de huurder – desnoods omgerekend – per maand verschuldigd is).

### **Artikel II**

De inwerkingtredingsdata voldoen aan het stelsel van vaste verandermomenten en de minimale invoeringstermijnen.

*De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,  
H.M. de Jonge*