

vDirectie : Beleidsontwikkeling
Registratienummer : MG 2002-02
Datum : 28 januari 2002
Datum van ingang : 1 juli 2002
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 2002 tot en met 30 juni 2003**

Geacht college,

1. Inleiding

In deze circulaire ga ik in op de huurontwikkeling in het jaar 2001 en de verschillende onderdelen van het huurbeleid voor 2002. Vooruitlopend op de wijziging van de Regeling formulieren Huurprijzenwet woonruimte per 1 juli 2002, zijn de gewijzigde formulieren (bijlage I) ter kennisgeving bijgevoegd. Volledigheidshalve zijn ook de tabellen met de maximale huurprijsgrenzen in euro's per 1 januari 2002 bijgevoegd (bijlage II). Er is een wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte in voorbereiding die ondermeer inhoudt dat deze bedragen worden bevroren op het peil van 30 juni 2002 zodat deze bedragen ook gelden per 1 juli 2002.

Ik verzoek u deze informatie met het oog op de huuraanzegging per 1 juli 2002 en het overleg tussen huurders en verhuurders, zo spoedig mogelijk onder de aandacht van de betrokkenen te brengen.

2. De huurontwikkeling in 2001

Op grond van de ontwikkelingen per 1 juli 2001 kan worden geconcludeerd dat de gemiddelde huurstijging, conform het streven van de regering, gemiddeld op het inflatieniveau is uitgekomen. De dalende lijn die sinds 1995 zichtbaar was heeft er dit jaar toe geleid dat de huurstijging voor het eerst op het inflatieniveau over het voorgaande jaar, in 2000 (2,6%), is uitgekomen. De gemiddelde huurstijging over 2001 exclusief harmonisatie bedroeg dus 2,6%. De huurverhoging bij sociale verhuurders ligt iets hoger dan in 2000 (2,6% tegen 2,5%). De institutionele beleggers kwamen gemiddeld op 3% uit, hetgeen 0,3 procentpunt hoger was dan in 2000. In deze sector is een lichte stijging van de huurontwikkeling ten opzichte van het jaar 2000 zichtbaar. De gestegen inflatie en het aantrekken van de huurwoningmarkt, maakt dat deze groep verhuurders, waarvan het bezit zich vooral bevindt in het duurdere marktsegment, gebruik maakt van de huidige marktomstandigheden die een hogere huurstijging toelaten.

Bij de particuliere verhuurders is daarentegen nog een geringe afname van de huurstijging geconstateerd: zij kwamen uit op 1,9% hetgeen 0,1 procentpunt lager is dan het jaar daarvoor.

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat de gemiddelde huurstijgingspercentages in alle

delen van Nederland steeds dichter bij elkaar komen te liggen, zowel gerekend in klassen van absolute huurbedragen als in de verhouding kosten-kwaliteit conform het woningwaarderingssysteem (WWS).

Gemiddeld genomen is het aantal woningen waarbij een harmonisatie ineens heeft plaatsgevonden vrijwel gelijk gebleven ten opzichte van het vorige huurjaar (circa 70.000 woningen). Het gemiddelde huurstijgingspercentage bij harmonisatie ineens nam ten opzichte van de vorige periode licht af van 6 tot 5,7. Het harmonisatie-effect op de gemiddelde huurstijging is hierdoor niet verder afgenomen (is 0,1% gebleven).

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkelingen in de sector als geheel gestabiliseerd zijn. Mijns inziens dragen de voorgenomen maatregelen voor het huurbeleid vanaf 1 juli 2002 bij aan het verder in evenwicht brengen van de prijzen in relatie tot de kwaliteit. In het volgende hoofdstuk zal ik deze maatregelen toelichten.

2.1. Het huurbeleid voor 2002 en de huurparameters

In de brief van 14 september 2001 aan de voorzitter van de Tweede Kamer (Kamerstukken II 2000/01, 27 926, nr. 1) heb ik de hoofdlijnen van het huurbeleid vanaf 1 juli 2002 uiteengezet. De in deze brief opgenomen voornemens betekenen voor het huurprijsbeleid een voortzetting van de in de afgelopen jaren gevolgde koers, gericht op een gemiddeld inflatievolgende huurontwikkeling met oog voor de belangen van huurders en verhuurders. De instrumentering van dit beleid zal echter een aantal wijzigingen ondergaan. In het huurbeleid vanaf 1 juli 2002 zijn twee perioden te onderscheiden.

Kernpunt van het huurbeleid voor de lange termijn 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 duidelijk vastlegt. De daarin vastgelegde afspraken zullen voor vijf jaar gelden waarna herijking van de huurprijs kan plaatsvinden met inachtneming van waarborgen voor huurders. De voorstellen zullen de komende tijd worden 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 mij heeft aangeboden. Zodra er meer duidelijkheid is over het concrete instrumentarium zal ik u daarover informeren.

Tot die tijd acht ik het wenselijk het beleid ten aanzien van de ontwikkeling van de huurprijzen van de afgelopen jaren voort te zetten. Hierbij hecht ik er aan zowel voldoende ruimte voor verhuurders om op een bedrijfseconomisch verantwoorde wijze te kunnen verhuren te bieden, als aan de andere kant ook de betaalbaarheid voor huurders in het oog te houden. Dit wil ik realiseren via een samenhangend en evenwichtig pakket aan maatregelen, zoals ook is voorgesteld in het meerderheidsadvies van de Commissie Huurbeleid voor de periode 1 juli 2002 tot 1 juli 2005. Deze maatregelen luiden als volgt:

1. Een huurstijging gebaseerd op het gemiddelde inflatiepercentage over de voorafgaande 5 jaar;
2. Een maximale huurverhoging gekoppeld aan de afstand van de geldende huurprijs tot de maximale huurprijsgrens;
3. Een maximale huursomstijging voor de sociale verhuurders op instellingsniveau;
4. Het bevriezen van de maximale huurprijsgrenzen vanaf 30 juni 2002;
5. De gefaseerde afbouw van de verouderingsaftrek.

- Ad. 1. De huurverhoging in de overgangperiode wordt gebaseerd op het voortschrijdende gemiddelde inflatiepercentage over de vijf kalenderjaren voorafgaand aan het jaar van de huurverhoging. De inflatiepercentages welke gehanteerd worden, zijn de percentages gebaseerd op de consumentenprijsindex voor alle huishoudens, zoals jaarlijks in januari gepubliceerd door het CBS. Dit gemiddelde percentage komt voor het tijdvak 2002-2003 uit op 2,7.
- Ad. 2. Voor de komende drie jaar wordt uitgegaan van de maximale huurverhogingspercentages, welke gelden voor zowel zelfstandige woonruimten als onzelfstandige woonruimten, volgens de onderstaande staffel:

Geldende huurprijs per 30 juni 2002 in % van de maximale huurprijs	Maximale huurverhoging per 1 juli 2002
meer dan 70 tot en met 100%	Inflatie 2,7%
meer dan 60 tot en met 70%	Inflatie + 1 procentpunt = 3,7%
meer dan 50 tot en met 60%	Inflatie + 1,5 procentpunt = 4,2%
Tot en met 50%*	Inflatie + 2 procentpunt = 4,7%

De staffelgrenzen worden jaarlijks aangepast met het gemiddelde inflatiepercentage dat geldt voor de jaarlijkse huurverhoging. Bij toepassing van de laatste staffelgrens (tot en met 50%)* dient voorts sprake te zijn van een geldende huurprijs die hoger ligt dan het bedrag van de laagste normhuur voor meerpersoonsouderenuishoudens, bedoeld in artikel 19, tweede lid, van de Huursubsidiewet. Indien sprake is van een geldende huurprijs die gelijk is aan of lager is dan het bedrag van de laagste normhuur voor meerpersoonsouderenuishoudens, bedoeld in artikel 19, tweede lid, van de Huursubsidiewet, en lager is dan 50% van de maximale huurprijsgrens, geldt een huurverhoging van maximaal € 13,61.

- Ad. 3. Voor de sociale verhuurders geldt een maximale huursomstijging op instellingsniveau. De maximale huursomstijging zal voor de komende drie jaar op 0,4% boven de gemiddelde inflatie liggen (op 1 juli 2002: 3,1%). Het gaat daarbij uitsluitend om de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli bij zittende huurders van zelfstandige woningen. Daarnaast tellen huurverhogingen per 1 juli in verband met woningverbetering niet mee. Uitgangspunt is de totale huursom op 30 juni 2002 vermeerderd met 3,1%. Deze wordt vergeleken met de werkelijke huurstijging op 1 juli 2002.
- Ad. 4. De maximale huurprijsgrenzen voor de periode 1 juli 2002 tot 1 juli 2005 worden bevroren op het peil van 30 juni 2002. De lijsten met de maximale huurprijsgrenzen in euro's, per 1 januari 2002, zijn volledigheidshalve als bijlage bijgevoegd.
- Ad. 5. De verouderingsaftrek in het WWS wordt in drie jaar afgebouwd. Per 1 juli 2002 wordt het maximaal aantal aftrekpunten van 30 (zelfstandige woonruimte) 10 (woonwagens en standplaatsen) verlaagd naar respectievelijk 20 en 6,7 punten. Per 1 juli 2003 wordt het maximaal aantal aftrekpunten van 20 (zelfstandige woonruimte) en 6,7 (woonwagens en standplaatsen) verlaagd naar respectievelijk 10 en 3,3 punten. Per 1 juli 2004 kunnen er geen verouderingspunten meer worden afgetrokken. Hiertoe wordt bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte aangepast. De bepaling m.b.t. grootonderhoudswerkzaamheden en verbeteringen blijft ongewijzigd. Dit betekent dat de geldende correctie op de aftrek gehandhaafd blijft.

De voorgestelde maatregelen moeten leiden tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, het Besluit huurprijzen woonruimte en het Besluit beheer sociale-huursector. De benodigde wijzigingen zijn inmiddels in gang gezet.

Voor het huurrondejaar 2002-2003 geldt afhankelijk van de staffel, zoals onder punt 1 genoemd, een maximaal huurstijgingspercentage van 4,7. 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 huurwijzigingen boven de gemiddelde inflatie.

Ik verwacht dan dat de gemiddelde huurstijging in 2002 op 2,9% zal uitkomen.

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 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 25% respectievelijk 40% of 55 % van de maximale huurprijsgrens.

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. Dit effect zal vanwege de geleidelijke afbouw van de verouderingsaftrek evenwel de eerste jaren nog beperkt zijn.

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

Subsidie-afbraak percentage

Evenals de voorgaande jaren wordt het subsidie-afbraak percentage voor het jaar 2002 op 3,8 gesteld. Dit percentage is alleen van belang voor de woonruimten waarvan de verbintenissen 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 2002 (motiveringsplicht)

Een voorstel tot een huurverhoging met meer dan het gemiddelde inflatiepercentage van 2,7 dient te voldoen aan de vormvereisten, bedoeld in artikel 19 van de Huurprijzenwet woonruimte. Uit onderzoek over de naleving van de motiveringsplicht in het jaar 2000 en 2001 is mij gebleken dat niet alle verhuurders bij huurstijgingen boven de inflatie de motiveringsplicht hebben nageleefd. Ik acht dit, met het oog op de uitdrukkelijke doelstelling om huurders goed te informeren, ongewenst. Evenals vorig jaar roep ik verhuurders daarom met nadruk op om bij de huuraanpassing in 2002 de motiveringsplicht zorgvuldig 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 ingangsdatum: voor huurverhogingen per 1 juli 2002 dus uiterlijk op 30 april 2002. 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 Huurprijzenwet woonruimte, 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). Tenslotte 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. De huurder kan 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. Voorzover met betrekking tot huurverhogingen de bezwaren van de huurder zich evenwel 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 als bezwaar aangeven dat hij bij de huurcommissie, vanwege de aanwezigheid van een of meer ernstige gebreken, een verzoekschrift om een uitspraak op grond van artikel 18 van de Huurprijzenwet woonruimte heeft ingediend. Gelet op artikel 18 van de Huurprijzenwet woonruimte (ingevoegd bij de wet van 17 mei 1999 tot wijziging van onder meer de Huurprijzenwet woonruimte (Stb. 233)) kunnen sinds 30 november 1999 dergelijke gebreken alleen nog in deze speciaal daarvoor ten behoeve van de huurder in het leven geroepen onderhoudsprocedure aan de orde worden gesteld en wel op ieder naar het oordeel van de huurder passend moment.

Onderstaand de verschillende parameters op een rij:

<i>Maximaal huurstijgingspercentage per woning:</i>	
<i>Meer dan 70 tot en met 100% van de maximale huurprijsgrens</i>	<i>2,7%</i>
<i>Meer dan 60 tot en met 70% van de maximale huurprijsgrens</i>	<i>3,7%</i>
<i>Meer dan 50 tot en met 60% van de maximale huurprijsgrens</i>	<i>4,2%</i>
<i>Vanaf 0 tot en met 50% van de maximale huurprijsgrens</i>	<i>4,7%</i>
<i>huur lager dan de laagste normhuur voor meerpersoonsouderenuishoudens</i>	<i>€ 13,61</i>
<i>Huursubsidiewet en lager dan 50% van de maximale huurprijsgrens</i>	<i>per maand</i>
<i>Overige parameters</i>	
<i>Maximale huursomstijging (op instellingsniveau) sociale verhuurders</i>	<i>3,1%</i>
<i>Stijging maximale huurprijsgrenzen WWS</i>	<i>0%</i>
<i>Percentage waarboven motivering is vereist</i>	<i>2,7%</i>
<i>Subsidie-afbraak percentage</i>	<i>3,8%</i>

3. Huurprijsliberalisatie

De maximale huurgrens huursubsidie wordt per 1 juli 2002 € 565,44. Aangezien de Huurprijzenwet woonruimte wat betreft de liberalisatiegrens verwijst naar deze grens in de

Huursubsidiewet, zal de liberalisatiegrens per 1 juli 2002 eveneens € 565,44 bedragen. Beide bedragen zijn onder voorbehoud tot de bedragen definitief zijn vastgesteld.

De Huurprijzenwet woonruimte is (sinds 1 juli 1994) 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 van de Huursubsidiewet. Dit is de zogenoemde huurprijsliberalisatie van de duurdere woningen. Hierop zijn enkele uitzonderingen van toepassing.

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 huurprijsgrens (artikel 2, derde lid, juncto artikel 17 Huurprijzenwet woonruimte). In de tweede plaats blijven ingevolge artikel 2, tweede lid, Huurprijzenwet woonruimte op geliberaliseerde huurcontracten een viertal bepalingen van de Huurprijzenwet woonruimte van kracht. Dit zijn de artikelen 5 (in beginsel eenmaal per jaar wijziging van de huurprijs), 6 (nietigheid van onredelijke bedingen), 12 (verplichting verhuurder ten aanzien van servicekosten en verrekening daarvan met huurder) en 14 (bij niet naleving van deze artikelen kan slechts de kantonrechter worden ingeschakeld).

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 de Wet op de huurcommissies in behandeling nemen.

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			
<i>Interim-maatregel</i>		<i>Nieuwe maatregel</i>	
<i>jaargang</i>	<i>Huurprijs</i>	<i>jaargang</i>	<i>Huurprijs</i>
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

4. Huursubsidieparameters 2002

De kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrenzen zullen met de verwachte gemiddelde huurstijging worden geïndexeerd (2,9%). Hierboven op komt een correctiefactor van 0,1% zijnde het verschil tussen de gerealiseerde huurverhoging van 2,6% en de verwachte gemiddelde huurverhoging van 2,5% van het afgelopen jaar. De maximale huurgrens huursubsidie wordt geïndexeerd met de inflatie over het jaar 2001 (4,5%). De op deze basis berekende nieuwe huursubsidieparameters bedragen per 1 juli 2002:

de kwaliteitskortingsgrens	€ 307,49
de aftoppingsgrens 1- en 2- persoonshuishoudens	€ 440,12
de aftoppingsgrens 3- en meerpersoonshuishoudens	€ 471,67
de maximale huurgrens huursubsidie	€ 565,44

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. Voorbehoud in verband met wijziging wet- en regelgeving

Op het tijdstip van publicatie van deze MG-circulaire zijn de hiervoor genoemde wijzigingen van wet- en regelgeving nog niet vastgesteld. In de tekst van deze MG is reeds uitgegaan van de hiervoor genoemde in procedure gebrachte wijzigingen. Ik wijs u er bij deze met nadruk

op dat indien de Staten-Generaal, wat betreft de wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, van de voorgestelde wijzigingen afwijkt, haar goedkeuring daaraan onthoudt, dan wel de totstandkoming van de wijzigingen vertraging ondervindt, dit kan leiden tot wijziging van het beleid zoals in deze MG is verwoord. Dit geldt ook voor de wijzigingen van het Besluit huurprijzen woonruimte, lagere regelgeving van de Huursubsidiewet en het Besluit beheer sociale-huursector.

6. Voorlichting

Zoals uit het voorgaande kan worden afgeleid zullen er diverse wijzigingen in het huurprijsinstrumentarium voor het jaar 2002 optreden. 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 2002 kan plaatshebben. Van mijn kant zal ik ook voor een actieve voorlichting zorgen over het nieuwe beleid. Hiertoe zullen verhuurders vanaf februari via verschillende kanalen specifieke informatie ontvangen over de consequenties van de wijzigingen. De informatie richt zich met name op de consequenties voor hun organisatie. Rondom het reguliere traject zullen de huurders worden geïnformeerd over de consequenties van de wijzigingen op de samenstelling van de huur. Hiervoor zullen schriftelijke en digitale communicatiemiddelen worden ingezet.

Deze circulaire zal worden gepubliceerd in de Staatscourant.

7. Tot slot

De circulaire MG 2001-01 over het huurbeleid voor de periode 1 juli 2001 tot en met 30 juni 2002 vervalt met ingang van 1 juli 2002.

Hoogachtend,
De Staatssecretaris van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

w.g.

J.W. Remkes

ADRESSEN EN TELEFOONNUMMERS

DIRECTIE STAD EN REGIO

Postbus 30941
2500 GX Den Haag
tel. 070 – 3393939

HET SECRETARIAAT VAN DE HUURCOMMISSIES

Postbus 16495
2500 BL Den Haag
tel. 0800 - 4887243 (0800-huurcie)
fax. 070 - 3754200

DISTRIBUTIECENTRUM VROM

Postbus 2727
3430GC Nieuwegein
tel. 0900 – 8052
fax. 0900 – 2018052

Bijlage I

Gegevens verhuurder

Naam:
Adres:
Postcode en plaats:
Telefoon:

Gegevens huurder:

Naam:
Woonadres:
Postcode en plaats:

Datum: ____ - ____ - ____

Onderwerp: **voorstel tot verhoging van de huurprijs**

Geachte heer/mevrouw _____,

De huurprijs van uw woning wil ik als volgt verhogen:

Ingangsdatum huurverhoging	____ - ____ - ____	
Percentage van de verhoging	% (zie onderaan blad)	
	<i>Oude huur</i>	<i>Nieuwe huur</i>
Kale huurprijs per maand:	€	€
<i>Bijkomende kosten (voorschotbedrag):</i>		
-	€	€
-	€	€
-	€	€
-	€	€
-	€	€
Totaal:	€	€

Als u het niet eens bent met de hierboven voorgestelde verhoging van de kale huurprijs, dan kunt u daartegen bezwaar maken door een bezwaarschriftformulier in te vullen, dat verkrijgbaar is bij het secretariaat van de huurcommissie. U kunt dat bezwaarschrift tot uiterlijk zes weken na de voorgestelde ingangsdatum naar mij toesturen. Als ik het niet eens ben met uw bezwaar, zal ik de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van de voorgestelde verhoging van de huurprijs. Voor een procedure bij de huurcommissie zijn beide partijen een voorschot voor leges verschuldigd van € 11,-.

Wanneer u de huurverhoging niet betaalt en ook geen bezwaarschrift indient, zal ik de huurcommissie vragen u een herinneringsbrief omtrent dit voorstel te sturen om u alsnog in de gelegenheid te stellen uw eventuele bezwaren door middel van een verzoekschrift aan de huurcommissie voor te leggen om daarover uitspraak te doen. Aan de behandeling van dat verzoekschrift zijn dezelfde kosten verbonden.

Hoogachtend,

Verplichte bijlagen bij huurverhogingen van meer dan het gemiddelde inflatiepercentage van de laatst verstreken 5 kalenderjaren:

- **formulier puntentelling** (zie hiervoor www.huurcommissies.nl onder formulieren en puntentelling voor zelfstandige woningen 2002 dan
- **toelichting onderhouds- en huurprijsbeleid**

Bijlage II

Maximale huurprijsgrenzen (uitgedrukt in euro's) voor zelfstandige woningen per 1 juli 2002

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 (uitgedrukt in euro's) voor onzelfstandige woonruimten per 1 januari 2002

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
1	1,60	54	85,83	107	170,06	160	254,29	213	313,24
2	3,18	55	87,42	108	171,65	161	255,88	214	314,06
3	4,78	56	89,00	109	173,23	162	257,47	215	314,88
4	6,36	57	90,59	110	174,83	163	259,05	216	315,70
5	7,95	58	92,18	111	176,41	164	260,65	217	316,53
6	9,54	59	93,77	112	178,00	165	262,23	218	317,35
7	11,13	60	95,36	113	179,59	166	263,82	219	318,18
8	12,72	61	96,95	114	181,18	167	265,41	220	319,00
9	14,31	62	98,54	115	182,77	168	267,00	221	319,82
10	15,90	63	100,13	116	184,36	169	268,59	222	320,64
11	17,49	64	101,72	117	185,95	170	270,18	223	321,47
12	19,08	65	103,31	118	187,54	171	271,77	224	322,29
13	20,67	66	104,90	119	189,13	172	273,36	225	323,11
14	22,25	67	106,49	120	190,72	173	274,95	226	323,94
15	23,85	68	108,08	121	192,31	174	276,54	227	324,76
16	25,43	69	109,67	122	193,90	175	278,12	228	325,58
17	27,02	70	111,25	123	195,48	176	279,72	229	326,41
18	28,61	71	112,84	124	197,08	177	281,30	230	327,23
19	30,20	72	114,43	125	198,66	178	282,89	231	328,05
20	31,79	73	116,02	126	200,25	179	284,48	232	328,88
21	33,38	74	117,61	127	201,84	180	286,07	233	329,70
22	34,97	75	119,20	128	203,43	181	286,89	234	330,52
23	36,56	76	120,79	129	205,02	182	287,72	235	331,34
24	38,15	77	122,38	130	206,61	183	288,54	236	332,17
25	39,74	78	123,97	131	208,20	184	289,36	237	332,99
26	41,33	79	125,56	132	209,79	185	290,19	238	333,82
27	42,92	80	127,15	133	211,38	186	291,01	239	334,64
28	44,50	81	128,74	134	212,97	187	291,83	240	335,46
29	46,10	82	130,33	135	214,55	188	292,66	241	336,28
30	47,68	83	131,91	136	216,15	189	293,48	242	337,11
31	49,27	84	133,50	137	217,73	190	294,30	243	337,93
32	50,86	85	135,09	138	219,33	191	295,13	244	338,76
33	52,45	86	136,68	139	220,91	192	295,95	245	339,58
34	54,04	87	138,27	140	222,50	193	296,77	246	340,40
35	55,63	88	139,86	141	224,09	194	297,59	247	341,22
36	57,22	89	141,45	142	225,68	195	298,42	248	342,05
37	58,81	90	143,04	143	227,27	196	299,24	249	342,87
38	60,40	91	144,63	144	228,86	197	300,07	250	343,70
39	61,99	92	146,22	145	230,45	198	300,89	251	344,51
40	63,58	93	147,81	146	232,04	199	301,71	252	345,34
41	65,17	94	149,40	147	233,63	200	302,53	253	346,16
42	66,75	95	150,99	148	235,22	201	303,36	254	346,99
43	68,34	96	152,58	149	236,80	202	304,18	255	347,81
44	69,93	97	154,16	150	238,40	203	305,01	256	348,63
45	71,52	98	155,75	151	239,98	204	305,82	257	349,45
46	73,11	99	157,34	152	241,57	205	306,65	258	350,28

47	74,70	100	158,93	153	243,16	206	307,47	259	351,10
48	76,29	101	160,52	154	244,75	207	308,30	260	351,93
49	77,88	102	162,11	155	246,34	208	309,12	261	352,75
50	79,47	103	163,70	156	247,93	209	309,95	262	353,57
51	81,06	104	165,29	157	249,52	210	310,76	263	354,39
52	82,65	105	166,88	158	251,11	211	311,59	264	355,22
53	84,24	106	168,47	159	252,70	212	312,41	265	356,04

vervolg

Maximale huurprijsgrenzen (in euro's uitgedrukt) voor onzelfstandige woonruimten per 1 januari 2002

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
266	356,86	319	400,49	372	444,12	425	487,75	478	531,37
267	357,69	320	401,32	373	444,94	426	488,57	479	532,20
268	358,51	321	402,14	374	445,77	427	489,39	480	533,02
269	359,33	322	402,96	375	446,59	428	490,22	481	533,85
270	360,16	323	403,78	376	447,41	429	491,04	482	534,67
271	360,98	324	404,61	377	448,24	430	491,87	483	535,49
272	361,80	325	405,43	378	449,06	431	492,68	484	536,31
273	362,63	326	406,25	379	449,88	432	493,51	485	537,14
274	363,45	327	407,08	380	450,70	433	494,33	486	537,96
275	364,27	328	407,90	381	451,53	434	495,16	487	538,79
276	365,10	329	408,72	382	452,35	435	495,98	488	539,61
277	365,92	330	409,55	383	453,18	436	496,80	489	540,43
278	366,74	331	410,37	384	454,00	437	497,62	490	541,25
279	367,57	332	411,19	385	454,82	438	498,45	491	542,08
280	368,39	333	412,01	386	455,64	439	499,27	492	542,90
281	369,21	334	412,84	387	456,47	440	500,10	493	543,72
282	370,03	335	413,66	388	457,29	441	500,92	494	544,55
283	370,86	336	414,49	389	458,12	442	501,74	495	545,37
284	371,68	337	415,31	390	458,94	443	502,56	496	546,19
285	372,51	338	416,13	391	459,76	444	503,39	497	547,02
286	373,33	339	416,95	392	460,58	445	504,21	498	547,84
287	374,15	340	417,78	393	461,41	446	505,04	499	548,66
288	374,97	341	418,60	394	462,23	447	505,86	500	549,49
289	375,80	342	419,43	395	463,05	448	506,68	501	550,31
290	376,62	343	420,25	396	463,87	449	507,50	502	551,13
291	377,44	344	421,07	397	464,70	450	508,33	503	551,95
292	378,26	345	421,89	398	465,52	451	509,15	504	552,78
293	379,09	346	422,72	399	466,35	452	509,97	505	553,60
294	379,91	347	423,54	400	467,17	453	510,80	506	554,43
295	380,74	348	424,37	401	467,99	454	511,62	507	555,25
296	381,56	349	425,19	402	468,81	455	512,44	508	556,07
297	382,38	350	426,01	403	469,64	456	513,27	509	556,89
298	383,20	351	426,83	404	470,46	457	514,09	510	557,72
299	384,03	352	427,66	405	471,28	458	514,91	511	558,54
300	384,85	353	428,48	406	472,11	459	515,74	512	559,36
301	385,68	354	429,30	407	472,93	460	516,56	513	560,19

302	386,50	355	430,13	408	473,75	461	517,38	514	561,01
303	387,32	356	430,95	409	474,58	462	518,20	515	561,83
304	388,14	357	431,77	410	475,40	463	519,03	516	562,66
305	388,97	358	432,60	411	476,22	464	519,85	517	563,48
306	389,79	359	433,42	412	477,05	465	520,68	518	564,30
307	390,62	360	434,24	413	477,87	466	521,50	519	565,12
308	391,44	361	435,06	414	478,69	467	522,32	520	565,95
309	392,26	362	435,89	415	479,52	468	523,14	521	566,77
310	393,08	363	436,71	416	480,34	469	523,97	522	567,60
311	393,91	364	437,53	417	481,16	470	524,79	523	568,42
312	394,73	365	438,36	418	481,99	471	525,62	524	569,24
313	395,55	366	439,18	419	482,81	472	526,43	525	570,06
314	396,38	367	440,00	420	483,63	473	527,26	526	570,89
315	397,20	368	440,83	421	484,45	474	528,08	527	571,71
316	398,02	369	441,65	422	485,28	475	528,91	528	572,54
317	398,85	370	442,47	423	486,10	476	529,73	529	573,36
318	399,67	371	443,30	424	486,93	477	530,55	530	574,18

vervolg

Maximale huurprijsgrenzen (in euro's uitgedrukt) voor onzelfstandige woonruimten per 1 januari 2002

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
531	575,00	584	618,63	637	662,26	690	705,89	743	749,52
532	575,83	585	619,46	638	663,08	691	706,71	744	750,34
533	576,65	586	620,28	639	663,91	692	707,54	745	751,16
534	577,47	587	621,10	640	664,73	693	708,36	746	751,98
535	578,30	588	621,92	641	665,55	694	709,18	747	752,81
536	579,12	589	622,75	642	666,38	695	710,00	748	753,63
537	579,94	590	623,57	643	667,20	696	710,83	749	754,46
538	580,77	591	624,39	644	668,02	697	711,65	750	755,28
539	581,59	592	625,22	645	668,85	698	712,48	>750	*
540	582,41	593	626,04	646	669,67	699	713,29		
541	583,24	594	626,86	647	670,49	700	714,12		
542	584,06	595	627,69	648	671,31	701	714,94		
543	584,88	596	628,51	649	672,14	702	715,77		
544	585,71	597	629,33	650	672,96	703	716,59		
545	586,53	598	630,16	651	673,79	704	717,41		
546	587,35	599	630,98	652	674,61	705	718,23		
547	588,17	600	631,80	653	675,43	706	719,06		
548	589,00	601	632,62	654	676,25	707	719,88		
549	589,82	602	633,45	655	677,08	708	720,71		
550	590,64	603	634,27	656	677,90	709	721,53		
551	591,47	604	635,10	657	678,73	710	722,35		
552	592,29	605	635,92	658	679,54	711	723,17		
553	593,11	606	636,74	659	680,37	712	724,00		
554	593,94	607	637,56	660	681,19	713	724,82		
555	594,76	608	638,39	661	682,02	714	725,65		
556	595,58	609	639,21	662	682,84	715	726,47		
557	596,41	610	640,04	663	683,66	716	727,29		
558	597,23	611	640,86	664	684,48	717	728,11		

559	598,05	612	641,68	665	685,31	718	728,94		
560	598,87	613	642,50	666	686,13	719	729,76		
561	599,70	614	643,33	667	686,96	720	730,58		
562	600,52	615	644,15	668	687,78	721	731,41		
563	601,35	616	644,98	669	688,60	722	732,23		
564	602,17	617	645,79	670	689,42	723	733,05		
565	602,99	618	646,62	671	690,25	724	733,88		
566	603,81	619	647,44	672	691,07	725	734,70		
567	604,64	620	648,27	673	691,89	726	735,52		
568	605,46	621	649,09	674	692,72	727	736,35		
569	606,29	622	649,91	675	693,54	728	737,17		
570	607,11	623	650,73	676	694,36	729	737,99		
571	607,93	624	651,56	677	695,19	730	738,81		
572	608,75	625	652,38	678	696,01	731	739,64		
573	609,58	626	653,21	679	696,83	732	740,46		
574	610,40	627	654,03	680	697,66	733	741,29		
575	611,23	628	654,85	681	698,48	734	742,11		
576	612,05	629	655,67	682	699,30	735	742,93		
577	612,87	630	656,50	683	700,13	736	743,75		
578	613,69	631	657,32	684	700,95	737	744,58		
579	614,52	632	658,14	685	701,77	738	745,40		
580	615,34	633	658,97	686	702,60	739	746,22		
581	616,16	634	659,79	687	703,42	740	747,05		
582	616,98	635	660,61	688	704,24	741	747,87		
583	617,81	636	661,44	689	705,06	742	748,69		

* maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 750 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 0,82 (dat bedrag komt overeen met het verschil tussen de bedragen, genoemd bij 750 en 749 punten) te vermenigvuldigen met het aantal punten van de woonruimte verminderd met 750, en bij de verkregen uitkomst

€ 755,28 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 250 punten) op te tellen.

Maximale huurprijsgrenzen (in euro's uitgedrukt) voor woonwagens per 1 januari 2002

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 (in euro's uitgedrukt) voor standplaatsen per 1 januari 2002

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
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		

* maximale huurprijsgrens 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.

Toelichting onderhouds- en huurprijsbeleid

A. Algemene doelstelling

1. Het totaal aantal in beheer zijnde huurwoningen bedraagt
(**toelichting:** het gaat om woningen die de eigenaar zelf verhuurt danwel die een derde namens de eigenaar verhuurt)
 2. Het gemiddelde huurverhogingspercentage van de woningen in het woningcomplex, waarvan de woning deel uit maakt, bedraagt
 3. De achtergrond(en) voor de huurverhoging is (zijn):
(kruis hieronder altijd ten minste één hokje aan, geef daaronder een toelichting en sluit zonodig een bijlage voor een uitgebreide toelichting in)
- Gewenst huurprijsniveau in relatie tot de kwaliteit van de verhuurde woningen of van de marktpositie daarvan
- Financiële overwegingen/ kosten ontwikkelingen
- Investerings
- Afspraken met gemeente/huurdersorganisatie/in het kader van de Wet op het overleg huurders verhuurder

Toelichting

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

B. Onderhouds- en verbeteringsbeleid

4. Ik heb het voornemen om de volgende onderhouds- en verbeteractiviteiten voor het komende huurverhogingsjaar, dat loopt van 1 juli 2002 tot 1 juli 2003, ten aanzien van de woningen van het complex waarvan de woning deel uitmaakt, uit te voeren:
(geef zonodig een toelichting)

0 **Planmatig onderhoud**

(toelichting: onder planmatig onderhoud wordt in dit verband verstaan onderhoud dat met andere daarmee samenhangende onderhoudswerkzaamheden volgens een vastgesteld tijdschema zal worden uitgevoerd)

0 **Groot onderhoud**

(toelichting: onder groot onderhoud wordt verstaan onderhoud dat een verbetering van de bouw- en woontechnische kwaliteit van de woning teweeg brengt en waarvan de kosten op jaarbasis een ondergrens van € 2270,- te boven gaan)

0 **Woningverbetering**

(toelichting: onder woningverbetering wordt verstaan een aangebrachte voorziening in de woning die het woongerief vermeerdert)

Toelichting:

.....
.....
.....
.....
.....

C. Huurprijs ten opzichte van de kwaliteit

5. Het percentage van de huurprijs van de betreffende woning na huurverhoging ten opzichte van de maximale huurprijsgrens bedraagt als volgt:

