

# Wettelijke wijzigingen jaarlijkse huurverhoging 2022-2023

---

Dynamics Empire

Het materiaal in deze uitgave is door intellectuele eigendomsrechten beschermd. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van cegeka-dsa mag niets van deze uitgave, een gedeelte van de uitgave daaronder begrepen, worden openbaar gemaakt of verveelvoudigd in enige vorm of op enige wijze, tijdelijk of permanent, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, in een geautomatiseerd databestand of opnamen op enige drager of anderszins. Cegeka-dsa behoudt zich alle rechten voor.

Copyright © 2021 cegeka-dsa

**Cegeka-dsa**  
**Bastion 4**  
**3905 NJ VEENENDAAL**

## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Impact op het stappenplan .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Stap 8: De huurverhogingsbedragaftoppingen instellen .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Stap 9: per huurverhogingsbeleidstype het verhogingspercentage instellen .....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Stap 12: de huurverhogingseigenschappen van OG Eenheden instellen of bijstellen .....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Stap 14: de huurverhogingsparameters van OG Eenheden aanmaken .....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Stap 15 en 17: de nieuwe nettohuur van OG Eenheden berekenen.....</b>	<b>13</b>

## 1 INLEIDING

De Rijksoverheid heeft voor de jaarlijkse huurverhoging van het tijdvak 2022-2023 nieuwe wettelijke regels gepubliceerd aangaande inkomensafhankelijke huurverhoging en huursprongen voor zeer lage huren.

Zie voor meer informatie over deze wettelijke regels de volgende webpagina van de Rijksoverheid: <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/passende-huur/inkomensafhankelijke-hogere-huurverhoging-en-huursprongen-voor-zeer-lage-huren-in-2022>

Kern van deze wettelijke regels is dat de nettohuur van woningen die worden gehuurd door huishoudens met een hoog inkomen of hoog middeninkomen, met maximaal 100 resp. 50 euro mag worden verhoogd. En dat de nettohuur van woningen waarvan de huidige nettohuur lager is dan 300 euro, met maximaal 25 euro mag worden verhoogd.

Om u in staat te stellen deze wettelijke regels op een efficiënte manier te kunnen naleven tijdens de voorbereiding en uitvoering van de jaarlijkse huurverhoging, hebben we de functionaliteit van Dynamics Empire uitgebreid met een nieuwe vorm van aftopping, genaamd '**Huurverhogingsbedragaftopping**'. Met deze nieuwe vorm van aftopping kunt u instellen wat het maximum bedrag is waarmee de nettohuur mag worden verhoogd. Met andere woorden: wat per OG Eenheid het maximum verschil is tussen de huidige nettohuur en de nieuwe nettohuur van de OG Eenheid.

Deze nieuwe vorm van aftopping komt naast de bestaande vorm van aftopping ('*nettohuuraftopping*') waarmee u kunt instellen wat het maximum bedrag is van de nieuwe nettohuur.

Hoofdstuk 2 bevat een indicatie van de impact die de nieuwe wettelijke regels hebben op het stappenplan voor de jaarlijkse huurverhoging.

Hoofdstuk 3 t/m 8 bevatten een gedetailleerdere beschrijving van de impact op elk van de stappen die geraakt worden door de nieuwe wettelijke regels. Per stap wordt uitgelegd welke nieuwe functionaliteit beschikbaar is en op welke manier u deze functionaliteit kunt gebruiken om de wettelijke regels na te leven.

Cegeka-dsa zal de informatie uit dit document t.z.t. verwerken in het *Themadocument jaarlijkse huurverhoging 2022-2023*. Dit themadocument wordt gepubliceerd zodra de Rijksoverheid de nieuwe wettelijke parameters voor het tijdvak 2022-2023 heeft gepubliceerd.

## 2 IMPACT OP HET STAPPENPLAN

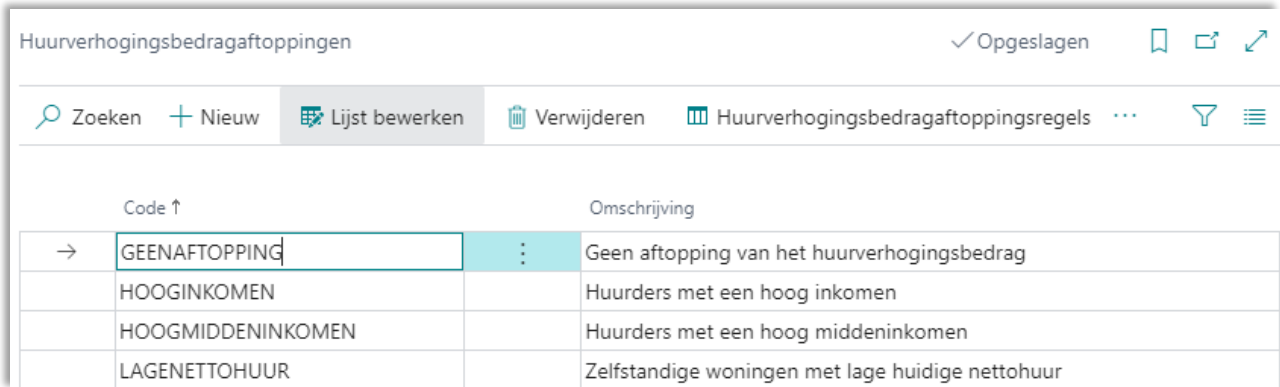
De nieuwe wettelijke regels die zijn gepubliceerd aangaande inkomensafhankelijke huurverhoging en huursprongen voor zeer lage huren hebben de volgende impact op het stappenplan:

- extra stap (8) voor het inrichten van huurverhogingsbedragaftoppingen;
- uitbreiding van de bestaande stap (9) voor het instellen van verhogingspercentages per huurverhogingsbeleidstype;
- uitbreiding van de bestaande stap (12) voor het instellen of bijstellen van de huurverhogingseigenschappen van OG Eenheden;
- in stappen 14, 15 en 17 houdt het systeem automatisch rekening met de ingestelde huurverhogingsbedragaftoppingen.

Stap	Omschrijving
1	De WOZ-gegevens voor 2022 (peildatum 1-1-2021) inlezen.
2	De woningwaarderingsparameters voor waarderingstijdvak 2022-2023 instellen.
3	De maximale huurprijzen voor tijdvak 2021-2022 inlezen.
4	Het huurverhogingstijdvak voor 2022-2023 aanmaken.
5	De huurverhogingsbeleidstypen instellen of bijstellen.
6	De huurverhogingsbatches instellen of bijstellen.
7	De nettohuuraftoppingen instellen of bijstellen.
8	De huurverhogingsbedragaftoppingen instellen.
9	Per huurverhogingsbeleidstype het verhogingspercentage instellen.
10	Een nieuwe versie van de woningwaardering aanmaken. De ingangsdatum van deze versie moet gelijk zijn aan de ingangsdatum van het huurverhogingstijdvak.
11	Waar nodig de woningwaardering van OG Eenheden aanpassen.
12	De huurverhogingseigenschappen van OG Eenheden instellen of bijstellen.
13	Elementen voor subsidiabele servicekosten muteren.
14	De huurverhogingsparameters van OG Eenheden aanmaken.
15	De nieuwe nettohuur van OG Eenheden berekenen; modus = simulatie.
16	De berekende nieuwe nettohuren controleren. Indien nodig, de onderliggende gegevens aanpassen en de huurverhogingsparameters opnieuw aanmaken en de nieuwe nettohuur opnieuw berekenen.
17	De nieuwe nettohuur van OG Eenheden berekenen; modus = definitief.
18	De huurverhoging verwerken.
19	De huurverhogingsbrieven inrichten of bijstellen.
20	De teksten van de huurverhogingsbrieven controleren.
21	De huurverhogingsbrieven (laten) vervaardigen.

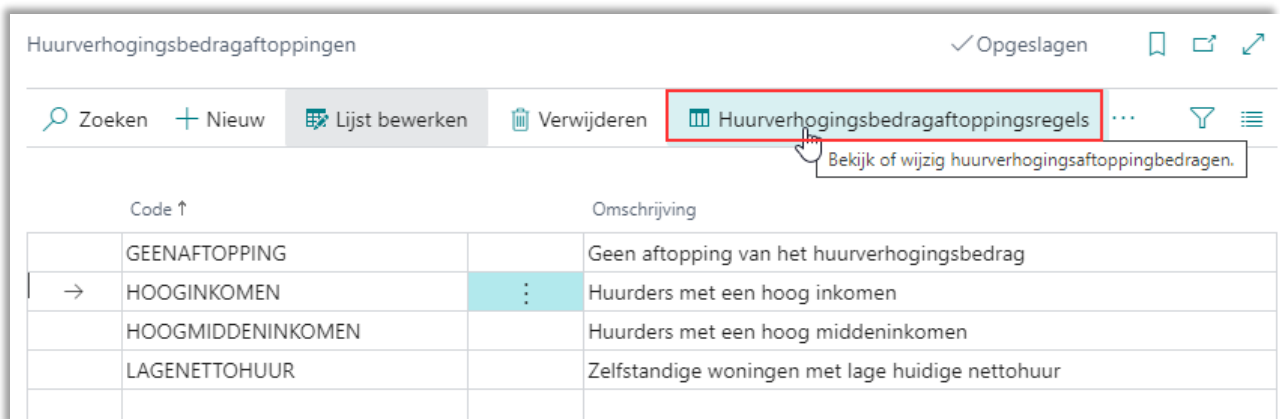
### 3 STAP 8: DE HUURVERHOOGINGSBEDRAGAFTOPPINGEN INSTELLEN

Om de nieuwe vorm van aftopping in te richten, navigeert u naar de pagina genaamd **Huurverhogingsbedragaftoppingen**. Op deze pagina kunt u één of meer aftoppingen inrichten. Wij adviseren u om voor de huurverhoging van 2022-2023 de volgende aftoppingen in te richten:



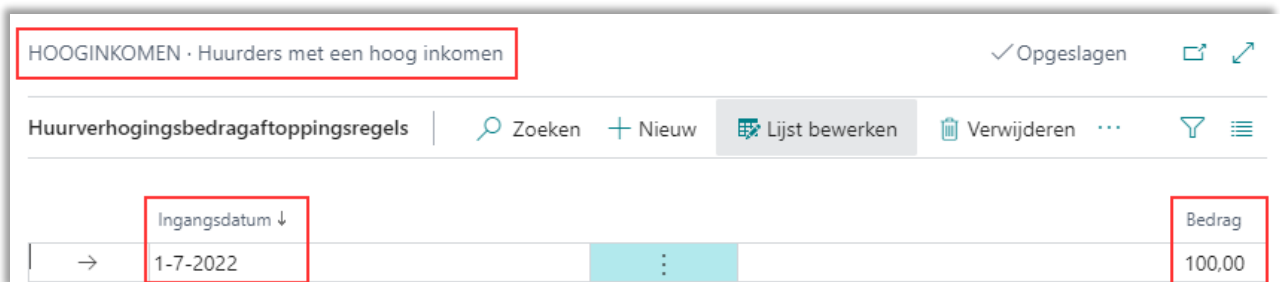
Code ↑	Omschrijving
→ GEENAFTOPPING	Geen aftopping van het huurverhogingsbedrag
HOOGINKOMEN	Huurders met een hoog inkomen
HOOGMIDDENINKOMEN	Huurders met een hoog middeninkomen
LAGENETTOHUUR	Zelfstandige woningen met lage huidige nettohuur

Per aftopping dient u vervolgens een aftopbedrag in te richten d.m.v. het aanmaken van een aftoppingsregel. Selecteer de aftopping en klik op **Huurverhogingsbedragaftoppingsregels**.



Code ↑	Omschrijving
GEENAFTOPPING	Geen aftopping van het huurverhogingsbedrag
→ HOOGINKOMEN	Huurders met een hoog inkomen
HOOGMIDDENINKOMEN	Huurders met een hoog middeninkomen
LAGENETTOHUUR	Zelfstandige woningen met lage huidige nettohuur

Er verschijnt een pagina waarop u het aftopbedrag kunt inrichten en de ingangsdatum kunt opgeven per wanneer het bedrag van toepassing is.



Ingangsdatum ↓	Bedrag
→ 1-7-2022	100,00

Wij adviseren u om voor de huurverhoging van 2022-2023 de volgende aftoppingsregels in te richten:

Huurverhogingsbedragaftopping	Ingangsdatum	Bedrag
HOOGINKOMEN	1-7-2022	100,00
HOOGMIDDENINKOMEN	1-7-2022	50,00
LAGENETTOHUUR	1-7-2022	25,00
GEENAFTOPPING	1-7-2022	0,00

De laatstgenoemde aftopping, 'GEENAFTOPPING', heeft een bedrag gelijk aan 0,00 euro. Als deze aftopping is toegewezen aan een OG Eenheid, wordt het huurverhogingsbedrag voor die OG Eenheid niet afgetopt.

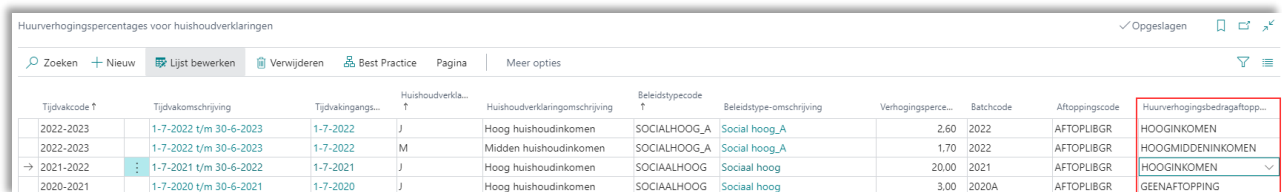
#### 4 STAP 9: PER HUURVERHOOGINGSBELEIDSTYPE HET VERHOOGINGSPERCENTAGE INSTELLEN

Deze stap bestaat uit twee delen:

1. Basishuurverhogingspercentage inrichten
2. Huurverhogingspercentages voor huishoudverklaringen inrichten

U dient dit tweede gedeelte in te richten als u inkomensafhankelijke huurverhoging wil inrichten. Binnen het tweede gedeelte kunt u per tijdvak, per beleidstype en per huishoudverklaring een huurverhogingspercentage inrichten. Dit wordt ook wel een inkomensafhankelijk huurverhogingspercentage genoemd.

Per inkomensafhankelijk huurverhogingspercentage kunt u twee aftoppingen instellen, te weten: een Nettohuuraftopping en/of een Huurverhogingsbedragaftopping.



Tijdvakcode †	Tijdvakomschrijving	Tijdvakingsang...	Huishoudverkla... †	Huishoudverklaringomschrijving	Beleidstypecode †	Beleidstype-omschrijving	Verhogingsperce...	Batchcode	Aftoppingscode	Huurverhogingsbedragaftopp...
2022-2023	1-7-2022 t/m 30-6-2023	1-7-2022	J	Hoog huishoudinkomen	SOCIALHOOG_A	Sociaal hoog_A	2,60	2022	AFTOPLIBGR	HOOGINKOMEN
2022-2023	1-7-2022 t/m 30-6-2023	1-7-2022	M	Midden huishoudinkomen	SOCIALHOOG_A	Sociaal hoog_A	1,70	2022	AFTOPLIBGR	HOOGMIDDENINKOMEN
→ 2021-2022	1-7-2021 t/m 30-6-2022	1-7-2021	J	Hoog huishoudinkomen	SOCIAALHOOG	Sociaal hoog	20,00	2021	AFTOPLIBGR	HOOGINKOMEN
2020-2021	1-7-2020 t/m 30-6-2021	1-7-2020	J	Hoog huishoudinkomen	SOCIAALHOOG	Sociaal hoog	3,00	2020A	AFTOPLIBGR	GEENAFTOPPING

Instelling van deze aftoppingen is optioneel. Als u bij een inkomensafhankelijk huurverhogingspercentage een aftopping instelt, dan fungeert deze als alternatieve aftopping en komt in de plaats van de nettohuuraftopping resp. de huurverhogingsbedragaftopping die voor de OG Eenheid is ingesteld.

Wij adviseren u om op elke regel die betrekking heeft op het huurverhogingstijdvak 2022-2023 een huurverhogingsbedragaftopping in te stellen:

- op elke regel die de huishoudverklaring m.b.t. hoog inkomen bevat stelt u huurverhogingsbedragaftopping 'HOOGINKOMEN' in;
- op elke regel die de huishoudverklaring m.b.t. hoog middeninkomen bevat stelt u huurverhogingsbedragaftopping 'HOOGMIDDENINKOMEN' in.

#### Opmerking:

Op het moment van schrijven van dit document is nog niet bekend welke huishoudverklaringscodes de Belastingdienst in het tijdvak 2022-2023 gaat hanteren voor hoog inkomen resp. hoog middeninkomen. Zodra de Belastingdienst deze codes bekend maakt, worden ze verwerkt in het 'Themadocument jaarlijkse huurverhoging 2022-2023'.



## 5 STAP 12: DE HUURVERHOOGINGSEIGENSCHAPPEN VAN OG EENHEDEN INSTELLEN OF BIJSTELLEN

U dient voor elke OG Eenheid waarvan u de nettohuur wil verhogen tijdens de jaarlijkse huurverhoging, de volgende eigenschappen in te stellen of bij te stellen:

- één huurverhogingsbeleidstype
- één nettohuuraftopping
- één huurverhogingsbedragaftopping

U kunt deze instelling of bijstelling op twee manieren doen, te weten:

- per individuele OG Eenheid
- in bulk voor meerdere OG Eenheden

Verderop worden beide manieren nader toegelicht.

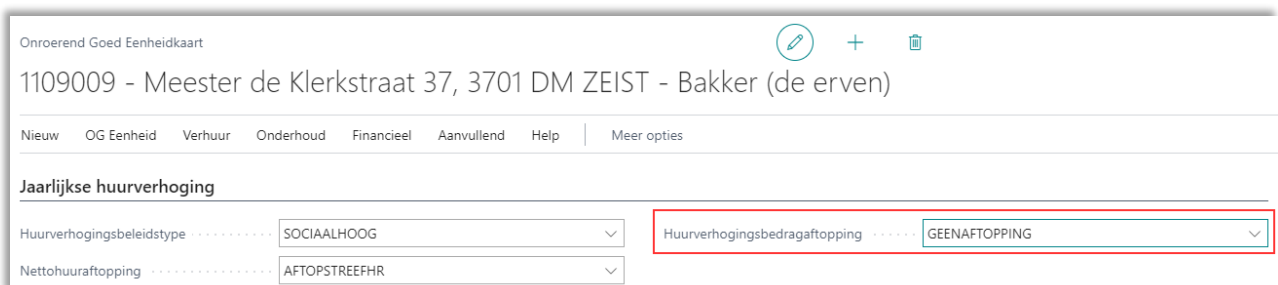
Wij adviseren u om voor de jaarlijkse huurverhoging 2022-2023 de huurverhogingsbedragaftopping als volgt in te stellen bij de OG Eenheden:

- code 'LAGENETTOHUUR' instellen bij alle OG Eenheden waarvan de huidige nettohuur lager is dan 300,00 euro;
- code 'GEENAFTOPPING' instellen bij alle overige OG Eenheden waarvan u de nettohuur wil verhogen tijdens de jaarlijkse huurverhoging.

Verderop wordt uitgelegd op welke manier u dit het beste kunt doen.

### *Huurverhogingsbedragaftopping instellen per individuele OG Eenheid*

Op de Onroerend Goed Eenheidkaart is een extra veld genaamd **Huurverhogingsbedragaftopping** toegevoegd op het tabblad 'Jaarlijkse huurverhoging'. M.b.v. dit veld kunt u per OG Eenheid een aftopping selecteren uit de lijst met aftoppingen die binnen stap 8 zijn ingericht.



Onroerend Goed Eenheidkaart ✎ + 🗑️

1109009 - Meester de Klerkstraat 37, 3701 DM ZEIST - Bakker (de erven)

Nieuw OG Eenheid Verhuur Onderhoud Financieel Aanvullend Help | Meer opties

**Jaarlijkse huurverhoging**

Huurverhogingsbeleidstype ..... SOCIAALHOOG ▾

Nettohuuraftopping ..... AFTOPSTREEFHR ▾

Huurverhogingsbedragaftopping ..... **GEENAFTOPPING** ▾

### *Huurverhogingsbedragaftopping in bulk instellen voor meerdere OG Eenheden*

Via de taak **Huurverhogingseigenschappen voor OG Eenheden importeren** kunt u huurverhogingsbeleidstypen, nettohuuraftoppingen en huurverhogingsbedragaftoppingen in bulk toewijzen aan OG Eenheden. Voer daartoe de volgende stappen uit:

- Navigeer naar de taak

- Selecteer een Excel-bestand en een werkblad met het juiste formaat
- Klik op OK

Huurverhogingseigenschappen voor OG Eenheden importeren ↗ ✕

---

**Opties**

Importeren vanuit

Werkmapbestandsnaam .....  ...

Werkbladnaam .....

---

**Geavanceerd >**

---

Het Excel-werkblad moet het volgende formaat hebben:

- Bestandsformaat: Excel
- Kopregel (regel 1 in het bestand)
  - Kolom A: Eenheidnr.
  - Kolom B: Huurverhogingsbeleidstypecode
  - Kolom C: Nettohuur aftoppingscode
  - Kolom D: Huurverhogingsbedragaftopping
- Overige regels (regel 2 en verder in het bestand):
  - Kolom A: geldige code van een OG Eenheid (verplicht gevuld)
  - Kolom B: geldige code van een huurverhogingsbeleidstype (optioneel gevuld)
  - Kolom C: geldige code van een nettohuuraftopping (optioneel gevuld)
  - Kolom D: geldige code van een huurverhogingsbedragaftopping (optioneel gevuld)

**LET OP:**

Als een cel in kolom B, C of D van het bestand leeg is, dan wordt die cel tijdens de import overgeslagen, zodat de waarde van het desbetreffende veld in Dynamics Empire ongewijzigd blijft.

**LET OP:**

De 5<sup>e</sup> kolom en hoger in het importbestand mogen waarden bevatten. Deze worden tijdens de import genegeerd. Waarden in kolom 5 en hoger kunnen bijv. handig zijn voor filtering.

### *Huurverhogingsbedragaftopping in bulk instellen voor huurverhoging 2022-2023*

U kunt de huurverhogingsbedragaftoppingen die nodig zijn voor 2022-2023 als volgt instellen voor de OG Eenheden:

1. Creëer een Excel-bestand met het juiste formaat.
2. Zorg dat kolom A van het bestand is gevuld met de codes van alle OG Eenheden waarvoor u huurverhogingsparameters wilt aanmaken.
3. Zorg dat kolom D is gevuld met de waarde 'GEENAFTOPPING'.
4. Importeer het bestand → de huurverhogingsbedragaftopping 'GEENAFTOPPING' wordt in bulk toegewezen aan alle OG Eenheden.
5. Maak huurverhogingsparameters aan voor het tijdvak 2022-2023.
6. Selecteer alle huurverhogingen die voldoen aan de volgende voorwaarden:
  - a. Huurverhogingstijdvak = 2022-2023
  - b. Huidige netttohuur < 300,00
7. Voor elke OG Eenheid waarvan de huurverhoging is geselecteerd in stap 6: selecteer de desbetreffende regel in het bestand en wijzig de waarde in kolom D in 'LAGENETTOHUUR'.
8. Importeer het bestand → de huurverhogingsbedragaftopping 'LAGENETTOHUUR' wordt in bulk toegewezen aan alle OG Eenheden waarvan de huidige netttohuur lager is dan 300,00 euro.

## 6 STAP 14: DE HUURVERHOOGINGSPARAMETERS VAN OG EENHEDEN AANMAKEN

Tijdens het aanmaken van de huurverhogingsparameters van OG Eenheden bepaalt het systeem per OG Eenheid welke huurverhogingsbedragaftopping moet worden toegepast voor die OG Eenheid, en wat het bijbehorende aftopbedrag is. Standaard wordt per OG Eenheid de huurverhogingsbedragaftopping toegepast die is ingesteld bij de OG Eenheid, tenzij voor de OG Eenheid een huishoudverklaring van toepassing is waarvoor een alternatieve huurverhogingsbedragaftopping is ingesteld.

Het systeem toont deze twee parameters als kolommen op de lijstpagina **Jaarlijkse huurverhogingen**:

Tijdvakcode ↑	Eenheidnr. ↑	Adres	Huurverhogingsbeleidstypecode	Nettohuur aftoppingscode	Effectief aftopbedrag	Huurverhogingsbedragaftopping	Huurverhogingsbedragaftopbedrag
2021-2022	1109009	Meester de Klerkstraat 37, 370...	SOCIAALHOOG	AFTOPLIBGR	752.33	HOOGINKOMEN	100,00

En op de detailpagina **Jaarlijkse huurverhoging**:

Jaarlijkse huurverhoging details van OGE

1109009 Meester de Klerkstraat 37, 3701 DM ZEIST

Navigeren | Meer opties

Status en exceptie >

Uitgangspunten >

Instellingen - verhogingspercentage en batch >

Instellingen - primaire aftopping

Aftopping	AFTOPLIBGR - Aftoppen op liberalisatiegrens	Aftoppingstype	Voorgedefinieerd
Aftopbedrag	752,33	Aftoppingsregeltype	Bedrag
Subsidiabel servicebedrag inbegrepen	<input type="checkbox"/>	Aftoppingsregelpercentage	
Effectief aftopbedrag	752,33	Verlaging vanwege aftopping toegest...	<input type="checkbox"/>
Huurverhogingsbedragaftopping	HOOGINKOMEN	Aftoppingscorrectiebedrag	
Huurverhogingsbedragaftopbedrag	100,00		

## 7 STAP 15 EN 17: DE NIEUWE NETTOHUUR VAN OG EENHEDEN BEREKENEN

Tijdens het berekenen van de nieuwe nettohuur van een OG Eenheid berekent het systeem o.a. de volgende (tussen)resultaten:

- Nieuwe nettohuur vóór aftopping
- Nieuwe nettohuur na aftopping
- Nieuwe nettohuur

Tijdens de berekening van de waarde van het tussenresultaat 'Nieuwe nettohuur na aftopping' paste het systeem voorheen alleen de nettohuuraftopping en de aftopping op maximale huurprijs toe. Voortaan past het systeem tijdens deze berekening ook de nieuwe vorm van aftopping toe: de huurverhogingsbedragaftopping. De berekening van dit tussenresultaat is nu als volgt:

Nieuwe nettohuur na aftopping = minimum van de volgende drie bedragen:

- Huidige nettohuur + **minimum**(Berekend huurverhogingsbedrag en **Huurverhogingsbedrag-aftopping**)  
en
- Nettohuuraftopbedrag  
en
- Maximale huurprijs

Rekenvoorbeeld:

- Uitgangspunten:
  - Huidige nettohuur = 700,00 euro
  - Maximum huurprijs = 850,00 euro
- Instellingen:
  - Totaal verhogingspercentage = 20%
  - Nettohuuraftoppingsbedrag = 820,00 euro
  - Huurverhogingsbedragaftoppingsbedrag = 100,00 euro
- Berekening:
  - Nieuwe nettohuur vóór aftopping = 840,00 euro
  - Huurverhogingsbedrag vóór aftopping = 140,00 (= 20% van 700,00)
  - Nieuwe nettohuur na aftopping = 800,00 euro, want het minimum van:
    - 800,00 (= 700,00 + **100,00 (= minimum van 140,00 en 100,00)**)
    - 820,00 (nettohuuraftopping)
    - 850,00 (maximum huurprijs)

Daarnaast berekent het systeem de waarde van de volgende nieuwe velden:

- Huurverhogingsbedrag vóór aftopping =
  - Nieuwe nettohuur vóór aftopping – Huidige nettohuur
- Huurverhogingsbedrag na aftopping =
  - Nieuwe nettohuur na aftopping – Huidige nettohuur
- Effectieve huurverhogingsbedrag
  - Nieuwe nettohuur – Huidige nettohuur

De nieuwe velden worden vermeld als kolommen op de lijstpagina van de **Jaarlijkse huurverhogingen**:

Tijdvakcode ↑	Nieuwe nettohuur	Effectief verhogingsper...	Berekenin...	Verwerking...	Inkomensafha... verhogingsbe...	Tijdvakings...	Nettohuur ná aftopping	Huurverhogingsbedrag vóór aftopping	Huurverhogingsbedrag na aftopping	Effectieve huurverhogingsbedrag
2021-2022	577,73	20,9300		Simulatie	90,45	1-7-2021	577,74	105,10	100,00	99,99

En op de detailpagina van de **Jaarlijkse huurverhoging**:

Jaarlijkse huurverhoging details van OGE

1109009 Meester de Klerkstraat 37, 3701 DM ZEIST

Instellingen - primaire aftopping >

Instellingen - secundaire aftopping op maximale huurprijs >

**Berekening en effectuering**

Berekeningstijdstip	20-10-2021 18:37	Berekend verhogingspercentage	20,9319
Effectueringstijdstip		Effectief verhogingspercentage	20,9300
Nettohuur vóór aftopping	582,84	Verhogingspercentagecorrectie	-0,0019
Nettohuur ná aftopping	577,74	Nieuwe nettohuur	577,73
Huurverhogingsbedrag vóór aftopping	105,10	Nieuwe nettohuur / max. huurprijs %	100,79
Huurverhogingsbedrag na aftopping	100,00	Nieuwe nettohuur / liberalisatiegrens %	76,79
Effectieve huurverhogingsbedrag	99,99	Nieuwe nettohuur / markthuur %	0,00
Inkomensafhankelijk verhogingsbedrag	90,45	Nieuwe nettohuur / streefhuur %	125,98