



Huurprijs en puntentelling 2022 / 2023

Alle ins en outs van de jaarlijkse huurwijziging
en het woningwaarderingsstelsel

Inleiding 8

1 Huurverhoging sociale huursector 10

- Gereguleerde huur 11
- Zelfstandige woningen 11
- Huurverhoging relatief lage huur 12
- Inkomensafhankelijke huurverhoging 12
 - Minder uitzonderingen 12
 - Regels rondom de inkomensafhankelijke huurverhoging 12
 - Huishoudinkomen 13
 - Inkomensindicatie moet bij huurverhogingsvoorstel zitten 13
 - Sancties als verhuurder misbruik maakt 13
 - Privacy huurders 14
- Kamers of woonwagens 14
- Controleer je huurverhoging 14
- All-inhuur 15
- Huurtoeslag 15

2 Matiging van vrijesectorhuren 18

- Wet maximering huurprijsverhogingen 19
- Wel of geen huurverhogingsbeding 20
- Woningverbetering, uitzondering op 3,3% 21
- Te hoge huurverhoging? Maak bezwaar 21
- Naar de Huurcommissie 21
- Check je huurcontract 23

3 De puntentelling 24

- Puntentelling ook voor vrijesectorhuurders relevant 25
 - Toetsing aanvangshuur 25
- Maximale huurprijs 26
- Hoe kom je aan de puntentelling van de woning? 26
- Zelfstandige woonruimte 26
 - Oppervlakte vertrekken 27
 - Oppervlakte overige ruimten 27
 - Keuken 27
 - Badkamer en wc 28
 - Privé-buitenruimte 28
 - Verwarming 28
 - Energieprestatie 28
 - Voorzieningen gehandicapten 30
 - Renovatie 30
 - Zorgwoning 30
 - Monumenten 31

- Woz-waarde 31
- Maximering woz-aandeel van toepassing? 32
- Puntentelling andere woonruimten 34
- Onzelfstandige woonruimte 34
- Woonwagens en standplaatsen 34

4 Actie ondernemen 36

- Algemeen over bezwaar maken 37
- Vraag om huurkorting 38
- Eenmalige huurverlaging is andere regeling 39
- Invloed op het huurbeleid 39
- De Overlegwet 39
- Leeswijzer 40
- Bezwaar maken in de sociale sector 40
- Verhuurder moet naar de Huurcommissie 42
- Bezwaar maken door niet te betalen 42
- Bezwaar tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging 44
- Geen bewijsstukken nodig 45
- Wel bewijsstukken nodig bij inkomensdaling in 2021 45
- Gehandicapten en chronisch zieken 45
- Huurverlaging na inkomensafhankelijke huurverhogingen 46
- Wel bewijsstukken nodig bij huurverlagingsvoorstel 48
- Bezwaar maken tegen de woz-waarde 48

5 Huurtoeslag 50

- Hoe werkt de huurtoeslag? 51
- Heb ik recht op huurtoeslag? 51
- Rekenhuur 51
- Inkomen 51
- Vermogen 53
- Verworven recht 53

6 Veelgestelde vragen 56

Bijlagen 60

- Begrippenlijst 61
- Liberalisatiegrenzen voor zelfstandige woonruimte 64
- Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten per 1 juli 2022 66
- Voorbeeldbrieven bezwaar maken tegen de huurverhoging 68

Dit jaar zijn veel regels rondom je huurprijs en wijzigingen daarvan anders dan voorgaande jaren. Dit boekje brengt grip op de (nieuwe) regels voor sociale én vrijesectorhuurders. In dit boekje staan twee samenhangende onderwerpen centraal: je huurprijs en de jaarlijkse huurverhoging daarvan en het puntenstelsel.

Huurverhoging

In 2022 geldt er een maximale huurverhoging van 2,3% voor sociale huurders. Tenzij ze in aanmerking komen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging of voor een huurverhoging op basis van een relatief lage huurprijs. De inkomensafhankelijke huurverhoging gaat dit jaar via een nieuwe methode. Zo wordt er voor het eerst onderscheid gemaakt tussen één en meerpersoonshuishoudens. De huurverhoging voor lage huren is ook nieuw. Lees meer over alle regels voor de jaarlijkse huurverhoging in de sociale sector in hoofdstuk 1.

Voor de vrije sector gelden er ook regels voor de jaarlijkse huurverhoging. Die mag in 2022 niet hoger zijn dan 3,3%. Staat er iets lagers in je contract? Dan geldt dat als maximum. Lees meer over de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector in hoofdstuk 2.

Puntenstelsel

Het puntenstelsel (officieel: het Woningwaarderingssstelsel, in de volksmond meestal 'puntentelling' genoemd) stelt een wettelijk maximum aan de huurprijs van een woning. Hoe meer punten een woning heeft, hoe hoger de huurprijs mag zijn. Als je een sociale huurwoning huurt, mag de huur niet verhoogd worden tot boven dat maximum. Deze prijsbegrenzing geldt niet voor de vrije sector (of: geliberaliseerde sector). In hoofdstuk 3 behandelen we de puntentelling en op welke manieren het

puntenstelsel nog wel van belang is voor vrijesectorhuurders.

Met dit boekje in de hand kun je zelf controleren of je huurprijs, een huurprijswijziging en het puntentotaal van je woning kloppen. En welke acties je kunt ondernemen als dat niet zo is. Dit boekje is bedoeld voor sociale huurders én voor vrijesectorhuurders.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 bespreken we de huurverhoging in de sociale huursector.

In hoofdstuk 2 komen de actuele regels voor de huurverhoging in de vrije (geliberaliseerde) huursector aan bod.

De puntentelling waarmee een maximale huurprijs van woningen wordt berekend, is onderwerp van hoofdstuk 3.

Hoofdstuk 4 gaat over acties die sociale huurders en vrijesectorhuurders kunnen ondernemen om bezwaar te maken tegen een verkeerd huurverhogingsvoorstel. Of om nog een stap verder te gaan en huurverlaging en -korting aan te vragen.

In hoofdstuk 5 geven we tekst en uitleg over de huurtoeslag want wijzigingen in je huurprijs hebben gevolgen voor je huurtoeslag.

In hoofdstuk 6 beantwoorden we tot slot een aantal veelgestelde vragen over huurprijswijzigingen dit jaar en zaken die daarmee te maken hebben.

In bijlage 1 leggen we begrippen uit die in dit boekje aan bod komen. In bijlage 2 geven we een overzicht van de liberalisatiegrenzen. In bijlage 3 staan de maximale huurprijzen die volgen uit de puntentelling voor sociale huurwoningen. En in bijlage 4 vind je informatie over hoe je aan een voorbeeldbrief kan komen als je bezwaar wilt maken tegen het huurverhogingsvoorstel.