

A young woman with dark hair, wearing glasses and a blue plaid shirt over a grey t-shirt, is smiling and holding a white desk lamp. The lamp has a white base and a white shade. The background is a plain, light-colored wall.

# Huurprijs en puntentelling 2023 / 2024

Alle ins en outs van de jaarlijkse huurwijziging  
en het woningwaarderingstelsel



## Huurprijs en puntentelling 2023 / 2024



# Huurprijs en puntentelling 2023 / 2024

Alle ins en outs van de jaarlijkse huurwijziging  
en het woningwaarderingstelsel

Eerste druk, maart 2023

# Inhoud

## **Inleiding 8**

Huurverhoging 9

Eenmalige huurverlaging 9

Puntenstelsel 9

Leeswijzer 9

## **1 Huurverhoging sociale huursector 10**

Gereguleerde huur 11

Zelfstandige woningen 11

Huurverhoging relatief lage huur 12

Inkomensafhankelijke huurverhoging 12

- 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

Eenmalige huurverlaging 15

- Zelf huurverlaging aanvragen 16

- Wat als ik geen huurverlaging krijg? 16

- Wanneer gaat de huurverlaging in? 17

- Huurders van woonwagens 18

- Huurverhoging na huurverlaging? 18

Huurtoeslag 18

Schema: Check je huurverhoging (sociale huur/gereguleerd) 20

## **2 Matiging van vrijesectorhuren 22**

Wet maximering huurprijsverhogingen 23

Wel of geen huurverhogingsbeding 24

Woningverbetering, uitzondering op 4,1% 25

Te hoge huurverhoging? Maak bezwaar 25

Naar de Huurcommissie 25

Schema: Check je huurverhoging (vrijesectorhuur/geliberaliseerd) 26

Check je huurcontract 27

### **3 De puntentelling 28**

Puntentelling ook voor vrijesectorhuurders relevant **29**

- Toetsing aanvangshuur **29**

Maximale huurprijs **30**

Hoe kom je aan de puntentelling van de woning? **30**

Zelfstandige woonruimte **30**

1. Oppervlakte vertrekken **31**

2. Oppervlakte overige ruimten **31**

3. Keuken **31**

4. Badkamer en wc **32**

5. Privé-buitenruimte **32**

6. Verwarming **32**

7. Energieprestatie **32**

8. Voorzieningen gehandicapten **33**

9. Renovatie **34**

10. Zorgwoning **34**

11. Monumenten **35**

12. Woz-waarde **35**

Schema: Maximering woz-aandeel van toepassing? **36**

Puntentelling andere woonruimten **37**

- Onzelfstandige woonruimte **37**

- Woonwagens en standplaatsen **38**

### **4 Actie ondernemen 40**

Algemeen over bezwaar maken **41**

Vraag om huurkorting **42**

- Eenmalige huurverlaging is andere regeling **43**

Invloed op het huurbeleid **43**

- De Overlegwet **43**

Leeswijzer **44**

Bezwaar maken in de sociale sector **44**

- Verhuurder moet naar de Huurcommissie **46**

- Bezwaar maken door niet te betalen **46**

Bezwaar tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging **47**

- Geen bewijsstukken nodig **48**

- Wel bewijsstukken nodig bij inkomensdaling in 2022 **49**

- Gehandicapten en chronisch zieken **49**

Huurverlaging na inkomensafhankelijke huurverhogingen **50**

- Wel bewijsstukken nodig bij huurverlagingsvoorstel **52**

Bezwaar maken tegen de woz-waarde **52**

Bezwaar maken bij (geen) eenmalige huurverlaging **53**



## **5 Huurtoeslag 54**

Hoe werkt de huurtoeslag? **55**

- Heb ik recht op huurtoeslag? **55**

Rekenuur **55**

Inkomen **57**

Vermogen **57**

Verworven recht **58**

Geef wijzigingen door **58**

## **6 Veelgestelde vragen 60**

Ik huur een kamer. Krijg ik huurverhoging? **61**

Ik huur van een particulier. Krijg ik huurverhoging? **61**

Ik heb een tijdelijk huurcontract. Gelden deze regels dan ook voor mij? **61**

Mag de huur omhoog bij een verbouwing aan de woning? **61**

Ik heb een all-inhuur. Kan ik de huurverhoging daarom weigeren? **61**

Ik huur in de vrije sector. Hoe hoog mag de huurverhoging zijn? **61**

In mijn contract staat niets over huurverhoging. Wat nu? **61**

## **Bijlagen**

Begrippenlijst **65**

Huurprijsliberalisatiegrenzen tot 1 januari 2023 **68**

Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten per 1 juli 2023 **70**

Voorbeeldbrieven bezwaar maken tegen de huurverhoging **72**

Naar de Huurcommissie **73**

Modelbrief huurverlaging 2023 **75**



Inleiding

Dit boekje brengt grip op de regels voor sociale én vrijesectorhuurders aan de hand van twee samenhangende onderwerpen: je huurprijs en de jaarlijkse huurverhoging, en het puntensysteem. Ook de mogelijkheden voor huurverlaging komen aan bod.

## Huurverhoging

In 2023 geldt er een maximale huurverhoging van 3,1% voor sociale huurders, tenzij ze in aanmerking komen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging of voor een huurverhoging op basis van een relatief lage huurprijs.

De huurverhoging in de vrije sector mag in 2023 niet hoger zijn dan 4,1%. Staat er iets lagers in je contract? Dan geldt dat als maximum.

## Eenmalige huurverlaging

Corporatiehuurders met een laag inkomen hebben recht op eenmalige huurverlaging. Helaas koos het kabinet er niet voor deze huurverlaging ook mogelijk te maken voor huurders van commerciële verhuurders.

## Puntenstelsel

Het puntenstelsel (officieel: het Woningwaarderingssysteem, 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). Toch is het puntenstelsel relevant voor vrijesectorhuurders. Dat leggen we uit in hoofdstuk 3.

Met dit boekje 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.

## Leeswijzer

In hoofdstuk 1 bespreken we de huurverhoging in de sociale huursector en de eenmalige huurverlaging. 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. In hoofdstuk 6 beantwoorden we tot slot een aantal veelgestelde vragen.

### Checkhuurverhoging.nl

**Wil je snel weten of de voorgestelde huurverhoging klopt? Controleer het op [www.checkhuurverhoging.nl](http://www.checkhuurverhoging.nl). Deze check van de Woonbond is geschikt voor sociale huurders in een zelfstandige woning, kamerbewoners en vrijesectorhuurders. Blijkt uit de check dat je met succes bezwaar kunt maken tegen de huurverhoging? Dan krijg je een tekstvoorstel voor een bezwaarbrief. Zie ook bijlage 4.**

In dit hoofdstuk beschrijven we de regels voor de jaarlijkse huurverhogingen voor huurders in de gereguleerde (sociale) huursector. Elk jaar bepaalt het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) hoe hoog de huren in de sociale sector mogen stijgen bij de jaarlijkse huurverhoging. Dit jaar hebben huurders met een laag inkomen in de corporatiesector recht op een eenmalige huurverlaging. Ook daarover lees je in dit hoofdstuk.

Het ministerie van BZK maakte de nieuwe regels kenbaar in de *Circulaire huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2023 tot en met 30 juni 2024*. Deze is te downloaden op [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) (zoek op 'MC 2023-01').

De hier genoemde huurverhogingen gelden vanaf 1 juli. De verhuurder van je woning mag één keer per twaalf maanden de huur verhogen. Tenzij het gaat om een huurverhoging bij renovatie. De meeste verhuurders die de huur willen verhogen doen dit per 1 juli. Dat betekent dat ze twee maanden daarvoor – vóór 1 mei – een brief naar de huurder moeten hebben gestuurd met een voorstel voor de huurverhoging.

## Gereguleerde huur

Bij de jaarlijkse huurverhoging gaat het om de 'kale huur'. Dat is de huur die je betaalt zonder eventuele servicekosten en kosten voor energie. De maximale percentages die de minister vaststelt gelden voor de sociale of gereguleerde huurwoningen. Dat zijn woningen die op het moment dat de huurder er ging wonen een huurprijs hadden onder de toen geldende liberalisatiegrens. De liberalisatiegrens wijzigt jaarlijks en is in 2023 € 808,06.

In bijlage 2 van dit boekje staan alle bedragen van de liberalisatiegrens op een rij. Als de huur die je betaalde bij het tekenen

## Sociale huur of vrije sector?

**Twijfel je of een sociale huurder bent? Je kunt dat controleren via [www.woonbond.nl/huur-ik-geliberaliseerd](http://www.woonbond.nl/huur-ik-geliberaliseerd) of lees meer in hoofdstuk 2 over de vrije/geliberaliseerde sector.**

van je huurcontract lager was dan de grens in dat jaar, dan huur je een gereguleerde huurwoning, in de volksmond meestal 'sociale huurwoning' genoemd. De verhuurder van zo'n woning is meestal een woningcorporatie, maar ook particulieren en commerciële partijen zoals institutionele beleggers verhuren gereguleerde woningen. Ook zij moeten zich houden aan de jaarlijkse maximale percentages voor de huurverhoging.

## Zelfstandige woningen

Voor huurders in een zelfstandige sociale huurwoning is de huurstijging per 1 juli maximaal 3,1%, tenzij je als huurder in aanmerking komt voor een huurverhoging op basis van je inkomen of op basis van je relatief lage huur. Hiervoor gelden aparte maxima.

Het huurverhogingspercentage van 3,1 is gelijk aan de CAO-loonontwikkeling van 1 december 2021 tot 1 december 2022. De 3,1% is een maximum, dus je verhuurder mag de huur ook minder, of helemaal niet verhogen.

Voor woningcorporaties geldt bovendien dat de huursom (alle huurprijzen van hun sociale huurwoningen bij elkaar) niet meer mag stijgen dan 2,6% (CAO-loonontwikkeling -0,5%). Lees er meer over op [tinyurl.com/mr4xapmt](http://tinyurl.com/mr4xapmt).

Dankzij een wet die op 1 mei 2021 in werking trad, heeft de overheid voorlopig iets te zeggen over de huurverhoging in de vrije sector. Woningen met geliberaliseerde huurcontracten kunnen daarom dit jaar van 1 januari tot en met 31 december 2023 maximaal 4,1% huurverhoging krijgen. En vrijesectorhuurders kunnen ook naar de Huurcommissie als er een geschil over de huurverhoging ontstaat.

Voor woningen in de vrije sector – ook wel ‘geliberaliseerde huursector’ of ‘niet gereguleerde’ sector genoemd (zie kader) – golden tot nu toe nauwelijks wettelijke regels voor de huurverhoging. De maximale huur en het puntenstelsel gelden niet en je kunt ook nauwelijks bij de Huurcommissie terecht. De meeste geschillen kunnen vrijesectorhuurders alleen rechtstreeks voorleggen aan de kantonrechter. Wel geldt ook in de vrije sector de regel dat je maar één keer in de twaalf maanden huurverhoging kunt krijgen van je kale huur. Je verhuurder moet je jaarlijks ook een afrekening van de servicekosten verstrekken (die staat los van de huurverhoging).

## Wet maximering huurprijsverhogingen

De *Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten* beperkt tot in elk geval mei 2024 de huurverhoging in de vrije sector tot inflatie of de CAO-loonontwikkeling + 1 procent. Wat geldt is de ‘laagste van de twee’. Dit jaar is dat de CAO-loonontwikkeling van 1 december 2021 tot 1 december 2022 van 3,1%. De maximale huurverhoging in de vrije sector is daarmee  $3,1\% + 1\% = 4,1\%$ . Dat geldt zowel voor geliberaliseerde woningen van woningcorporaties als van commerciële of particuliere verhuurders en beleggers. De wet is van kracht voor bestaande (en nieuwe) geliberaliseerde huurcontracten.

### Wanneer huur ik ‘geliberaliseerd’?

#### In twee gevallen:

- als je op of na 1 juli 1994 een zelfstandige woning bent gaan huren voor een (aanvangs)huur die hoger was dan de toen geldende liberalisatiegrens. Deze grens, tevens de huurtoeslaggrens, wordt ieder jaar vastgesteld. In 2023 is die grens € 808,06;
- als je tussen 1 juli 1989 en 1 juli 1994 een zelfstandige woning bent gaan huren die in die periode als nieuwbouw is opgeleverd, met een (aanvangs)huur die hoger was dan de toen geldende liberalisatiegrens.

#### Toelichting

De liberalisatiegrens is in 1 juli 1994 ingegaan en was toen 963,75 gulden. Vanaf 1989 werd er een periode geëxperimenteerd met de liberalisatiegrens en gold hij alleen voor nieuwbouwwoningen. Huurcontracten die zijn afgesloten vóór 1 juli 1989 zijn dus nooit geliberaliseerd, ongeacht de hoogte van de huur. In de tabel in bijlage 2 kun je opzoeken of je woning op het moment dat je er ging wonen, geliberaliseerd was.

Via [www.woonbond.nl/huur-ik-geliberaliseerd](http://www.woonbond.nl/huur-ik-geliberaliseerd) kun je nagaan of je geliberaliseerd huurt.

Dit hoofdstuk gaat over acties die sociale huurders en vrijesectorhuurders kunnen ondernemen om bezwaar te maken tegen een te hoog of onterecht huurverhogingsvoorstel. Of om nog een stap verder te gaan en huurverlaging of huurkorting aan te vragen. De eerste paar paragrafen zijn voor zowel sociale huurders als vrijesectorhuurders van toepassing. Het tweede deel, na de Leeswijzer op pagina 44, geldt alleen voor sociale huurders.

## Algemeen over bezwaar maken

Een huurcontract is een afspraak tussen de verhuurder en de huurder. Als de verhuurder een hogere huur voorstelt, hoef je als huurder daar niet zomaar mee akkoord te gaan. Maar als je geen bezwaar maakt en de huurverhoging ook gaat betalen, dan ben je akkoord gegaan met de hogere huur en zit je er aan vast. Ben je het niet eens met de huurverhoging? Dan kun je als sociale huurder twee dingen doen:

- Je dient een bezwaarschrift in én je blijft de oude huur betalen, of
- Je blijft de oude huur betalen.

Sociale huurders hebben via een artikel in het *Burgerlijk Wetboek* het recht om bezwaar te maken tegen een huurverhoging door deze simpelweg niet te betalen. Je hoeft dan geen bezwaarschrift in te dienen. Door alleen je oude huur te betalen, geef je aan dat je het niet eens bent met de huurverhoging. De verhuurder zal vervolgens zelf actie moeten ondernemen. In dit geval bouw je geen betalingsachterstand op door het niet betalen van de huurverhoging. De verhuurder hoort dan ook geen aanmaningen te sturen of een incassobureau in te schakelen, al gebeurt dat soms wel.

Dat artikel uit het Burgerlijk Wetboek geldt niet voor vrijesectorhuurders. Als een vrijesectorhuurder niks laat horen en simpelweg de huurverhoging niet betaalt, zal de verhuurder dat kunnen aanmerken als wanbetaling. Maar het niet betalen van de huurverhoging in combinatie met een bezwaarschrift, kan wel, ook als je vrijesectorhuurder bent. Als je een bezwaarschrift indient bij je verhuurder, hoef je de huurverhoging niet te betalen. Je blijft gewoon de oude huur betalen, totdat er een besluit is over je bezwaar.

Voor vrijesectorhuurders kan het verstandiger zijn om bezwaar te maken tegen een onterechte huurverhoging en meteen aan te geven met welk huurverhogingspercentage je wel akkoord gaat, en deze ook te gaan betalen. Bij geliberaliseerde huurovereenkomsten is een huurder namelijk in veel gevallen verplicht de huurverhoging die in de overeenkomst staat te betalen. Op het moment dat de huurder dat niet doet, ontstaat er een betalingsachterstand. De nieuwe regelgeving maximeert het percentage maar ontslaat de huurder niet van zijn plicht de huurverhoging tijdig te betalen. Daarom adviseert de Woonbond: maak bezwaar en geef aan dat je wel het correcte percentage zult betalen. Tenzij er geen huurverhogingsbeding in de huurovereenkomst staat (zie pagina 24). Dan kun je alleen de oude huur blijven betalen.

Als je bezwaar maakt als sociale huurder of vrijesectorhuurder, zet dan wel het geld dat je niet betaalt apart, zodat je niet voor financiële verrassingen komt te staan als je bezwaar door de Huurcommissie of rechter wordt afgewezen. Dan moet je namelijk de huurverhoging betalen vanaf de datum die de verhuurder had voorgesteld.

Een huurverhoging of -verlaging kan gevolgen hebben voor de huurtoeslag die je ontvangt. Je hebt bij huurtoeslag namelijk te maken met grenzen. De huur die daarboven uitkomt, moet je gedeeltelijk of helemaal zelf betalen. Dat hangt af van je huishoudsituatie.

## Hoe werkt de huurtoeslag?

Een deel van de huur betaal je altijd helemaal zelf. Dit is de 'basishuur'. De minimale basishuur ligt in 2023 rond de € 225,-. De precieze basishuur is afhankelijk van je inkomen. Heb je door je inkomen recht op huurtoeslag, dan krijg je het deel van de huur tussen de basishuur en € 452,20 voor 100% vergoed. Dat is de 'kwaliteitskortingsgrens'. Voor het deel tussen die grens en de zogenoemde 'aftoppingsgrens' (in 2023 € 647,19 of € 693,60, afhankelijk van de samenstelling van je huishouden) kun je nog 65% huurtoeslag krijgen. Is je huur nog hoger, dan moet je de rest van de huur zelf betalen. Alleen als je alleenstaand bent of als het huishouden een AOW'er of gehandicapte telt, kun je voor dit deel van de huur nog 40% huurtoeslag krijgen. Zie het schema 'Huurtoeslag 2023' op de volgende pagina voor een overzicht van alle bedragen.

### Heb ik recht op huurtoeslag?

Huurtoeslag is een bijdrage in de huurkosten van je woning. Om huurtoeslag te krijgen, moet je voldoen aan een aantal voorwaarden. Het is onder andere afhankelijk van je rekenhuur, je inkomen, je vermogen en dat van eventuele medebewoners.

## Huurtoeslag aanvragen

**Om te zien of je in aanmerking komt voor huurtoeslag, kun je een proefberekening maken op een website van de Belastingdienst (toeslagen.nl). Je kunt met vragen ook gratis met de Belastingdienst bellen: 0800-0543. Huurtoeslag aanvragen doe je ook via toeslagen.nl.**

In elk geval moet je een sociale ('gereguleerde') huurwoning huren. Dat wil zeggen dat op het moment dat je je huurcontract afsloot, de (kale) huurprijs onder de liberalisatiegrens moest liggen die voor dat jaar was vastgesteld (zie bijlage 2 en ook het kader 'Wanneer huur ik geliberaliseerd?' op pagina 23).

## Rekenhuur

De rekenhuur (zie kader 'Wat is rekenhuur?' op pagina 57) mag, op het moment dat je huurtoeslag aanvraagt, niet hoger zijn dan de in dat jaar geldende liberalisatiegrens. Die grens ligt dit jaar op € 808,06. De liberalisatiegrens wordt ook wel de 'huurtoeslaggrens' genoemd. Want is je rekenhuur hoger? Dan is er geen huurtoeslag mogelijk. Zijn alle bewoners jonger dan 23 jaar? Dan mag de rekenhuur niet hoger zijn dan € 452,20. Behalve als je al een kind hebt dat bij je woont, dan mag de huur toch tot € 808,06 zijn.



## **Ik huur een kamer. Krijg ik huurverhoging?**

Als je (een) kamer(s) huurt en een eigen contract hebt met een verhuurder dan huur je ALTIJD in de sociale (gereguleerde) sector. Dat betekent dat de huur dit jaar 3,1% omhoog mag.

Huur je samen met vrienden een zelfstandige huurwoning in de vrije sector en staan jullie samen op een zogenaamd 'Friendscontract'? Dan kan de huur omhoog met 4,1%. Je bent dan formeel geen kamerhuurder, maar jullie zijn dan samen huurders van een vrijesectorwoning.

## **Ik huur van een particulier. Krijg ik huurverhoging?**

Als je van een particulier huurt, kan je woning in de sociale sector vallen of in de vrije sector.

Als je een sociale (gereguleerde) woning huurt, mag je verhuurder dit jaar 3,1% huurverhoging vragen. Als je in de vrije (geliberaliseerde) sector huurt, mag je huur 4,1% omhoog.

Om na te gaan of je woning in de sociale sector valt, moet je kijken naar de huurprijs die je betaalde op het moment dat je de woning ging huren. En daarna opzoeken of die huurprijs lager was dan de liberalisatiegrens die op dat moment gold. Lees het kader 'Wanneer huur ik geliberaliseerd?' op pagina 23.

## **Bestaat er sociale huur met vrijesectorprijzen?**

Ja, dat bestaat. Een hoge huurprijs hoeft niet te betekenen dat je in de vrije sector huurt. Om na te gaan of je in de sociale sector huurt, moet je kijken naar de huurprijs die je betaalde op het moment dat je je huurcontract tekende. In de loop der tijd kan je huur boven de liberalisatiegrens gestegen zijn. Maar daarmee wordt je wo-

ning nog geen vrije sector woning, want het huurcontract is niet veranderd. Je verhuurder zal zich dus ook aan het puntenstelsel moeten houden. Hij of zij mag de huur niet verder verhogen dan de maximale huur voor je woning.

## **Ik heb een tijdelijk huurcontract. Gelden deze regels dan ook voor mij?**

Bij tijdelijke verhuur gelden dezelfde regels voor huurverhoging als bij andere huurwoningen.

## **Mag de huur omhoog bij een verbouwing aan de woning?**

Het hangt ervan af wat er precies gebeurt in de woning. Vervanging van een oude keuken of badkamer levert geen extra comfort of kwaliteit op. Dat valt onder onderhoud en daar mag geen huurverhoging voor gevraagd worden. Bij renovatiewerkzaamheden mag dat wel. Dan gaat het om het aanbrengen van extra voorzieningen als dubbelglas, een HR-ketel of een extra wc of wastafel. Lees er meer over op [www.woonbond.nl/sloop-en-renovatie/renovatie/wat-redelijke-huurverhoging-renovatie](http://www.woonbond.nl/sloop-en-renovatie/renovatie/wat-redelijke-huurverhoging-renovatie)

## **Ik heb een all-inhuur. Kan ik de huurverhoging daarom weigeren?**

Stel je verhuurder eerst voor om de all-inhuur te splitsen in kale huur, servicekosten en energiekosten. Weigert hij je voorstel, dan kun je de Huurcommissie vragen om dit te doen. Werkt de verhuurder nog steeds niet mee, dan zal de Huurcommissie de all-inhuur splitsen in huur (55 procent) en servicekosten en energie (25 procent). Zolang er niet is gesplitst, kun je de huurverhoging weigeren. Je weet namelijk niet wat de kale huur is en kunt dus niet beoordelen of de huurverhoging klopt.