



Huurprijs en puntentelling juli 2024 -juli 2025

Alle ins en outs van de jaarlijkse huurwijziging
en het woningwaarderingstelsel

Inleiding 8

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 15
- All-inhuur 15
- Enmalige huurverlaging 15
- Zelf huurverlaging aanvragen 16
- Wat als ik geen huurverlaging krijg? 17
- Wanneer gaat de huurverlaging in? 17
- Huurverhoging na huurverlaging? 18
- Huurtoeslag 18

2 Matiging van vrijesectorhuren 22

- Matiging van vrijesectorhuren 23
- Wet maximering huurprijsverhogingen 23
- Wel of geen huurverhogingsbeding 24
- Woningverbetering, uitzondering op 5,5% 25
- Te hoge huurverhoging? Maak bezwaar 26
- Naar de Huurcommissie 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 je woning? **30**
- Puntentelling zelfstandige woonruimte **30**
- Oppervlakte vertrekken **31**
- Oppervlakte overige ruimten **31**
- Keuken **31**
- Badkamer en wc **32**
- Privé-buitenruimte **32**
- Verwarming **32**
- Energieprestatie **32**
- Voorzieningen gehandicapten **33**
- Renovatie **34**
- Zorgwoning **34**
- Monumenten **35**
- Woz-waarde **35**
- Puntentelling andere woonruimten **36**
- Onzelfstandige woonruimte **38**
- 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 **44**
- Bezwaar maken door niet te betalen **46**
- Bezwaar tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging **46**
- Geen bewijsstukken nodig **47**
- Wel bewijsstukken nodig bij inkomensdaling in 2023 **48**
- Gehandicapten en chronisch zieken **49**
- Huurverlaging na inkomensafhankelijke huurverhogingen **49**
- Wel bewijsstukken nodig bij huurverlagingsvoorstel **51**
- 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**
- Huurtoeslag 2024 **56**
- Inkomen **57**
- Vermogen **57**
- Verworven recht **57**
- Geef wijzigingen door **58**

6 Veelgestelde vragen 60

Bijlagen

- 1 Begrippenlijst **65**
- 2 Huurprijsliberalisatiegrenzen tot 1 januari 2025 **68**
- 3 Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten per 1 juli 2024 **69**
- 4 Voorbeeldbrieven bezwaar maken tegen de huurverhoging **71**
- 5 Naar de Huurcommissie **72**
- 6 Modelbrief eenmalige huurverlaging **74**
- 7 Bewijsstukken voor verzoek eenmalige huurverlaging **75**



Inleiding

Snelle check

Wil je snel weten of de voorgestelde huurverhoging klopt? Controleer het op www.checkhuurverhoging.nl. Deze check van de Woonbond is geschikt voor sociale huurders in een zelfstandige woning. Blijkt uit de check dat je met succes bezwaar kunt maken tegen de huurverhoging? Dan krijg je een tekstvoorstel voor een bezwaarbrieven.

Voor kamerbewoners en vrijesectorhuurders heeft de Woonbond geen online check, maar wel aparte informatie op woonbond.nl/hvh-kamers en woonbond.nl/hvh-vrijesector.

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

Huurverhoging

In 2024 geldt er een maximale huurverhoging van 5,8% 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 2024 niet hoger zijn dan 5,5%. Staat er iets lagers in je contract? Dan geldt dat als maximum.

Eenmalige huurverlaging

Corporatiehuurders met een laag inkomen hebben recht op eenmalige huurverlaging, als ze die in 2023 nog niet gehad hebben. Huurders kunnen deze huurverlaging aanvragen tot en met 30 december 2024.

Puntenstelsel

Het puntenstelsel (officieel: het Woningwaarderingstelsel, 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 vrije sectorhuurders. 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.

Regulering middensegment

Let op: Bij publicatie van dit boekje is de *Wet betaalbare huur* door de Tweede Kamer aangenomen, maar nog niet door de Eerste Kamer. Het is onduidelijk wanneer deze wet van kracht zal worden. De Wet betaalbare huur introduceert regulering voor het 'middensegment'. Dat betekent dat ook (midden-)huurwoningen tot 186 woningwaarderingpunten, huurprijsbescherming gaan krijgen. Nu vallen alle huurwoningen met meer dan 142 woningwaarderingpunten nog in de vrije sector.

Als de Wet betaalbare huur nog in 2024 van kracht wordt, worden de nieuwe regels in dit boekje verwerkt. Lees in het kader hoe je dan aan de geupdatete versie van dit boekje komt.

Nieuw boek wegens
Wet betaalbare huur

Op de online bijlage bij dit boek www.woonbond.nl/huurprijs-en-puntentelling houden we je op de hoogte van het verschijnen van een nieuwe versie van dit boek. Die zal verschijnen als de Wet betaalbare huur nog in 2024 van kracht wordt. Iedereen die het huidige boekje al (als pdf) had gedownload, zal de herziene versie dan (kosteloos) kunnen ophalen in 'Mijn Woonbond'.

Hoofdstuk 1

Huurverhoging sociale huursector

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 2024 tot en met 30 juni 2025*. Deze is te downloaden op www.volkshuisvestingnederland.nl (zoek op 'MG 2024-01').

De in dit hoofdstuk genoemde huurverhogingen gelden vanaf 1 juli 2024. 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 2024 € 879,66.

Sociale huur of vrije sector?

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

In bijlage 2 van dit boekje staan alle bedragen van de liberalisatiegrens op een rij. Als de huur die je betaalde bij het tekenen 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 5,8%, 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 5,8 is gelijk aan de CAO-loonontwikkeling van 1 december 2022 tot 1 december 2023. De 5,8% is een maximum, dus je verhuurder mag de huur ook minder, of helemaal niet verhogen.

Matiging van vrijesectorhuren

Matiging van vrijesectorhuren

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

Dankzij de *Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten* die op 1 mei 2021 in werking trad en in 2024 werd verlengd, heeft de overheid voorlopig iets te zeggen over de huurverhoging in de vrije sector. Woningen met geliberaliseerde huurcontracten kunnen daarom in 2024 maximaal 5,5% huurverhoging krijgen. Ook kunnen vrijesectorhuurders naar de Huurcommissie als er een geschil over de huurverhoging ontstaat.

De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten werd in april 2024 verlengd tot in elk geval 1 mei 2029. Ook de komende vijf jaar beperkt deze wet dus de huurverhoging in de vrije sector tot inflatie óf de cao-loonontwikkeling + 1 procent. Wat geldt is de ‘laagste van de twee’.

De laagste van de twee is in 2024 de inflatie over 2023 van 4,5%, want de cao-loonontwikkeling over 2023 was 5,8%. De maximale huurverhoging in de vrije sector is daarmee 4,5% + 1% = 5,5%.

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 2024 is die grens € 879,66;
- 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 kun je nagaan of je geliberaliseerd huurt.

Hoofdstuk 3

De puntentelling



Het woningwaarderingssysteem (wvs), ook wel bekend als het puntenstelsel, het puntensysteem of de puntentelling, legt een verband tussen de kwaliteit van een woning en de huurprijs. Hoe hoger de kwaliteit, hoe meer huur er gevraagd mag worden voor de woning. Elke huurwoning krijgt punten voor onder andere de oppervlakte van de vertrekken, de voorzieningen in de keuken, badkamer en wc, het Energielabel en de woz-waarde (waarde van je woning volgens de gemeente). Er zijn aparte puntensystemen voor zelfstandige woningen, onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagendplaatsen. Daarnaast gelden er bijzondere regels voor zorgwoningen en voor monumentenwoningen.

Veranderingen die de huurder op eigen kosten in of aan zijn woning heeft aangebracht (of dat op eigen kosten heeft laten doen), krijgen geen punten.

In de puntentelling speelt de onderhoudstoestand van de woning geen rol. Het gaat er dus bijvoorbeeld niet om of er een goed functionerende verwarming in het huis zit, maar of er verwarming aanwezig is. Het totaal aantal punten bepaalt hoe hoog de huurprijs maximaal mag zijn. Als je huur door een huurverhoging boven dit maximum uitkomt, dan kun je met succes bezwaar maken tegen de huurverhoging. Dat wil zeggen: sociale huurders kunnen dan met succes bezwaar maken, want voor de vrije, geliberaliseerde huursector, geldt dit niet.

Puntentelling ook voor vrijesectorhuurders relevant

Toch is ook voor vrijesectorhuurders het puntenstelsel relevant, in een aantal situaties.

Toetsing aanvangshuur

Zo hebben vrijesectorhuurders de kans om hun 'aanvangshuur' te laten toetsen door de Huurcommissie. Dit kan in de eerste zes maanden na ondertekening van je huurcontract voor een woning, een kamer, woonwagen of standplaats. De Huurcommissie zal dan controleren of jouw woning op basis van het puntenstelsel inderdaad als vrije sector (boven de 'liberalisatiegrens') verhuurd mag worden. Is dat niet zo? Dan moet je huur omlaag. Blijkt uit het onderzoek dat je huurprijs om goede redenen boven de liberalisatiegrens ligt? Dan kan de Huurcommissie je huurprijs niet verlagen en blijft die hetzelfde.

Ook vrijesectorhuurders met een tijdelijk huurcontract van maximaal 2 jaar kunnen hun aanvangshuur laten toetsen. Zij hebben daar wat ruimer de tijd voor. Heb je een een- of tweejarig huurcontract en betaal je boven de liberalisatiegrens (in 2024 € 879,66)? Dan heb je tot 30 maanden na de start van je tijdelijke huurcontract de tijd om de Huurcommissie te vragen je huurprijs te toetsen. Zorg wel dat je goed bewijsmateriaal hebt, zoals foto's van de woning. De Huurcommissie controleert dan of die woning op basis van het puntenstelsel inderdaad boven de liberalisatiegrens verhuurd had mogen worden. Is dat niet zo? Dan moet je huur met terugwerkende kracht omlaag.

Let op: dit geldt niet voor alle tijdelijke huurovereenkomsten. Tijdelijke huursituaties waar de Huurcommissie geen uitspraak over kan doen, zijn overeenkomsten op grond van de *Leegstandswet*, 'short stay'-contracten, tijdelijke contracten voor woningen waarvan de huurder of eigenaar tijdelijk afwezig is en tijdelijke contracten voor bepaalde doelgroepen zoals gehandicapten, ouderen, jongeren, studenten, promovendi en grote gezinnen

Actie ondernemen

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.

Sommige verhuurders nemen contact met je op als je een bezwaar hebt ingediend. Daar hoef je je niks van aan te trekken. De Huurcommissie (of in sommige gevallen in de vrije sector de rechter) moet over jouw

Hoofdstuk 5

Huurtoeslag

A woman with long dark hair, wearing a tan button-down shirt and blue jeans, is walking through a room while carrying several boxes. She is holding a large cardboard box in front of her, with a clear plastic storage bin and a black box on top of it. The room has a wooden floor, a window with white curtains, and various plants and furniture. There are more boxes and a wicker basket on the floor around her.

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' en de hoogte van deze bijdrage is afhankelijk van je inkomen en de samenstelling van je huishouden. De minimale basishuur ligt in 2024 op €188,37 en kan afhankelijk van het inkomen en huishoudsamenstelling oplopen tot bijna €227,-. De precieze basishuur is dus afhankelijk van je inkomen. Heb je door je inkomen recht op huurtoeslag, dan krijg je het deel van de huur tussen de basishuur en €454,47 voor 100% vergoed. Dat is de 'kwaliteitskortingsgrens'. Voor het deel tussen die grens en de zogenoemde 'aftoppingsgrens' (in 2024 €650,43 of €697,07, 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 2024* op pagina 56 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.

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 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 €879,66. 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 €454,47. Behalve als je al een kind hebt dat bij je woont, dan mag de huur toch tot €879,66 zijn.

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.

Veelgestelde vragen

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 maximaal 5,8% 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 maximaal 5,5%. 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 maximaal 5,8% huurverhoging vragen. Als je in de vrije (geliberaliseerde) sector huurt, mag je huur maximaal 5,5% 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: de huur mag niet verder verhogen dan de maximale huur voor je woning. Ook de jaarlijkse huurverhoging is aan een wettelijk maximum gebonden. Je verhuurder mag de huur niet met een hoger percentage verhogen dan met het percentage dat de minister jaarlijks vaststelt (dit jaar 5,8%).

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/thema/goed-en-veilig-wonen/wat-is-een-redelijke-huurverhoging-bij-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 Huurcom-

Bijlagen

Begrippenlijst

Aaanvangshuur

De kale huur die je betaalt bij aanvang van je huurcontract.

Aftoppingsgrenzen

Grenzen waarboven je minder of geen huurtoeslag meer krijgt.

All-inhuur

Huurprijs waarbij servicekosten en energiekosten zijn inbegrepen en dat bedrag is niet gesplitst in huur en bijkomende kosten.

All-inhuur splitsen

Bepalen welk deel kale huur is en welk deel overige kosten.

AOW

Aow staat voor *Algemene Ouderdomswet*. De AOW is een basispensioen van de rijksoverheid voor senioren.

Basishuur

Deel van de huur dat elke huurtoeslagontvanger zelf moet betalen.

CPI

Consumenten prijsindex(cijfer)

Energie-Index

Gaf tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2021 aan hoe energiezuinig een woning is.

Energie-label

Gaf vóór 1 januari 2015 aan hoe energiezuinig een woning is. Sinds 1 januari 2021 is deze term weer in gebruik.

Energieprestatievergoeding

Afgesproken vergoeding voor energie in een Nul-Op-de-Meterwoning (NOM).

Geliberaliseerde huur

Huurcontract waarvan de huur bij aanvang boven de liberalisatiegrens ligt (= vrije sector).

Gereguleerde huur

Huurcontract waarvan de huur bij aanvang onder de liberalisatiegrens ligt (= sociale huur).

Huishoudinkomen

Gezamenlijk inkomen gedurende een jaar van jou en alle inwoners van je huis.

Huurbevrozing

Het niet verhogen van de huur.

Huurcommissie

Onafhankelijke organisatie die uitspraak doet en bemiddelt tussen huurders en verhuurders in geschillen. Zie ook bijlage 5.

Huurderlijn

Telefonisch advies voor leden van de Woonbond. Bereikbaar ma. - do. 10.00-13.00 uur en di. 18.30-20.00 uur. Tel: 020-5517755.

Huurkorting

Een tijdelijke huurverlaging of huurbevrozing, die niet naderhand terugbetaald hoeft te worden. De *Wet tijdelijke huurkorting* regelt sinds 1 april 2021 dat een huurbevrozing of huurverlaging na verloop van tijd (maximaal drie jaar) weer ongedaan gemaakt kan worden. Hierdoor zijn er voor verhuurders geen belemmeringen meer om – op verzoek van de huurder – afspraken te maken over een tijdelijke huurverlaging, bijvoorbeeld bij plotselinge inkomensdaling.