



Huurprijs en puntentelling 2021 / 2022

Alle ins en outs van de jaarlijkse huurwijziging
en het woningwaarderingstelsel

Huurprijs en puntentelling 2021/2022

Alle ins en outs van de jaarlijkse huurwijziging
en het woningwaarderingstelsel

Eerste druk, april 2021

Inhoud

Inhoud

Inleiding 6

Leeswijzer 7

1 Bevriezing en verlaging van sociale huren 10

Sociale huurwoningen 11

- Uitzonderingen 11

- Wat als mijn verhuurder de huur niet befrist? 12

- Huurverhoging naar voren halen 12

Huurverlaging 12

- Zelf huurverlaging aanvragen 13

All-inhuur 16

Kamers 16

Huurtoeslag en huurprijswijzigingen 16

- Hoe werkt de huurtoeslag? 18

- Heb ik recht op huurtoeslag? 18

2 Matiging van vrijesectorhuren 20

Wet maximering huurprijsverhogingen 22

Wel of geen huurverhogingsbeding 22

Te hoge huurverhoging 23

Woningverbetering 24

Naar de Huurcommissie 24

Check je huurcontract 25

Geen huurverlaging, wel huurkorting 25

3 De puntentelling 28

Puntentelling ook voor vrijesectorhuurders relevant 29

- Tijdelijke huurcontracten 29

Maximale huurprijs 29

Hoe kom je aan de puntentelling van de woning? 30

- Oppervlakte vertrekken 30

- Oppervlakte overige ruimten 31

- Keuken 31

- Badkamer en wc 31

- Buitenruimte 31

- Verwarming 31

- Energieprestatie 31

- Voorzieningen gehandicapten 33

- Renovatie 33

- Zorgwoning 33
- Monumenten 34
- WOZ-waarde 34
- Puntentelling andere woonruimten 36
- Onzelfstandige woonruimte 36
- Woonwagens en standplaatsen 36

4 Actie ondernemen 38

- Algemeen over bezwaar maken 39
- Check je huurprijsoffer 39
- Schema: Ik heb een sociale huurwoning 40
- Schema: Ik heb een vrijesectorhuurwoning 42
- Vraag om huurverlaging 44
- Bezwaar maken tegen de WOZ-waarde 45

5 Invloed op het huurbeleid 46

- De Overlegwet 47

6 Veelgestelde vragen 48

Bijlagen 52

- 1 Begrippenlijst 53
- 2 Huurprijoliberalisatiegrenzen tot 1 januari 2022 56
- 3 Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten per 1 juli 2021 58
- 4 Modelbrief bezwaar huurverhoging sociale huursector 2021 60
- 5 Modelbrief aanvragen eenmalige huurverlaging 2021 61
- 6 Modelbrief bezwaar huurverhoging hoger dan contract (vrije sector) 62
- 7 Modelbrief bezwaar huurverhoging hoger dan 2,4 procent 63

A photograph of a young man with short brown hair and a light beard, sitting on a dark-colored chair. He is wearing a light blue button-down shirt and dark trousers. He is smiling broadly while looking down at a black smartphone held in both hands. He is also wearing a black watch on his left wrist. The background is a blurred indoor setting with green plants and a window. The word "Inleiding" is written in white, sans-serif font across the middle of the image.

Inleiding

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 2021 krijgen huurders van sociale huurwoningen 0% huurverhoging. Sommige sociale huurders hebben zelfs recht op huurverlaging. En in de vrije sector worden huurverhogingen voor het eerst aan een maximum gebonden (2,4%). In dit boekje lees je alles over deze nieuwe regels.

Verder staan in dit boekje twee samenhangende onderwerpen centraal: je huurprijs en wijzigingen daarvan en het 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). Al hebben ook huurders in de vrije sector een paar mogelijkheden om te checken of hun huurprijs (of huurverhoging) wel klopt.

Vrijesectorhuurders kunnen bijvoorbeeld binnen de eerste zes maanden na ondertekening van het huurcontract hun 'aanvangshuur' laten toetsen door de Huurcommissie. Die toetst dat aan de hand van de puntentelling. Als je aanvangshuur terecht boven de toen geldende 'liberalisatiegrens' van het puntenstelsel zat, is je woning geen sociale, maar een vrijesectorwoning. Het puntenstelsel geldt dan niet en je huurverhoging is meestal op basis van afspraken in je huurcontract. Door nieuwe wetgeving kunnen vrijesectorhuurders dit jaar voor het eerst ook in twee andere situaties bij de Huurcommissie terecht. Daarover lees je meer in hoofdstuk 2.

In alle gevallen blijft het zinvol om de puntentelling van je woning te controleren, ook al stijgt je huur dit jaar niet of minder dan voorgaande jaren. Dat geldt zeker voor als je last hebt van achterstallig onderhoud of als je verhuurder gaat verduurzamen.

Met dit boekje wil de Woonbond je wegwijs maken in de nieuwe regels omtrent je huurprijs en wijzigingen daarvan. En in hoe dat samenhangt met de puntentelling. Met dit boekje in de hand kun je zelf controleren of je huurprijs, een huurprijswijziging en het puntentotaal van je woning wel klopt. 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 huurbevriezing en huurverlaging in de sociale huursector. De huurbevriezing geldt ook voor sociale huurders van particuliere en commerciële verhuurders.

In hoofdstuk 2 komen de nieuwe regels voor de huurverhoging in de vrije (geliberaliseerde) huursector aan bod. Vrijesectorhuurders kunnen in een aantal nieuwe situaties voortaan naar de Huurcommissie.

Voor huurwoningen geldt een maximale huurprijs die je berekent met het puntenstelsel (of: puntentelling). Ook al gaan de huren dit jaar niet of minder omhoog, het blijft belangrijk om de puntentelling van je woning in de gaten te houden. De puntentelling 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 aan te vragen.

In hoofdstuk 5 gaan we kort in op het huurderswerk. Huurdersorganisaties hebben recht op invloed op het beleid van hun verhuurder. En daarmee ook op hoe die omgaat met de huurverhoging en -verlaging en -bevriezing. 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 t/m 7 vind je modelbrieven voor wie bezwaar wil maken tegen een huurprijsvoorstel om verschillende redenen.