



Huurprijs en puntentelling 2020 / 2021

Alle ins en outs van de jaarlijkse huurverhoging
en het woningwaarderingstelsel

Huurprijs en puntentelling 2020/2021

Alle ins en outs van de jaarlijkse huurverhoging
en het woningwaarderingstelsel

Eerste druk, april 2020

Inhoud

Inleiding 6

1 De huurverhoging 8

- Gereguleerde huurwoning 9
 - Maximale huurverhoging 9
- All-inhuur 9
- Kamers en woonwagens 10
- Huurtoeslag en huurverhoging 10
- Geliberaliseerde huurcontracten 10

2 De huurverhoging voor hogere inkomens 12

- Regels over de inkomensverklaring 13
- Uitzonderingen 13

3 Geliberaliseerde huurcontracten 14

- Check je aanvangshuur de eerste zes maanden 15
- Huurverhoging in je contract 15
 - Geen afspraken 16
 - Wel afspraken 16
 - Indexeringsclausule 16
 - Opslagpercentage 16
 - Markthuurbepaling 16
- Check je huurcontract 16
- Niet in contract, toch (ook) markthuerverhoging 17
- Sociale huurwoning blijft tijdens de huur sociaal 17

4 De puntentelling 18

- Maximale huurprijs 19
- Hoe kom je aan de puntentelling van de woning? 19
- Zelfstandige woonruimte 20
 - Oppervlakte vertrekken 20
 - Oppervlakte overige ruimten 20
- Keuken 21
- Badkamer en wc 21
- Buitenruimte 21
- Verwarming 21
- Energieprestatie 21
- Voorzieningen gehandicapten 22
- Renovatie 23
- Zorgwoning 23
- Monumenten 23

- Woz-waarde 23
- Puntentelling andere woonruimten 25
- Onzelfstandige woonruimte 25
- Woonwagens en standplaatsen 25

5 Actie ondernemen 28

- Bezwaar maken tegen de huurverhoging 29
 - Verhuurder moet naar de Huurcommissie 30
 - Bezwaar maken door niet te betalen 31
- Bezwaar tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging 31
 - Inkomensdaling 32
 - Gehandicapten en chronisch zieken 33
- Bezwaar maken tegen de woz-waarde 33
- Huurverlaging 34
 - Huurverlaging na inkomensdaling 34
 - Huurverlaging door wijziging van het huishouden 35
 - Huurverlaging bij gelijkblijvend huishouden 35
- Mogelijkheden die volgen uit het Sociaal Huurakkoord 35

6 Overleg over het huurbeleid 36

- Huurdersorganisatie oprichten 37

7 Veelgestelde vragen 39

Bijlagen 42

- 1 Begrippenlijst 43
- 2 Huurprijoliberalisatiegrenzen tot 1 januari 2021 45
- 3 Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen per 1 juli 2020 46
- 4 Voorbeeldbrief bezwaar maken tegen de huurverhoging 48

A young man with short brown hair and a light beard is sitting on a chair, smiling broadly while looking at his smartphone. He is wearing a light blue button-down shirt and dark pants. He has a watch on his left wrist and a ring on his left hand. The background is a bright, modern interior with large green plants and a window. The word "Inleiding" is written in white text across the middle of the image.

Inleiding

In deze brochure staan twee samenhangende onderwerpen centraal: de huurverhoging en het puntenstelsel. Het puntenstelsel (officieel: het Woningwaardingsstelsel, 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. En dat heeft dus weer invloed op de jaarlijkse huurverhoging.

Als je in een sociale huurwoning huurt, mag de huur niet verhoogd worden tot boven dat maximum. Daarom is het van belang om te weten welk puntentotaal jouw woning heeft. 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.

Met deze brochure wil de Woonbond je wegwijs maken in de –best ingewikkelde– regels over de (jaarlijkse) huurverhoging en de puntentelling. Zodat je zelf (grotendeels) kunt controleren of je huurprijs, de huurverhoging en het puntentotaal van je woning wel kloppen. En zodat je weet waar je terecht kunt voor meer informatie of hulp. Deze brochure is bedoeld voor huurders van sociale en van geliberaliseerde (vrije sector) huurwoningen.

Deze brochure gaat niet in op de (veranderingen) in de huurtoeslag. Meer informatie daarover vind je op www.woonbond.nl en www.belastingdienst.nl.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 van deze brochure bespreken we de maximale percentages die gelden voor de huurverhoging per 1 juli 2020 in de sociale huursector. Huishoudens die een sociale huurwoning huren en een hoger inkomen hebben dan €43.574, in 2018 kunnen nog een extra huurverhoging krijgen, de inkomensafhankelijke huurverhoging genoemd. Daarover lees je meer in hoofdstuk 2. Voor de geliberaliseerde huursector gelden andere regels. Die komen aan bod in hoofdstuk 3.

Voor sociale huurwoningen geldt een maximale huurprijs die je berekent met het puntenstelsel (of: puntentelling). De jaarlijkse huurverhoging mag er niet toe leiden dat de huurprijs boven de maximale huurprijs uitkomt. De puntentelling van huurwoningen is onderwerp van hoofdstuk 4.

Ben je het als huurder niet eens met de huurverhoging, dan kun je hiertegen bezwaar maken. Dat kan ook als je het niet eens bent met de puntentelling, de woz-waarde of de extra huurverhoging voor hogere inkomens. In hoofdstuk 5 vind je alle redenen voor bezwaar en welke stappen je kunt nemen om bezwaar te maken.

In hoofdstuk 6 gaan we kort in op het huurderswerk. Huurdersorganisaties hebben recht op invloed op het beleid van hun verhuurder. En daarmee ook op de huurverhoging. In hoofdstuk 7 beantwoorden we tot slot een aantal veelgestelde vragen over de huurverhoging en zaken die daarmee te maken hebben.

In bijlage 1 leggen we begrippen uit die in deze brochure 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 een voorbeeldbrief voor wie bezwaar wil maken tegen de huurverhoging.