

Wist jij dat er regels bestaan over het vaststellen van een huurprijs? De verhuurder mag niet zomaar een hele hoge huurprijs vragen. Doet de verhuurder dit toch? Dat hoeft je deze niet altijd te betalen! Wil je weten waarom? Lees dan verder.

De regels over de huurprijs verschillen tussen geliberaliseerde huurwoningen en niet-geliberaliseerde huurwoningen.

Liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens is in 2022 vastgesteld op €763,47 euro. Huurwoningen met een huurprijs van maximaal dit bedrag, zijn niet-geliberaliseerde huurwoningen, ook wel sociale huurwoningen genoemd. Bij een sociale huurwoning kun je vaak aanspraak maken op huurtoeslag en geldt er een maximale huurprijs. Huurwoningen met een huurprijs boven €763,47 euro zijn geliberaliseerde huurwoningen, ook wel vrijesectorwoningen genoemd. Bij een vrijesectorwoning kun je geen aanspraak maken op huurtoeslag. Ook geldt hier geen maximale huurprijs.

Servicekosten

Servicekosten zijn kosten die boven op de kale huur van een woning komen. Dit zijn kosten voor bijvoorbeeld schoonmaakwerkzaamheden of gebruik van meubels. Deze kosten betaal je iedere maand.

Maximale huurprijs

Sociale huurwoning

De maximale huurprijs wordt berekend aan de hand van het woningwaarderingssysteem. Het woningwaarderingssysteem is een puntensysteem. Het puntensysteem kun je vinden op de website van de Huurcommissie¹. Het aantal punten van de woning bepaalt de maximale huurprijs. Wanneer je denkt dat je huurprijs te hoog is kun je een procedure starten bij de Huurcommissie. Vervolgens doet de Huurcommissie uitspraak. De uitspraak van de Huurcommissie is bindend, de verhuurder moet zich hieraan houden. Wanneer vast komt te staan dat er sprake is van een te hoge huurprijs, kan jij als huurder (met terugwerkende kracht) alsnog de lagere huurprijs gaan betalen.

Vrijesectorwoning

Bij huurwoningen in de vrije sector (boven de liberalisatiegrens) geldt er geen maximale huurprijs. De verhuurder mag zelf de prijs bepalen. Wanneer je als huurder toch vindt dat je een te hoge huur betaalt, kun je advies vragen aan de huurcommissie. Een advies van de huurcommissie is niet bindend.

Je kunt ook bij de huurcommissie terecht om de huur bij een nieuw contract te laten beoordelen. Als je korter dan een half jaar een woning huurt, kun je de huurcommissie vragen om de aanvangshuur te beoordelen. Als blijkt dat de huur eigenlijk lager moet zijn dan de liberalisatiegrens, kunnen zij de huur verlagen. In dit geval doet de huurcommissie uitspraak. Deze uitspraak is bindend. Blijft de huurprijs boven de liberalisatiegrens, dan kan de huurcommissie geen uitspraak doen.

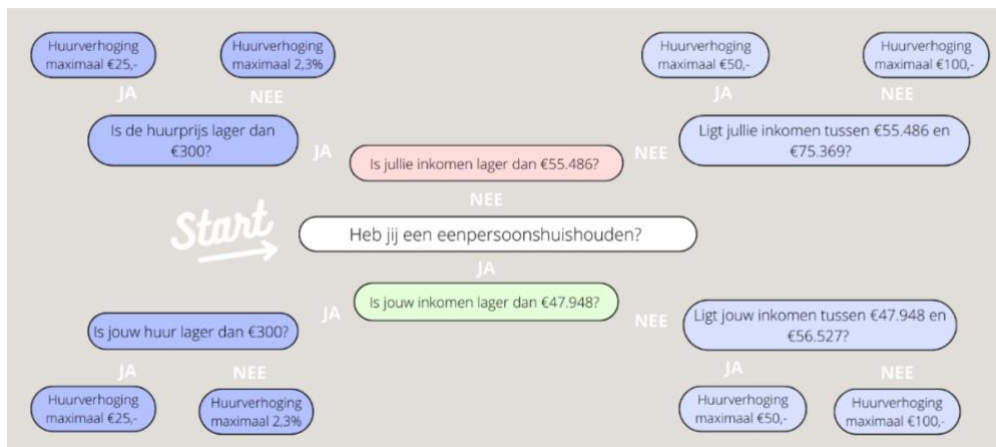
Er is één belangrijk verschil tussen een procedure in de vrije sector een procedure bij sociale huurwoningen. De procedure in de vrije sector eindigt meestal niet met een uitspraak, maar met een advies van de Huurcommissie. In dat advies staat hoe huurder en verhuurder hun conflict het beste kunnen oplossen. Of beide partijen zich aan dit advies moeten houden, spreken huurder en verhuurder zelf onderling af.

¹ <https://www.huurcommissie.nl/huurders/sociale-huurwoning/maximale-huurprijs-berekenen>

Maximale jaarlijkse huurverhoging

Sociale huurwoning

Ieder jaar mag de verhuurder de huur verhogen. Hoeveel de huur kan worden verhoogd, kun je aflezen in onderstaande afbeelding:



Als de verhuurder een hogere huurverhoging heeft toegepast, is deze in strijd met de regels en daarom niet geldend. Je hoeft deze dan niet te betalen. De oude huurprijs blijft gelden. Daarnaast mag de huurverhoging de maximale huurprijs volgens het woningwaarderingssysteem niet overschrijden. Wanneer dit toch gebeurt is deze wederom ongeldig.

Vrijesectorwoning

Iedere twaalf maanden mag de verhuurder de huur verhogen. Dit jaar (2022) is het percentage voor woonwagens, kamers en standplaatsen vastgesteld op 2,3%. Dit betekent dat de huur mag worden verhoogd met 2,3% van de huidige huurprijs. Voor vrijesectorwoningen en ligplaatsen voor boten is het percentage vastgesteld op 3,3%. Dit betekent dat in dit geval de huur mag worden verhoogd met 3,3% van de huidige huurprijs. Het is belangrijk om te weten welk percentage is opgenomen in het huurcontract. Is dat een percentage lager dan 3,3%, dan geldt dit percentage. Als het percentage hoger is, geldt 3,3%.

Dit percentage is berekend door het maximum van inflatie + 1%. Het maximum van inflatie is dit jaar (2022) 2,3%.

Huurverhoging na verbeterwerkzaamheden

Naast de jaarlijkse huurverhoging mag de verhuurder ook de huur verhogen wanneer er verbeterwerkzaamheden zijn uitgevoerd. Hier zijn wel regels aan verbonden. De huurverhoging kan alleen worden doorgevoerd in de volgende gevallen:

- Je geeft als huurder vooraf toestemming voor de woningverbetering. (Of 70% van de bewoners geeft toestemming voor verbetering van het hele gebouw).
- De verbetering zorgt ervoor dat je prettiger woont dan daarvoor. Hierbij kun je denken aan een 2^e toilet, dubbelglas of centrale verwarming.
- De sociale huurwoning krijgt meer punten. De nieuwe huur mag niet hoger zijn dan de maximale huurprijs op basis van het woningwaarderingssysteem. Ben je het niet eens met de huurverhoging? Vraag de huurcommissie om de huurverhoging te beoordelen binnen 3 maanden na de verbetering aan de woning.
- Bij vrijesector verhuur geldt het puntensysteem niet. De huurverhoging moet in redelijke verhouding staan tot de kosten die de verhuurder heeft gemaakt voor de nieuwe, toegevoegde voorzieningen. Wanneer je het niet eens bent met de huurverhoging kun je contact opnemen met de Huurcommissie.

Onderhoud: geen huurverhoging

(Groot)onderhoud is geen reden voor extra huurverhoging. Bij onderhoud kun je denken aan schilderwerk, nieuwe kozijnen en reparaties in de woning. Alleen de verbeteringen die ervoor zorgen dat u prettiger woont geven een huurverhoging. Het onderhoudswerk niet. Dit geldt voor zowel de sociale sector als de vrije sector.

In deze blog heb je kunnen lezen dat in sommige gevallen een maximale huurprijs geldt. Ook heb je kunnen lezen over de huurverhoging bij verbeterwerkzaamheden. Roept deze blog vragen bij je op? Of heb je een andere juridische vraag? De HAN-Rechtswinkel verleent kosteloos juridisch advies.