

# Hoofdstuk 3

## Huurprijzen en servicekosten

*Aanvullingen oktober 2022*

### Wanneer zit een woning in de vrije sector?

Het gaat om de hoogte van de huurprijs bij start van de verhuur. Die prijs bepaalt of de huurovereenkomst geliberaliseerd is. Als deze prijs hoger is dan een bepaald bedrag, dan is de huurprijs geliberaliseerd. De minister bepaalt elk jaar wat deze grens is.



Deze grens geldt voor de huurovereenkomst die is gesloten in 2022.

In eerdere jaren was deze grens:

€ 681,02 in het jaar 2013

€ 699,48 in het jaar 2014

€ 710,68 in het jaar 2015 tot en met 2018

€ 720,42 in het jaar 2019

€ 737,14 in het jaar 2020

€ 752,33 in het jaar 2021

€ 763,47 in het jaar 2022

Is een huurovereenkomst aangegaan in bijvoorbeeld 2013? Dan geldt de grens uit 2013. Was de huurprijs toen lager dan die grens? Dan is en blijft dit een sociale huurwoning, zolang de huurovereenkomst met deze huurder duurt. Eindigt de huur en komt er een

nieuwe huurder? Dan moet er opnieuw gekeken worden. De nieuwe huurprijs en de vrije sector grens van dat moment zijn bepalend voor deze nieuwe huurovereenkomst.

### Misbruik: een kleine woning voor te veel geld?

Een krappe huizenmarkt drijft de huurprijzen omhoog. Voor commerciële verhuurders kan het aantrekkelijk zijn in zo'n markt een huurprijs te vragen boven de vrije sector grens om aan de werking van de huurprijsregels te ontkomen. Stel: een piepkleine zolderetage in centrum Amsterdam, 100 WWS punten, wordt verhuurd voor een kale huurprijs van 1500 euro. Het bedrag van 1500 euro bepaalt in eerste instantie of een huurovereenkomst geliberaliseerd is. Dan zou dit dus een vrije sector woning zijn.

Maar...er is een uitzondering. Want om misbruik in zo'n krappe markt tegen te gaan, kan elke huurder (ook de vrije sector huurder) in de eerste zes maanden aan de Huurcommissie vragen om de huurprijs te toetsen. De vrije sector huurder met 1500 euro voor de zolderetage in Amsterdam kan er op die manier achter komen of zijn woning terecht geliberaliseerd is.



## Wanneer zit een woning terecht in de vrije sector?

Op de website van de Huurcommissie en de Rijksoverheid staat een [tabel met maximale prijzen](#). Daarin staat wanneer een woning qua punten in de vrije sector grens thuishoort. Dat puntenaantal wisselt elke jaar een beetje omdat de maximale prijs per punt jaarlijks wordt aangepast. In de periode 1 juli 2022 tot 1 januari 2023 is de grens 140 punten.

Woningen met hoger puntenaantal zitten terecht in de vrije sector. Woningen met minder punten dan 140 horen niet in de vrije sector thuis. De huurder heeft zes maanden de tijd om dit te laten checken door de Huurcommissie.

## Welke regels gelden voor vrije sector woningen?



### SOCIALE HUUR

Maximale huurprijs staat in de wet.

---

Puntensysteem is van toepassing.

---

Huurtoeslag mogelijk.

---

De overheid bepaalt de maximale  
huurverhoging.

---

De Huurcommissie kan bindende  
uitspraken doen.



### VRIJE SECTOR

Er geldt geen maximale huurprijs.

---

Het puntensysteem geldt niet,  
behalve in de eerste zes maanden.

---

Geen huurtoeslag mogelijk.

---

Tot 1 mei 2024 bepaalt de overheid  
de maximale huurverhoging.

---

De Huurcommissie doet geen  
bindende uitspraken behalve:

- in de eerste zes maanden
- de huurverhoging

## De puntentelling

Het woningwaarderingstelsel (WWS), ook wel puntentelling, genoemd is een regeling uit de wet die bepaalt hoe hoog een huurprijs maximaal mag zijn. Er zijn drie woningwaarderingstelsels:

- voor zelfstandige woonruimte.
- voor onzelfstandige woonruimte.
- voor woonwagens en standplaatsen.

Er is een wetsvoorstel om de puntentelling voor onzelfstandige woonruimte (kamers) te wijzigen. In de nieuwe puntentelling voor kamers gaat ook het energielabel, de WOZ-waarde en de locatie meetellen. Kamers op gewilde locaties krijgen daardoor een hogere maximale huur.

In de huidige, oude, regeling bepalen de volgende aspecten de maximale huurprijs van kamers:

- oppervlakte van eigen kamer
- gemeenschappelijke ruimtes
- verwarming
- eigen keuken of gedeelde keuken
- eigen toilet of gemeenschappelijk toilet
- eigen of gemeenschappelijke badkamer

Extra voorzieningen leveren extra punten op. Bijvoorbeeld thermostatische regelknoppen op de radiator, buitenruimte of fietsenberging.

Aftrekpunten zijn bijvoorbeeld:

- een hele kleine kamer
- hele kleine ramen of uitzicht op een blinde muur
- een verbod om warme maaltijden te bereiden

Lees meer op de [website van de Huurcommissie](#).

## Huurverhoging in de vrije sector

In de vrije sector gelden minder regels dan in de sociale sector. Tot 1 mei 2021 gold geen maximale huurverhoging, tenzij dat in de huurovereenkomst stond. In de periode 1 mei 2021 tot 1 mei 2024 geldt wél een maximale huurverhoging. De minister bepaalt dat percentage. In het jaar 2022 is dat maximaal 3,3%.

Verder geldt in de vrije sector, net als in de sociale sector, dat de huur maar één keer per jaar mag worden verhoogd. Die regel gold en geldt ook vóór 2021 en na 2024.

In de meeste huurovereenkomsten in de vrije sector staat een indexeringsclausule. Soms staat er niets in de huurovereenkomst over de jaarlijkse huurverhoging. Dan kan de verhuurder elk gewenst voorstel tot huurverhoging doen, maar in de periode 1 mei 2021 tot 1 mei 2024 nooit meer dan de wettelijke maximale verhoging.