

Huurverhogingen in 2023

Check je huurverhoging!

Woon jij in een sociale huurwoning? Dan mag je huur in de meeste gevallen met maximaal 3,1% omhoog. Sommige huurders van corporatiewoningen hebben sinds 1 maart recht op een eenmalige huurverlaging. Huur je in de vrije sector? Dan is de maximumverhoging dit jaar 4,1%, tenzij er een lager percentage in je huurcontract staat. Check met behulp van de volgende pagina's of het voorstel van je verhuurder klopt. En of het loont om bezwaar te maken.



De maximale huurverhoging voor zelfstandige sociale huurwoningen is dit jaar 3,1%, tenzij je in aanmerking komt voor een hogere huurverhoging op basis van je inkomen of relatief lage huur. Check het schema *Sociale huurwoning* op pagina 13 om te zien wat voor jou van toepassing is. Je verhuurder is niet verplicht om de huur maximaal te verhogen. Als je verhuurder per 1 juli de huur wil verhogen, moet hij je vóór 1 mei 2022 een schriftelijk voorstel voor de huurverhoging sturen. Dus minimaal twee maanden vóór de ingangsdatum van 1 juli. Het mag enkel gaan om verhoging van de 'kale' huurprijs. Overigens geldt het percentage van 3,1% ook voor niet-zelfstandige woonruimten zoals kamers, en voor woonwagens en standplaatsen.

Huurverhoging relatief lage huur
Betaal je een kale huurprijs onder de €300,-? Dan kun je een maximale huurverhoging krijgen van €25,-. Dit bedrag geldt dan als maximum in plaats van de 3,1%. Overigens kun je ook als huurder met een huur onder de €300,- in aanmerking komen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging van €50,- of €100,- (zie hieronder). Maar deze huurverhogingen kunnen niet worden gestapeld. Mocht je in aanmerking komen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, dan geldt die, en kun je dus niet ook nog de verhoging van €25,- krijgen.

Inkomensafhankelijke huurverhoging
Als je een zelfstandige woning huurt in de sociale sector, kan je verhuurder besluiten om een inkomensafhankelijke

huurverhoging toe te passen. Je verhuurder mag hiervoor bij de Belastingdienst je huishoudinkomen opvragen. Bij het vaststellen van jouw inkomen kijkt de Belastingdienst twee jaar terug (naar 2021 dus), maar telt ook het aantal huisgenoten mee. Bekijk de details hierover in het schema *Sociale huurwoning* op pagina 13. Aan de hand van de inkomensindicatie van de Belastingdienst, bepaalt je verhuurder of je een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgt. Is je inkomen recent (na 2021) gedaald? Of is de samenstelling van je huishouden recent veranderd? Dan kan dat reden zijn voor bezwaar. Maar ook als je verhuurder de inkomensindicatie niet met het huurverhogingsvoorstel heeft meegestuurd, kun je succesvol bezwaar maken. Let op: De inkomensafhankelijke huurverhoging is niet toegestaan bij kamers, woonwagens en woonwagene-

Huur ik geliberaliseerd?

Je huurt 'geliberaliseerd' of 'in de vrije sector' als op het moment dat je je huurcontract afsloot, je (kale) huurprijs boven de 'liberalisatiegrens' lag die voor dat jaar was vastgesteld, zie hieronder. Kamers en woonwagens en standplaatsen zijn nooit geliberaliseerd. Kijk ook op www.woonbond.nl/huur-ik-geliberaliseerd

Liberalisatiegrenzen zelfstandige woonruimte per 1 januari*

1994:	f 963,75	2009:	€ 647,53
1995:	f 1.007,50	2010:	€ 647,53
1996:	f 1.047,92	2011:	€ 652,52
1997:	f 1.085,00	2012:	€ 664,66
1998:	f 1.085,00	2013:	€ 681,02
1999:	f 1.107,00	2014:	€ 699,48
2000:	f 1.149,00	2015:	€ 710,68
2001:	f 1.193,00	2016:	€ 710,68
2002:	€ 565,44	2017:	€ 710,68
2003:	€ 585,24	2018:	€ 710,68
2004:	€ 597,54	2019:	€ 720,42
2005:	€ 604,72	2020:	€ 737,14
2006:	€ 615,00	2021:	€ 752,33
2007:	€ 621,78	2022:	€ 763,47
2008:	€ 631,73	2023:	€ 808,06

Liberalisatiegrenzen voor woningen die tussen 1 juli 1989 en 1 juli 1994 zijn opgeleverd

1 juli 1989:	f 750,-
1 juli 1990:	f 775,-
1 juli 1991:	f 820,-
1 juli 1992:	f 865,42
1 juli 1993:	f 913,33

* Een jaargang loopt telkens van 1 juli tot 1 juli. Dus jaargang 1989 betekent van 1 juli 1989 tot 1 juli 1990. Met ingang van 1 januari 2011 loopt een jaargang steeds van 1 januari tot 1 januari.

standplaatsen en huurwoningen met een geliberaliseerd huurcontract. Huurders met een chronische ziekte of handicap zijn uitgezonderd van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Toch krijgen ze die vaak wel voorgeschoteld. Ze zullen er dan zelf bezwaar tegen moeten maken. Lees meer over bezwaar maken tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging op pagina 10-12 en alles over de inkomensafhankelijke huurverhoging in het thema *Huurverhoging 2023* op [woonbond.nl](http://www.woonbond.nl).

Een huurverhoging mag er niet toe leiden dat de huurprijs van een sociale huurwoning tot boven de maximale huurprijs stijgt, zoals die wordt bepaald door het woningwaarderingstelsel. Controleer de maximale huurprijs van jouw sociale huurwoning vanaf pagina 14.

Dit jaar hebben huurders met een laag inkomen in de corporatiesector recht op een eenmalige huurverlaging. Lees hier meer over op pagina 10-12.

Huren in de vrije sector

Huur jij in de vrije sector? Dan mag jouw huur met maximaal 4,1% omhoog. Dat geldt zowel voor geliberaliseerde woningen van woningcorporaties als van commerciële of particuliere verhuurders en beleggers. Staat er in jouw huurcontract een lager percentage dan 4,1%? Dan geldt wat in jouw contract staat. Dankzij een wet die op 1 mei 2021 in werking trad, heeft de overheid voorlopig iets te zeggen over de huurverhoging in de vrije sector. Woningen met geliberaliseerde huurcontracten kunnen daarom dit jaar van 1 januari tot en met 31 december 2023 maximaal 4,1% huurverhoging krijgen. En vrijesectorhuurders kunnen ook naar de Huurcommissie als er een geschil over de huurverhoging ontstaat. Twijfel je of je in de vrije sector huurt? Lees dan het kader *Huur ik geliberaliseerd?*

Check je huurverhoging online

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

Woningverbetering, uitzondering op 4,1%

De al genoemde wet regelt voor de vrije sector ook dat een huurverhoging bij woningverbetering (bijvoorbeeld het geschikt maken voor een rolstoel, dubbelglas, dakisolatie of andere comfortverbetering) hoger mag zijn dan 4,1%. Maar deze verhoging moet dan wel in 'redelijke verhouding staan tot de door de verhuurder gemaakte kosten van de ingrepen'. Wat hierbij een 'redelijke' huurverhoging is, laat de wet in het midden. Deze regel is tot mei 2024 van kracht. Ben je het niet eens met het huurverhogingsvoorstel van je verhuurder na woningverbetering? Dan kun je binnen 3 maanden na de werkzaamheden de Huurcommissie vragen het huurverhogingsvoorstel te beoordelen.

Oneens? Maak bezwaar!

Ben je het oneens met de huurverhoging die je verhuurder voorstelt? Maak dan bezwaar. Lees meer over bezwaar maken op pagina 10-12. ←

Actie ondernemen

Als de verhuurder een hogere huur voorstelt, hoef je als huurder daar niet zomaar mee akkoord te gaan. Er zijn heel wat situaties waarin het zin heeft om bezwaar te maken tegen de huurverhoging. Of om nog een stap verder te gaan en huurverlaging of huurkorting aan te vragen. Sommige huurders van corporatiewoningen hebben sinds 1 maart recht op een eenmalige huurverlaging. Lees hier of je succesvol bezwaar kunt maken of recht hebt op huurverlaging.



Bezwaar maken en recht op huurverlaging

Ben je het niet eens met de huurverhoging? Dan kun je als sociale huurder twee dingen doen: 1) Je dient een bezwaarschrift in én je blijft de oude huur betalen, of 2) Je blijft de oude huur betalen. Sociale huurders hebben via een artikel in het *Burgerlijk Wetboek* (artikel 253, lid 2, Boek 7) 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. Je bouwt geen betalingsachterstand op. De verhuurder hoort dan ook geen aanmaningen te sturen of een incassobureau in te schakelen. 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. Voor een vrijesectorhuurder is het verstandiger bezwaar te maken tegen een onterechte huurverhoging en meteen aan te geven met welk huurverhogingspercentage je wel akkoord gaat, en dat te gaan betalen. Voor de wettelijke redenen voor bezwaar in de vrije sector verwijzen we je naar het schema *Huurverhoging Vrije sector huurwoning* op pagina 13. Let op: Ook in de vrije sector mag je verhuurder maar een keer per jaar de huur verhogen.

Lees in de kaders hiernaast over bezwaar maken in de sociale huursector en tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Check het thema *Huurverhoging 2023* op woonbond.nl als je meer wil weten over bezwaar maken.

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.

In financieel zwaar weer?

Ga het gesprek aan met je verhuurder als je in financieel zwaar weer terecht bent gekomen en doe een schriftelijk verzoek tot huurkorting of huurverlaging. Door de *Wet tijdelijke huurkorting* zijn er sinds 2021 voor verhuurders geen belemme-

Wettelijke redenen voor bezwaar sociale sector

- ✓ De huurverhoging is hoger dan het maximale percentage 3,1%.
- ✓ Je krijgt een huurverhoging van €25,- maar je huurprijs is niet lager dan €300,-.
- ✓ Door de verhoging komt de huur boven de maximale huurprijs (per 1 juli 2023) te liggen die hoort bij het puntentotaal van je woning (zie pagina 14-17).
- ✓ De Huurcommissie (of rechter) heeft je huur tijdelijk verlaagd vanwege ernstige (onderhouds-)gebreken en de gebreken zijn nog niet verholpen (of de Huurcommissie/rechter heeft je verzoek nog in behandeling).
- ✓ Je hebt het huurverhogingsvoorstel te laat ontvangen, bijvoorbeeld pas in mei.
- ✓ Je verhuurder wil binnen twaalf maanden de huur opnieuw verhogen. (Let op: soms is dit wel toegestaan).
- ✓ In het huurverhogingsvoorstel staan fouten, bijvoorbeeld een onjuiste huurprijs waar de verhuurder de verhoging op baseert.
- ✓ Je betaalt een 'all-in' huur. De kale huurprijs is dan niet bekend en de verhuurder mag geen huurverhoging voorstellen.

ringen meer om afspraken te maken over tijdelijke huurverlaging. Deze wet regelt dat een huurbevrozing of huurverlaging na maximaal drie jaar weer ongedaan gemaakt kan worden. Let op: Je verhuurder mag niet de korting die je kreeg gedurende maximaal drie jaar, alsnog terugvragen. Hij mag alleen de huur terugbrengen naar het oorspronkelijke niveau. Zowel sociale huurders als vrijesectorhuurders kunnen gebruikmaken van deze wet, al is de verhuurder niet verplicht op je verzoek in te gaan.

Eenmalige huurverlaging

Corporatiehuurders met een laag inkomen hebben sinds maart 2023 recht op eenmalige huurverlaging, mede dankzij afspraken van de Woonbond met corporaties en het ministerie. Helaas koos het kabinet er niet voor deze huurverlaging ook mogelijk te maken voor huurders van een commerciële verhuurder. De Woonbond heeft daar uiteraard wel voor gepleit.

De eenmalige huurverlaging is een blijvende verlaging van de huurprijs, zonder terugwerkende kracht. De huurverlaging hangt af van hoe hoog je huur is. De huur wordt verlaagd naar €575,03. Kijk in het kader *Voorwaarden eenmalige huurverlaging* of je in aanmerking komt voor een eenmalige huurverlaging. Als je huishoudinkomen al in 2021 laag genoeg was (het gaat om het gezamenlijke inkomen van jou en alle inwoners van je huis. Let op: Het inkomen van inwonende kinderen die jonger zijn dan 27 jaar telt niet mee), krijg je automatisch een huurverlaging. Heb je pas sinds 2022 of 2023 een laag inkomen? Bijvoorbeeld vanwege recent baanverlies, pensionering, of vertrek van een huisgenoot? Dan moet je wél zelf de huurverlaging aanvragen. Dat kan tot en met 30 december 2024. Je hebt recht op huurverlaging zodra je kunt aantonen dat je huishouden al minstens zes maanden een laag inkomen heeft. Kom je in aanmerking? Stuur je woningcorporatie dan een verzoek om huurverlaging. De Woonbond heeft hiervoor een modelbrief (zie www.woonbond.nl/publicatie/modelbrief-huurverlaging-2023).

Redenen voor bezwaar tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging

- ✓ De verhuurder heeft de inkomensindicatie van de Belastingdienst niet meegestuurd.
- ✓ Je inkomen is (in 2022) gedaald tot onder de inkomensgrens.
- ✓ Het inkomen van iemand die niet (meer) bij je woont op 1 juli 2023 is meegemeld.
- ✓ Het inkomen van een inwonend kind (op 1 januari 2023 nog geen 23 jaar) is ten onrechte opgeteld bij het huishoudinkomen.
- ✓ De inkomensindicatie klopt om andere redenen niet.
- ✓ Je huishouden telt (op 1 juli 2023) een of meer chronisch zieken of gehandicapten.
- ✓ Je hebt geen gereguleerd huurcontract of huurt een onzelfstandige woning, woonwagen of standplaats.

Lees meer over de eenmalige huurverlaging op www.woonbond.nl/eenmalige-huurverlaging-2023

Huurverlaging na inkomensafhankelijke huurverhogingen

Je kunt bezwaar maken tegen een inkomensafhankelijke huurverhoging, maar ook een stap verder gaan en huurverla →

Voorwaarden eenmalige huurverlaging

Je hebt recht op de eenmalige huurverlaging wanneer het volgende **allemaal** waar is:

1. je verhuurder is een woningcorporatie (geen vastgoedbelegger of particulier);
2. je kale huur is hoger dan € 575,03 per maand;
3. je hebt een laag inkomen (1 persoon, jaarincome 2021: € 23.250; 1 persoon met AOW € 24.600; 2 of meer personen € 30.270; 2 of meer personen, minstens 1 met AOW € 32.730);
4. je huurt een zelfstandige woning of een woonwagen (geen kamers);
5. je huurt een sociale huurwoning (geen vrije sectorwoning met geliberaliseerde huurprijs);
6. je bent op 1 maart 2023 ingeschreven én wonend in de woning waarvan de huur moet worden verlaagd.

ging voorstellen. Stel, je hebt de afgelopen jaren (met uitzondering van 2021, want toen gold er een algehele huurbetrijving) een (paar keer) inkomensafhankelijke huurverhoging gehad, maar inmiddels is je inkomen gedaald. Je kunt dan recht hebben op een huurverlaging tot het niveau van de huurprijs die je zou hebben, als je tot maximaal drie jaar terug géén inkomensafhankelijke huurverhoging zou hebben gekregen. In de tabel *Maximaal toegestane huurverhoging (2020-2022)* kun je nagaan welke huurverhogingspercentages van toepassing waren. Het kan ook zijn dat je recht hebt op huurverlaging tot onder de huurtoeslaggrens, zodat je in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Check met het schema hiernaast of een van deze situaties voor jou geldt. Je moet deze huurverlaging wel zelf schriftelijk voorstellen aan je verhuurder, inclusief bewijsstukken. De huurverlaging is niet met terugwerkende kracht, maar gaat gelden vanaf de voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging.

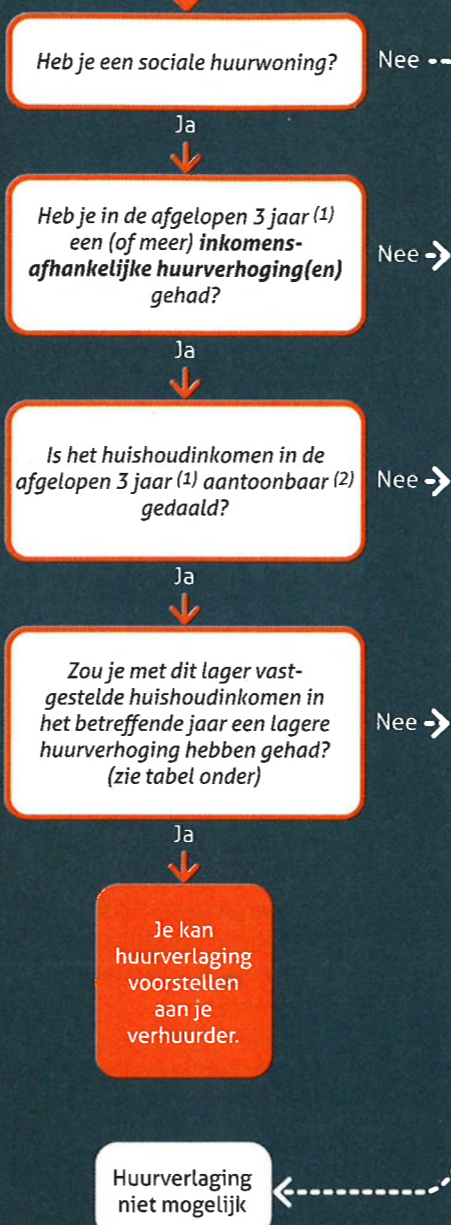
Tot slot: Wil je meer of alles weten over de actuele regels rondom de huurverhoging, huurverlaging en puntentelling? Bestel dan *Huurprijs en puntentelling 2023/2024* (zie pagina 33). En volg het Woonbondwebinar over de huurprijs en puntentelling op donderdag 20 april (zie pagina 32). ←

Maximaal toegestane huurverhoging (2020-2022)

Jaar	Inkomensgrens gezamenlijk inkomen	Reguliere huurverhoging (gezamenlijk inkomen tot inkomensgrens)	Inkomensafhankelijke huurverhoging (gezamenlijk inkomen hoger dan inkomensgrens)
2022	€ 47.948 (1p*)	2,3%	€ 50,-
"	€ 55.486 (mp*)	2,3%	€ 50,-
"	€ 56.527 (1p*)	€ 50,-	€ 100,-
"	€ 75.369 (mp*)	€ 50,-	€ 100,-
2021	€ 44.655	0%	0%
2020	€ 43.754	5,1%	6,6%

*) 1p = eenpersoonshuishouden | mp = meerpersoonshuishouden

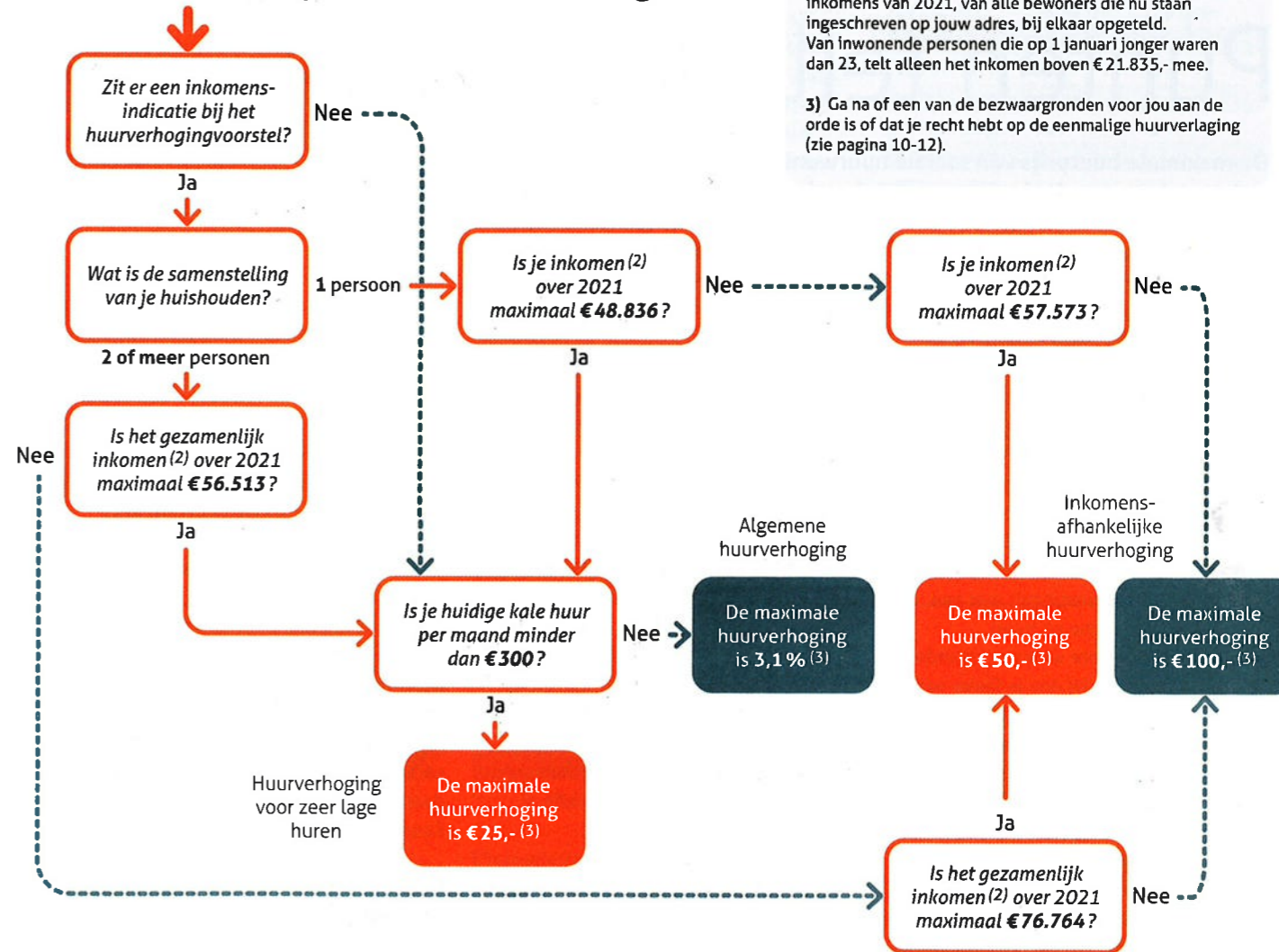
Huurverlaging vanwege inkomensdaling



1) Afgelopen 3 jaar
Tot 1 juli 2023 kun je de huurverhogingen van 1 juli 2020, 1 juli 2021 en/of 1 juli 2022 'corrigeren'. Na 1 juli 2023 betreft het de huurverhogingen van 2021, 2022 en/of 2023.

2) Aantoonbaar
Je hebt de volgende documenten nodig:
A) Een uittreksel uit de Basis Registratie Personen (BRP) van één van de bewoners, waaruit blijkt hoeveel bewoners op het betreffende moment op het adres staan ingeschreven, en
B) Inkomensverklaringen van de Belastingdienst over het betreffende jaar, van alle (bij uitverhuizing: overgebleven) bewoners.

Huurverhoging sociale huurwoning (1)

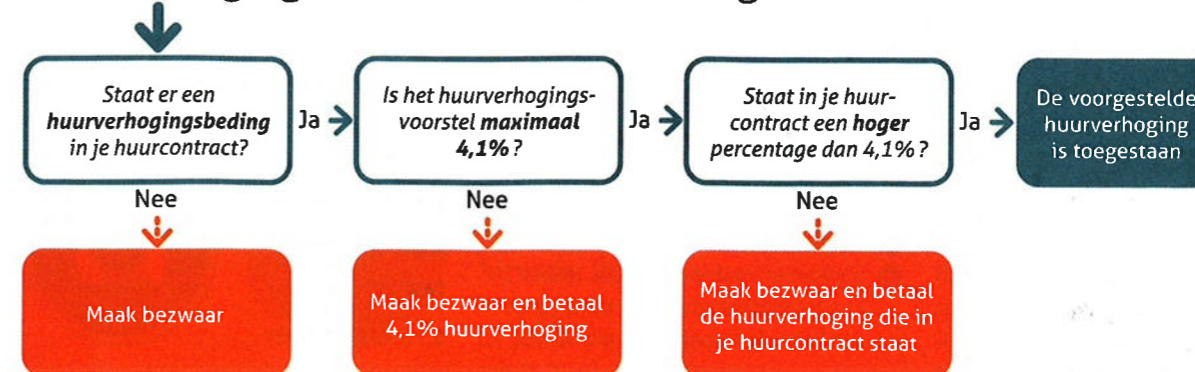


1) Deze schema's gaan ervan uit dat je een huurverhogingsvoorstel hebt ontvangen (schriftelijk/e-mail), anders mag je verhuurder geen huurverhoging doorvoeren.

2) Het gaat om de bij de Belastingdienst bekende inkomens van 2021, van alle bewoners die nu staan ingeschreven op jouw adres, bij elkaar opgeteld. Van inwonende personen die op 1 januari jonger waren dan 23, telt alleen het inkomen boven € 21.835,- mee.

3) Ga na of een van de bezwaargronden voor jou aan de orde is of dat je recht hebt op de eenmalige huurverlaging (zie pagina 10-12).

Huurverhoging vrije sector huurwoning (1)



Puntentelling

Punten tellen is zinvol

De maximale huurprijs van sociale huurwoningen wordt bepaald door het aantal punten dat jouw woning telt volgens het 'woningwaarderingstelsel' of ook wel het 'puntentelsel' of 'puntentelling' genoemd. De huurverhoging mag er niet toe leiden dat jouw huur de maximale huur van je woning overschrijdt. Ook voor vrijesectorhuurders is de puntentelling van belang: in de eerste zes maanden van je huurcontract en bij tijdelijke huurcontracten.

Er bestaat onderscheid tussen zelfstandige woningen, onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en standplaatsen. Dit artikel behandelt de puntentelling voor zelfstandige huurwoningen. Dit zijn woningen met een eigen keuken, douche en toilet. Wil je de puntenscore weten voor andere soorten woningen? Of doe je liever een online check? Benut dan de 'Huurprijscheck' op www.huurcommissie.nl.

Hoe werkt het?

Onderzoek je woning en tel de punten voor de rubrieken 1 t/m 12 bij elkaar op. Je kunt dan in de tabel op pagina 17 opzoeken welke maximale huurprijs bij dat puntentotaal hoort. Nu kun je het huurverhogingsvoorstel van je verhuurder controleren. Je huur mag na de huurverhoging niet uitkomen boven de maximumhuur voor je woning. Let op: dit geldt alleen voor woningen met een sociale of gereguleerde huur. Huur je in de vrije sector? Dan geldt het puntenstelsel niet, al gaat daar in 2024 voor de 'middenhuur' verandering in komen (zie pagina 5).

Vrije sector

Als je in de vrije sector huurt, heb je momenteel alleen wat aan het puntenstelsel in de eerste zes maanden na ondertekening van je huurcontract. Je kunt dan je 'aanvangshuur' laten toetsen

door de Huurcommissie. Datzelfde geldt voor vrijesectorhuurders met een tijdelijk huurcontract: je kunt dan tot zes maanden na beëindiging van je (een- of tweejarige) huurcontract je aanvangshuur laten toetsen door de Huurcommissie. De Huurcommissie controleert dan 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. Kijk voor de 'Toetsing aanvangshuurprijs' op www.huurcommissie.nl.

1 Oppervlakte van vertrekken



1 PUNT PER M²

Dit is een 'vertrek':

- ✓ woonkamer
- ✓ andere kamers
- ✓ (open) keuken
- ✓ badkamer en doucheruimte (als er een toilet in deze ruimte zit, moet je 1 m² van de oppervlakte aftrekken)

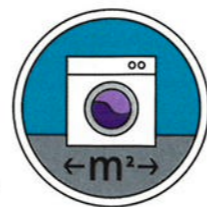
- ✓ zolder (als die bereikbaar is via een vaste trap)
- ✓ vaste kasten (< 2 m²) in vertrekken

Deze vloeroppervlakte telt mee: onder aanrechten, toestellen, badkuip, lavet (korte badkuip) of douchebak, moederhaard, cv-ketel en boilerinstallatie. Deze vloeroppervlakte telt niet mee: vaste kasten (van 2 m² of meer of als ze uitkomen op een 'verkeersruimte', zie onder) en de oppervlakte die wordt ingenomen door schoorsteenkanalen, ventilatiekanalen of stand- of grondleidingen.

Dit geldt niet als 'vertrek' en krijgt geen punten:

- 'Verkeersruimten', zoals:
- ✗ gang
 - ✗ (speel)hal
 - ✗ overloop

2 Oppervlakte van overige ruimten



0,75 PUNT PER M²

Dit zijn 'overige ruimten':

- ✓ bijkeukens
- ✓ bergingen
- ✓ wasruimten
- ✓ schuren
- ✓ garages
- ✓ zolders (zonder vaste trap)
- ✓ kelders
- ✓ vaste kasten (< 2 m²) in overige ruimten

De oppervlakte per overige ruimte moet minstens 2 m² zijn, anders telt het niet mee. Als de zolder niet met een vaste trap bereikbaar is, telt de zolder mee als 'overige ruimte' en niet als 'vertrek' (zie 1). Zonder vaste trap wordt het aantal punten voor de zolder met 5 verminderd.

3 Verwarming

PER VERWARMD VERTREK: 2 PUNTEN (GEEN MAXIMUM)



PER OVERIGE RUIMTE: 1 PUNT, (MET EEN MAXIMUM VAN 4 PUNTEN)

Bij blok- en stadsverwarming en duurzame verwarming (zoals warmte koude opslag, een warmtepomp e.d.): 1,5 punt per verwarmd vertrek.

4 Energieprestatie



Check op www.energielabel.nl of er een Energielabel of een Energie-Index (EI) voor jouw woning is. Is dat het geval? Bekijk dan hieronder Situatie 1. Let ook op de uitzondering voor woningen met een Energielabel van na 1 januari 2021. Heeft jouw woning geen Energielabel of EI? Hanteer dan het bouwjaar om het puntenaantal te bepalen, zie Situatie 2. Heeft je woning een energieprestatievergoeding? Bekijk dan Situatie 3.

Situatie 1: De woning heeft een Energielabel of een Energie-Index (EI) De punten worden bepaald aan de hand van het Energielabel:

Energie-label	EI	eengezinswoning	flat, portiek- of etagewoning
≥ A++	≤ 0,6	44 punten	40 punten
A+	≤ 0,8	40	36
A	≤ 1,2	36	32
B	≤ 1,4	32	28
C	≤ 1,8	22	15
D	≤ 2,1	14	11
E	≤ 2,4	8	5
F	≤ 2,7	4	1
G	> 2,7	0	0

Uitzondering: De woning heeft een energielabel van na 1 januari 2021:

Heeft je woning in 2021 of later een Energielabel gekregen? Dan kun je bovenstaande tabel niet gebruiken. Gebruik in plaats daarvan 'Tabel 2' op de Woonbondwebpagina via bit.ly/3ISsZ2X. Bepaal de gebruiksoppervlakte van je woning. Is die minder dan 25 m², meer dan 40 m², of zit het er tussenin? Ook speelt mee of het om een eengezins- of een meergezinswoning gaat. Kleinere woningen krijgen meer punten.

Situatie 2: De woning heeft géén Energielabel of EI De punten worden bepaald aan de hand van het bouwjaar:

Bouwjaar	eengezinswoning	flat, portiek- of etagewoning
2002 en later	36 punten	32 punten
2000 t/m 2001	32	28
1998 t/m 1999	22	15
1992 t/m 1997	22	11
1984 t/m 1991	14	11
1979 t/m 1983	8	5
1977 t/m 1978	4	1
1976 of ouder	0	0

Situatie 3: De woning heeft een energieprestatievergoeding (EPV) Voor woningen met een EPV geldt:

EPV	eengezinswoning	flat, portiek- of etagewoning
Woning met EPV	32 punten	28 punten

5 Keuken



Voor de lengte van het aanrecht tellen ingebouwde spoelbakken mee, kookplaten niet. Een keuken moet ten minste voorzien zijn van onderkasten, anders geen punten.

Lengte aanrecht	0 punten
Minder dan 1 meter	0 punten
1 tot 2 meter	4 punten *
2 meter en langer	7 punten *

* Als de kwaliteit hoger is dan gemiddeld, dan mogen meer punten worden gerekend: 1 punt per investering van €226,89. Hier zit wel een maximum aan: het aantal punten mag hooguit worden verdubbeld. Ook luxe onderdelen zoals mengkranen kunnen extra punten opleveren. →

6

Sanitair



Tot 25 m ²	2 punten
25 tot 50 m ²	4 punten
50 tot 75 m ²	6 punten
75 tot 100 m ²	8 punten
100 m ² en meer	10 tot 15 punten
Géén privé-buitenruimte	min 5 punten
Carport	2 punten

Toilet	3 punten
Wastafel	1 punt
Douche	4 punten*
Bad met douche	6 punten*
Bad en aparte douche	7 punten*

* Als de kwaliteit van het sanitair hoger is dan gemiddeld: 1 punt per investering van €226,89 tot maximaal een verdubbeling van het aantal punten.

Heeft je woning een privé-buitenruimte, zoals een balkon, tuin of terras? Die moet langer en breder zijn dan 1,5 meter, anders telt het niet mee. Balkons meet je vanaf de binnenzijde van het balkonhek. (Gedeeltelijk) inpandige balkons tellen in hun geheel mee (dus meet ten opzichte van het terugliggende deel van de gevel). Franse balkons tellen niet mee.

Een carport levert 2 punten op. De oppervlakte van een carport hoeft je niet te meten.

7

Woonvoorzieningen voor gehandicapten



1 PUNT PER INVESTERING VAN €226,89 DOOR DE VERHUURDER

Voor voorzieningen voor gehandicapten op basis van de wmo, zoals een verhoogd toilet of een traplift. Alleen het deel van de kosten dat door de verhuurder is betaald, telt mee.

9

Woz-waarde



De 'waardering onroerende zaken', beter bekend als de woz-waarde van je woning is een schatting door de gemeente van de marktwaarde van jouw woning. Je krijgt meestal in het begin van het kalenderjaar (digitale) post van je gemeente waarin de nieuwe woz-waarde staat. Vaak als onderdeel van een bericht over de gemeentelijke heffingen. Binnen zes weken na ontvangst van zo'n 'woz-beschikking' kun je eventueel bezwaar maken tegen de woz-waarde bij je gemeente. Dat kan van belang zijn omdat de woz-waarde meetelt in de puntentelling.

Om de punten voor de woz-waarde van je woning te berekenen, geldt deze berekening (vanaf 1 juli 2023):

1) De geldende woz-waarde (*) gedeeld door 14.146

2) Neem de geldende woz-waarde. Deel die door het totaal aantal vierkante meters oppervlakte van de 'vertrekken' en de 'overige ruimten' samen (rubriek 1 en 2). Deel dat vervolgens door 222 (**)

Totaal woz-punten (afgerond) (***)

(*) Reken met de meest actuele woz-waarde die je kunt vinden op www.wozwaardeloket.nl. Ga uit van (minimaal) €71.602 als de woz-waarde van je woning (nog) niet bekend is of lager is dan €71.602.

(**) Bewoon je een kleine nieuwbouwwoning (minder dan 40 m²) in Utrecht of Amsterdam die is gebouwd in 2018 of later? Deel dan door 94 in plaats van door 222.

(***) Woon je in een nieuwbouwwoning uit 2015 of later? Of is je woning op hoog niveau gerenoveerd tot nieuwbouwniveau (met een Energie-Index van 0,4 of minder)? En tel je een puntentotaal van 110 of meer in de rubrieken 1 tot en met 8 plus rubriek 11? Dan krijgt je woning minimaal 40 punten. Maar als het totaal aantal woz-punten (afgerond) hoger is dan 40, geldt natuurlijk het hogere puntenaantal.

Let op: Sinds mei 2022 geldt voor woningen met 142 of meer punten dat het aantal punten dat de woning krijgt voor de woz-waarde niet meer mag zijn dan 33% van het puntentotaal. Lees meer op: www.woonbond.nl/nieuws/woz-telt-minder-mee-maximale-huurprijs

10

Renovatie



Is je woning gerenoveerd voor meer dan €10.000, tel dan 0,2 punt per €1.000 investering. Deze bijtelling geldt voor het renovatiejaar en de vijf jaren daarna; daarna vervallen de punten. Dit geldt niet voor nieuwbouwwoningen uit 2015 of later. En ook niet voor woningen die op hoog niveau gerenoveerd zijn tot nieuwbouwkwaliteit met een Energie-Index van 0,4 of minder.

11

Zorgwoning



Een zorgwoning moet voldoen aan deze voorwaarden:

- ✓ het is een zelfstandige woning waarbij het woongebouw en de woning geschikt en bestemd zijn voor bewoners met fysieke beperkingen;
- ✓ de toegang en de doorgang zijn drempelloos;
- ✓ alle gangen waar bewoners doorheen moeten om hun woning en andere ruimten in het complex te bereiken, zijn minimaal 1,2 meter breed;
- ✓ als er (toch) drempels zijn van 2 centimeter of hoger, dan moet er een lift of hellingbaan aanwezig zijn;
- ✓ in de woning is een noodroepinstallatie;
- ✓ in het complex is een gemeenschappelijke ruimte waar je maaltijden kunt nuttigen of kunt recreëren.

Huur je een zorgwoning? Dan mag het puntentotaal verhoogd worden met 35%.

Maak dan de volgende berekening:

- Tel de punten in de rubrieken 1 tot en met 10 bij elkaar op (*).
- Bereken 35% van dat puntenaantal. Tel dat op bij de uitkomst onder A.
- Het resultaat zijn de 'zorgwoning'-punten.

(* Let op: huur je een woning zoals genoemd onder noot (***) bij rubriek 9? Tel dan de punten van rubriek 9 (woz-waarde) niet mee in de berekening bij A.

12

Monumenten



50 PUNTEN

Een woning in een rijksmonument krijgt 50 punten extra. Check of je woning tot een rijksmonument behoort op monumentenregister.cultureelerfgoed.nl. Woningen die onderdeel zijn van een beschermd stads- of dorpsgezicht krijgen geen 50 punten extra, maar kunnen wel een toeslag krijgen als aan bepaalde voorwaarden is voldaan, namelijk:

- ✓ is je woning deel van een beschermd stads- en dorpsgezicht? Traceer het via 'Erfgoed op de kaart' (bit.ly/3MTh1bN);
- ✓ is deze gebouwd vóór 1945?
- ✓ én is er door de verhuurder noodzakelijk geïnvesteerd in instandhouding van de monumentale waarde?

Dan is de maximaal toegestane huurprijs 15% hoger dan de maximaal toegestane huurprijs op grond van het puntentotaal. Zoek hiernaast op wat de maximale huurprijs is bij je puntentotaal en vermenigvuldig dat met 1,15. ←

Maximaal toegestane huurprijs per 1 juli 2023

Zelfstandige woonruimte

aantal punten	maximale huurprijs				
40	€ 228,86	111	€ 652,25	182	€ 1.098,02
41	€ 234,59	112	€ 658,51	183	€ 1.104,28
42	€ 240,29	113	€ 664,78	184	€ 1.110,54
43	€ 246,02	114	€ 671,08	185	€ 1.116,85
44	€ 251,73	115	€ 677,36	186	€ 1.123,13
45	€ 257,44	116	€ 683,62	187	€ 1.129,39
46	€ 263,18	117	€ 689,90	188	€ 1.135,70
47	€ 268,89	118	€ 696,16	189	€ 1.141,96
48	€ 274,62	119	€ 702,44	190	€ 1.148,24
49	€ 280,34	120	€ 708,72	191	€ 1.154,53
50	€ 286,06	121	€ 715,03	192	€ 1.160,79
51	€ 291,75	122	€ 721,31	193	€ 1.167,08
52	€ 297,49	123	€ 727,57	194	€ 1.173,37
53	€ 303,20	124	€ 733,87	195	€ 1.179,64
54	€ 308,93	125	€ 740,14	196	€ 1.185,89
55	€ 314,64	126	€ 746,40	197	€ 1.192,18
56	€ 320,40	127	€ 752,68	198	€ 1.198,48
57	€ 326,06	128	€ 759,02	199	€ 1.204,72
58	€ 331,78	129	€ 765,23	200	€ 1.211,03
59	€ 337,54	130	€ 771,53	201	€ 1.217,29
60	€ 343,25	131	€ 777,81	202	€ 1.223,57
61	€ 348,94	132	€ 784,07	203	€ 1.229,84
62	€ 354,68	133	€ 790,38	204	€ 1.236,14
63	€ 360,38	134	€ 796,62	205	€ 1.242,42
64	€ 366,11	135	€ 802,94	206	€ 1.248,68
65	€ 371,83	136	€ 809,18	207	€ 1.254,98
66	€ 377,56	137	€ 815,48	208	€ 1.261,25
67	€ 383,28	138	€ 821,77	209	€ 1.267,52
68	€ 388,98	139	€ 828,02	210	€ 1.273,83
69	€ 394,68	140	€ 834,30	211	€ 1.280,09
70	€ 400,39	141	€ 840,60	212	€ 1.286,37
71	€ 406,14	142	€ 846,85	213	€ 1.292,65
72	€ 411,87	143	€ 853,13	214	€ 1.298,92
73	€ 417,55	144	€ 859,42	215	€ 1.305,20
74	€ 423,30	145	€ 865,72	216	€ 1.311,46
75	€ 429,00	146	€ 871,97	217	€ 1.317,75
76	€ 434,74	147	€ 878,27	218	€ 1.324,01
77	€ 440,44	148	€ 884,54	219	€ 1.330,31
78	€ 446,19	149	€ 890,82	220	€ 1.336,61
79	€ 451,88	150	€ 897,09	221	€ 1.342,85
80	€ 457,62	151	€ 903,37	222	€ 1.349,14
81	€ 463,37	152	€ 909,64	223	€ 1.355,42
82	€ 470,14	153	€ 915,92	224	€ 1.361,71
83	€ 476,44	154	€ 922,19	225	€ 1.367,96
84	€ 482,70	155	€ 928,47	226	€ 1.374,26
85	€ 489,01	156	€ 934,73	227	€ 1.380,54
86	€ 495,28	157	€ 941,07	228	€ 1.386,82
87	€ 501,54	158	€ 947,30	229	€ 1.393,11
88	€ 507,83	159	€ 953,63	230	€ 1.399,37
89	€ 514,09	160	€ 959,89	231	€ 1.405,64
90	€ 520,40	161	€ 966,15	232	€ 1.411,93
91	€ 526,66	162	€ 972,46	233	€ 1.418,20
92	€ 532,92	163	€ 978,70	234	€ 1.424,47
93	€ 539,22	164	€ 984,97	235	€ 1.430,77
94	€ 545,48	165	€ 991,27	236	€ 1.437,04
95	€ 551,76	166	€ 997,56	237	€ 1.443,31
96	€ 558,05	167	€ 1.003,82	238	€ 1.449,57
97	€ 564,35	168	€ 1.010,08	239	€ 1.455,88
98	€ 570,62	169	€ 1.016,42	240	€ 1.462,15
99	€ 576,91	170	€ 1.022,67	241	€ 1.468,43
100	€ 583,18	171	€ 1.028,94	242	€ 1.474,73
101	€ 589,45	172	€ 1.035,21	243	€ 1.480,99
102	€ 595,70	173	€ 1.041,53	244	€ 1.487,28
103	€ 601,99	174	€ 1.047,78	245	€ 1.493,56
104	€ 608,28	175	€ 1.054,06	246	€ 1.499,83
105	€ 614,53	176	€ 1.060,33	247	€ 1.506,07
106	€ 620,84	177	€ 1.066,61	248	€ 1.512,39
107	€ 627,11	178	€ 1.072,90	249	€ 1.518,65
108	€ 633,38	179	€ 1.079,17	250	€ 1.524,92
109	€ 639,68	180	€ 1.085,42		
110	€ 645,96	181	€ 1.091,75		