

PUNT VAN DE HUUR 2026



PUNT VAN DE HUUR 2026



COLOFON

Punt van de Huur is een uitgave van !WOON. De brochure is bedoeld voor nieuwe medewerkers, stagiaires en vrijwilligers bij de woonsprekuren, leden van bewonerscommissies en huurdersorganisaties en andere actieve huurders.

!WOON
Nieuwezijds Voorburgwal 32,
1012 RZ Amsterdam

Tekst: Suzanne Horn,
Ruurd de Man.
Opmerkingen of suggesties graag
naar s.horn@wooninfo.nl
Vormgeving: Lila Design

Amsterdam, februari 2026

INHOUD

Verklarende woordenlijst		5
Voorwoord		6
Hoofdstuk 1	Het huurrecht in vogelvlucht	7
	Huurprijs ofwel kale huur	7
	Bijkomende kosten oftewel servicekosten	8
Hoofdstuk 2	Wet betaalbare huur: welke regels gelden voor jouw situatie?	9
	Gereguleerde sector of laag segment: tot en met € 932,93/143 punten	9
	Middensegment: € 932,94 - € 1.228,07/144 punten - 186 punten	9
	Hoog segment: vanaf € 1.228,08/187 punten of meer	10
	Geliberaliseerde overeenkomsten	10
	Onterecht geliberaliseerd	11
	Allin prijs	11
	De rol van de gemeente vanaf 1 januari 2025	11
Hoofdstuk 3	De Wet vaste huurcontracten en tijdelijke overeenkomsten	13
	Andere tijdelijke overeenkomsten	13
Hoofdstuk 4	Woningdelen en definitie voor zelfstandige woonruimte	15
	Hospitahuur	15
Hoofdstuk 5	De Wet goed verhuurderschap	16
Hoofdstuk 6	Woningwaarderingstelsel zelfstandige woonruimte	17
	Oppervlakte van vertrekken (1 punt per m²)	17
	Oppervlakte overige ruimten (0,75 punt per m²)	17
	Verwarming en verkoeling	18
	Energieprestatie	18
	Keuken	19
	Sanitair	19
	Woonvoorzieningen voor gehandicapten	19
	Buitenruimte (maximaal 15 punten)	19
	Gemeenschappelijke vertrekken, overige ruimten en voorzieningen	19
	Gemeenschappelijke parkeerruimten	20
	WOZ punten	20
	Onderdeel 1	20
	Onderdeel 2	20
	Bijzondere voorzieningen	21
	Aanbelfunctie met video- en audioverbinding	21
	Monumenten en nieuwbouw	21
	Rijksmonument	21
	Gemeentelijk of provinciaal monument	21
	Beschermd stads- of dorpsgezicht	21
	Nieuwbouwopslag	21



Hoofdstuk 7	Woningwaarderingssstelsel onzelfstandige woonruimte	22
	Vertrekken	22
	Overige ruimten	22
	Verwarming en verkoeling	22
	Energie	22
	Fietsenberging als buitenruimte	23
	WOZ	23
	Aftrekpunten	23
Hoofdstuk 8	De onderhoudsprocedure	24
	De onderhoudsprocedure	24
	De gebreken en sancties	24
	Het gebrekenboek	25
	Verplichtingen van de huurder	26
	Nuttige instanties	26
	Kantonrechter	26
Hoofdstuk 9	Huurverhoging	27
	Huurverhoging 2026	27
	De huurverhoging voor het sociale/lage segment	27
	Huren lager dan € 350	27
	Inkomensafhankelijke huurverhoging	27
	Sociale huur blijft sociale huur	28
	Huurverhoging in het midden segment	28
	Huurverhoging en bezwaar in het hoge segment en de vrije sector	28
	Wet maximering huurverhoging	28
	De regels voor huurverhoging en bezwaar in het sociale/lage segment	28
	Te hoge huurprijs	29
	Onderhoudsgebreken	29
	Inhaalhuurverhoging	29
	Fouten in de aanzegging	29
	De procedure	30
	Huurprijs na woningverbetering	30
	Bezwaar in het midden en hoge segment en geliberaliseerde contracten	30
Hoofdstuk 10	Huurverlaging	31
	Toetsing nieuwe huurprijs	31
	Huurverlaging naar de maximale huurprijs	31
	All-in huren	32
	Huurverlaging na daling inkomen	32
	WOZ bezwaar en beroep	32
Hoofdstuk 11	Bijkomende of servicekosten en andere woonlasten	33
	Servicekostenprocedures	33
Hoofdstuk 12	De Huurcommissie en het verloop van een procedure	35
	Het onderzoek	35
	Het rapport	35
	Wel of geen zitting	35
	Vorzittersuitspraak	35
	Zitting + commissie-uitspraak	36
	Naar de kantonrechter	36



VERKLARENDE WOORDENLIJST

Geliberaliseerd	Huurprijsliberalisatie geldt voor huurcontracten afgesloten tussen 1991 en 2024. De kale huur bij de start van het contract bepaalt of het contract geliberaliseerd is. Geliberaliseerde huurovereenkomsten hebben minder huurprijsbescherming.
Hoog segment	Zelfstandige woningen met minimaal 187 punten of een huurprijs van € 1.228,08 of hoger (prijs 2026). Een andere benaming is 'vrije sector'. Voor deze groep geldt geen maximale huurprijs.
Huurcommissie	Een landelijke geschillenbeslechter voor huurprijsgeschillen. De Huurcommissie doet een bindende uitspraak bij geschillen tussen huurders en verhuurders. Bijvoorbeeld over de maximale huur van de woning of kamer, een huurverlaging bij ernstige onderhoudsgebreken, de redelijkheid van de (jaarlijkse) huurverhoging en de afrekening servicekosten.
Kale huur	Huurprijs. De huur die je voor het gebruik van de woning of kamer betaalt. Dit is het bedrag zonder servicekosten.
Middensegment	Zelfstandige woningen met minimaal 144 punten en maximaal 186 punten of een huurprijs tussen € 932,94 en € 1.228,07 (prijs 2026). Dit segment bestaat sinds 1 juli 2024.
Onzelfstandige woonruimte	De huurder deelt wezenlijke voorzieningen, zoals de keuken en/of het sanitair, met andere bewoners. In de volksmond spreken we over kamerbewoning.
Servicekosten	Een vergoeding die je betaalt voor aanvullende diensten en service door de verhuurder. Dit bedrag komt bovenop de kale huur.
Sociale sector	Zelfstandige woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens en onzelfstandige woningen. Deze term werd gebruikt bij huurcontracten die zijn gesloten voor 1 juli 2024.
Sociaal segment	Zelfstandige woningen met maximaal 143 punten of een huurprijs tot € 932,93 (prijs 2026) en onzelfstandige woningen. Andere benamingen zijn 'Gereguleerd', 'laag segment', 'niet geliberaliseerd' en 'sociale sector'.
Zelfstandige woonruimte	Een woning waarbij wezenlijke voorzieningen, zoals de keuken en het sanitair, niet worden gedeeld. Andere voorzieningen zoals de berging, tuin of parkeergarage kunnen wel gedeeld worden.



VOORWOORD

Sinds 1 juli 2024 lijkt er voor huurders in Nederland een nieuwe wind te waaien. Met de invoering van de Wet betaalbare huur en de Wet vaste huurcontracten is de rechtspositie voor huurders, na jarenlange uitholling, weer verstevigd. Meer huurders kunnen aanspraak maken op huurprijsbescherming en een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is gelukkig weer de norm.

Deze verandering was hard nodig omdat huurders, zeker in de regio Amsterdam, zijn overgeleverd aan hoge huren voor relatief kleine woningen die soms ook nog eens slecht onderhouden zijn. De huren stegen jaren harder dan de inflatie en nieuwe huurders betalen de hoofdprijs dankzij het opgerekte puntenstelsel. Reden te meer om goed gebruik te maken van de rechten die er zijn.

Met deze brochure informeert en adviseert stichting !WOON huurders over de hoogte van hun huurprijs, onderhoudsgebreken, de redelijkheid van een voorgestelde verhoging en de bijkomende kosten. Deze brochure kan helpen om huur minder snel te laten stijgen, te bevriezen of in sommige gevallen zelfs te verlagen. Ook kan het een prikkel zijn voor huurders om onderhoud aan te kaarten en een verhuurder ertoe te zetten het onderhoud op tijd uit te voeren.

De brochure is ook bedoeld voor mensen die de regels al kennen, want zoals al geschreven is er het nodige veranderd. De uitbreiding van het gereguleerde deel van de huurmarkt, de puntentelling voor zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte en het vaste contract als norm zijn de belangrijkste wijzigingen.

Zijn er na het lezen van deze brochure nog vragen of onduidelijkheden? De medewerkers van !WOON helpen bewoners graag, goed en gratis. Samen zorgen we ervoor dat bewoners in Amsterdam en een aantal gemeentes in de regio de informatie en ondersteuning krijgen waar zij recht op hebben. Met dank aan de gemeenten, die dit belangrijke werk financieren.



1 Het huurrecht in vogelvlucht

Een dak boven je hoofd is een fundamenteel mensenrecht. Extra belangrijk in een koud en regenachtig landje als het onze. Een woning moet goed zijn: wind- en waterdicht, goed te verwarmen en vrij van ongezonde, gevaarlijke of vervelende toestanden. In jouw woning heb je recht op ongestoord woongenot. Dit geldt voor alle bewoners, of ze nu een eigen woning bezitten of er één huren.

De regels voor huur en verhuur zijn opgenomen in het Burgerlijk Wetboek (BW). Burgerlijk omdat het de relatie regelt tussen twee burgers (huurder en verhuurder). De uitwerking van deze regels staat in de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte (UHW).

Als iemand een woning aanbiedt, zegt hoeveel hij ervoor wil hebben en jij gaat vervolgens akkoord en krijgt de sleutel, dan heb je al een huurovereenkomst. Dat hoeft namelijk niet schriftelijk, aldus de wet: *“Huur is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie”*. Je hebt trouwens wel recht op een schriftelijk huurcontract, maar het is niet doorslaggevend. Als er geen termijn is afgesproken geldt een onbepaalde tijd, zoals voor de meeste contracten. Of er staat voor de duur van een maand (of een jaar) met de bepaling dat het contract automatisch wordt verlengd tot het wordt opgezegd. Dat opzeggen gaat niet zomaar, daarover zo direct meer.

[Titel 4 van boek 7 van het BW](#) is de basis van het huurrecht en regelt een aantal belangrijke zaken:

- de verhuurder moet het gehuurde in goede staat ter beschikking stellen en zorgen voor ongestoord woongenot (art 7:204 BW);
- de huurder zorgt voor kleine dagelijkse reparaties (art 7:217 BW) en de verhuurder is verantwoordelijk voor de grotere reparaties (art 7:206 BW);
- de huurder moet op tijd de huur betalen en zich als een goed huurder gedragen (art 7:212 BW en art. 7:213 BW);
- het regelt ook de gronden om een huurcontract te kunnen opzeggen, zoals een huurder die de huur niet of te laat betaalt, een huurder die zich ernstig misdraagt of een verhuurder die de woning dringend voor zichzelf of voor bloedverwanten tot de 1e graad (ouders of kinderen) nodig heeft (art 7:274 BW).

In dit laatste geval moet de eigenaar het eigen gebruik aantonen, bovendien moet vervangende woonruimte voor handen zijn en kan huurder een verhuiskostenvergoeding eisen. Deze opzeggrond komt in de praktijk dan ook weinig voor. Al proberen verhuurders wel eens de huurder hiermee schrik aan te jagen. Het kan ook nog zijn dat de verhuurder wil opzeggen vanwege sloop of nieuwbouwplannen, maar ook dan moet hij de huurder wel een goed aanbod doen.

Koop breekt geen huur en dus neemt een nieuwe eigenaar een lopende huurovereenkomst gewoon over. Pas drie jaar nadat huurder hiervan schriftelijk op hoogte is gesteld, kan de nieuwe eigenaar een beroep doen op dringend eigen gebruik. Ook dan moet het eigen gebruik worden aangetoond, moet er vervangende woonruimte zijn en heb je recht op een onkostenvergoeding.

Onenigheid over de hoogte van de huur is nadrukkelijk geen opzeggingsgrond. Er zijn aparte regels om bij een meningsverschil over de huurprijs en de bijkomende kosten duidelijkheid te krijgen. Ook dat is geregeld in Titel 4 van boek 7 BW en de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte. Het Besluit Huurprijzen Woonruimte bevat een aantal uitvoeringsregels, zoals het puntenstelsel voor zelfstandige woningen, voor kamers en voor woonwagens en de nulpunten-/gebrekenlijsten.

Sinds de Wet betaalbare huur geldt voor veel meer huurwoningen dan voorheen een maximale huurprijs. De wet was het eerste jaar (juli 2024 tot juli 2025) vooral van belang voor huurders die een nieuw huurcontract tekenden. Vanaf 1 juli 2025 geldt de wet, onder bepaalde voorwaarden, ook voor huurders die voor 1 juli 2024 al een woning huurden. De maximale huur is vanaf nu echt wettelijk verplicht: verhuurders die zich niet aan de wet houden en te veel blijven vragen kunnen sinds 1 januari 2025 een boete krijgen van de gemeente. Overigens geldt voor huurders van een onzelfstandige woonruimte (kamer) altijd een maximale huur.

Wie een schriftelijk huurcontract heeft, ziet daarin verschillende bepalingen. Een van de belangrijkste gaat over de prijs die maandelijks betaald moet worden. Meestal is deze opgebouwd uit twee onderdelen, de huurprijs (kale huur) en andere bijkomende of servicekosten.

Huurprijs ofwel kale huur

Het woord zegt het al: kale huur, zonder iets erbij. De wet spreekt over huurprijs. Dit is een andere naam voor hetzelfde: de vergoeding die de huurder betaalt voor het gebruik van de woning. Dit is het bedrag waarover een verhuurder (jaarlijks) een huurverhoging mag vragen. Als je een huurder vraagt wat hij betaalt dan noemt hij meestal het bedrag dat hij per maand aan de verhuurder overmaakt. Bijna altijd zitten daar nog servicekosten bij. Deze moet je van de betaalde huur aftrekken om de kale huur te berekenen.

Het lijkt eenvoudig, en dat is het meestal ook. Maar de huurprijs die in een contract staat verandert met de jaren door de huurverhogingen. De juiste huurprijs vind je dan, als het goed is, in de laatste aanzegging van de huurverhoging. Maar let op, deze is ook niet altijd betrouwbaar. De opgave van de verhuurder blijkt in de praktijk niet altijd te kloppen. In dat geval moet je kijken naar de huurprijs uit het contract, en daarbij de huurverhogingen die wel zijn doorgegaan optellen.

Voor onzelfstandige woonruimte en zelfstandige woningen in het sociale/lage segment en middensegment wordt de kale huur berekend aan de hand van het woningwaarderingsstelsel. Ook wel de puntentelling genoemd. Sinds 1 juli 2024 mag een verhuurder niet meer huur vragen dan de woning waard is. In hoofdstuk 6 en 7 wordt de puntentelling voor woningen en kamers toegelicht.

Bijkomende kosten oftewel servicekosten

Naast kale huur kunnen er nog andere kosten zijn: de bijkomende kosten ofwel servicekosten. Het kan bijvoorbeeld gaan om de elektriciteitsrekening van het trappenhuis, een glasverzekering, het schoonmaken van het trappenhuis, om de stookkosten of om meubilair dat is meeverhuurd.

Ook voor servicekosten gelden regels. Het moet gaan om kosten die afgesproken zijn tussen huurder en verhuurder en ook daadwerkelijk door de verhuurder zijn gemaakt. De verhuurder mag geen winst maken en hij rekent jaarlijks af. In hoofdstuk 11 lees je meer hierover.

Voorbeeld

Rachid huurt een woning voor € 1.400 per maand. In zijn huurcontract staat uitgesplitst wat hij betaalt voor het appartement en voor de bijkomende diensten. De kale huur is € 1.200 per maand. Rachid betaalt maandelijks € 200 servicekosten. Dit is voor verwarming, elektra, warm water, meubilering, huismeester en elektra en schoonmaak van de algemene ruimtes.



2 Wet betaalbare huur: welke regels gelden voor jouw situatie?

Sinds 1 juli 2024 geldt de Wet betaalbare huur (Wbh). Alle contracten die zijn getekend op of na 1 juli 2024 vallen onder de Wbh. Bij alle huurovereenkomsten die op of na 1 juli 2024 zijn afgesloten moeten verhuurders zich houden aan de maximale huurprijs op basis van de puntentelling, tenzij de woning 187 punten of meer telt. Contracten getekend vóór 1 juli 2024 vallen niet onder de nieuwe wet, behalve als de woning al onder de gereguleerde/sociale sector viel of als de huurovereenkomst onterecht geliberaliseerd is.

De Wbh zorgt voor een betere huurprijsbescherming voor huurders in het middeldure huursegment. Waar er voorheen één huurgrens was (1 januari – 30 juni 2024: € 879,66) zijn er na 1 juli 2024 twee (in 2025: € 900,06 en € 1.184,82, in 2026: € 932,94 en € 1.228,08). Om te beoordelen welke regels voor jou gelden, kijk je naar de ingangsdatum van je huurcontract én de huurprijs die jij toen betaalde.

Gereguleerde sector of laag segment: tot en met € 932,93/143 punten

‘Gereguleerd’ en ‘laag segment’ gaan over dezelfde soort huurwoningen. Andere benamingen zijn bijvoorbeeld ‘niet geliberaliseerd’ en ‘sociale sector’. De naam ‘sociaal segment’ is door de invoering van de Wet Betaalbare Huur de nieuwste term.

Deze categorie heeft de meeste huurprijsbescherming. Bij huurprijsgeschillen (over de huurprijs, huurverhoging, servicekosten en onderhoudsgebreken) kan de huurder naar de Huurcommissie. De overheid bepaalt jaarlijks de maximale huurverhoging en de huurprijs mag nooit meer bedragen dan de woning waard is volgens de puntentelling.

Is de kale huurprijs bij de start van je huurcontract gelijk aan of lager dan de liberalisatiegrens (de huurtoeslaggrens) of de grens tussen het laag en middensegment? Dan valt jouw woning in deze categorie. Het is mogelijk dat jouw huurprijs inmiddels hoger is of dat je op basis van je inkomen helemaal geen huurtoeslag ontvangt. Dat maakt niet uit. De kale huur (de huur zonder servicekosten) bij de start van je contract is bepalend.

Een onzelfstandige woning valt automatisch in het sociale segment.

Voorbeeld

Pieter huurt sinds 1 april 2010 een woning. De kale huur was bij de start van het contract € 640 per maand. Dit is lager dan de toen geldende liberalisatiegrens. Die bedroeg toen namelijk € 647,53. Pieter huurt een sociale huurwoning in de gereguleerde sector. Het huurcontract is niet geliberaliseerd.

Inmiddels is de huur door de inkomensafhankelijke huurverhoging flink gestegen. De huidige huur is € 1.132 per maand. Dit is hoger dan de huidige grens van € 932,93. Doordat de woning bij de start van het contract gereguleerd was, huurt Pieter nog steeds een sociale huurwoning.

Middensegment: € 932,94 - € 1.228,07/ 144 punten - 186 punten

Huurcontracten die zijn afgesloten op of na 1 juli 2024 met een huurprijs tussen € 879,67 en € 1.157,95 (bedragen 2024), € 900,07 en € 1.184,82 (bedragen 2025) of € 932,94 en € 1.228,07 (bedragen 2026) zitten in het middensegment. Dit komt overeen met een puntentelling van minimaal 144 en maximaal 186 punten. Deze categorie is nieuw en wordt in de praktijk ook wel middenhuur genoemd.

De puntentelling bepaalt de maximale huurprijs van de woning. De verhuurder mag niet meer huur vragen dan de woning waard is. Bij huurprijsgeschillen kan je een procedure starten bij de Huurcommissie (over de huurprijs, huurverhoging, servicekosten en onderhoudsgebreken). Een belangrijk verschil met het lage segment is dat er andere percentages gelden voor de jaarlijkse huurverhoging.

Voorbeeld

Mathilde huurt op 1 april 2024 een woning voor € 1.000 per maand. Haar huurcontract is afgesloten voor 1 juli 2024. Middenhuur bestond toen nog niet. Haar contract is geliberaliseerd, omdat de kale huur bij de start van het huurcontract boven de toen geldende liberalisatiegrens van € 879,66 lag.

Mathildes buurvrouw Johanna huurt een vergelijkbare woning op 1 augustus 2025. Haar huurprijs is ook € 1.000. Haar huurcontract is afgesloten na 1 juli 2024. De huurprijs ligt boven de lage huurgrens van € 900,07, maar onder de hoge huurgrens van € 1.184,82. Johanna's huurcontract zit in het middensegment.

Hoog segment: vanaf € 1.228,08/187 punten of meer

Het hoge segment is de nieuwe benaming voor de vrije sector. Het gaat om dure woningen, waarvoor geen maximale huurprijs geldt. De Wet betaalbare huur heeft de huurgrens verhoogd. Huurcontracten die op of na 1 juli 2024 zijn getekend vallen in deze categorie als de kale huurprijs (de huur minus servicekosten) € 1.157,96 (bedrag 2024), € 1.184,83 (bedrag 2025) of € 1.228,08 (bedrag 2026) of hoger is. Dit komt overeen met 187 punten of meer in de puntentelling.

Slechts bij drie geschillen kan je de Huurcommissie verzoeken uitspraak te doen: over een reguliere huurverhoging, over een huurverhoging na een woningverbetering of over een afrekening van de servicekosten. Bij andere geschillen moet de verhuurder instemmen met een procedure bij de Huurcommissie (er volgt dan een advies) of moet je naar de rechter.

Voorbeeld

Jonathan huurt sinds 1 februari 2025 een woning voor € 2.500 per maand. Dit bedrag ligt boven de hoge huurgrens van € 1.184,82 per maand. De woning telt 208 punten. Het huurcontract valt daarom in het hoge huursegment.

Geliberaliseerde overeenkomsten

Huurcontracten afgesloten voor 1 juli 2024 met een kale huurprijs boven de toen geldende liberalisatiegrens vallen in de 'vrije sector'. Deze categorie is vergelijkbaar met het huidige hoog segment. Huurders in de vrije sector hebben minder huurprijsbescherming dan huurders in de andere sectoren. Er geldt geen maximale huurprijs.

Slechts bij een aantal geschillen kan je de Huurcommissie verzoeken uitspraak te doen: over een reguliere huurverhoging of een huurverhoging na woningverbetering. Bij andere geschillen moet de verhuurder instemmen met een procedure bij de Huurcommissie (er volgt dan een advies) of moet je naar de rechter.

Deze regels zijn nog wel van toepassing voor de huur(prijs) van een geliberaliseerd contract:

- de verhuurder mag de huur niet meer dan één keer per jaar verhogen. Doorgaans is al in het contract bepaald wat de jaarlijkse verhoging zal zijn (meestal de inflatie);
- servicekosten moeten eens per jaar worden afgerekend op basis van de werkelijk gemaakte kosten. Een geschil over de servicekosten leg je direct aan de kantonrechter of, als huurder en verhuurder beiden akkoord zijn, aan de Huurcommissie voor;
- de verhuurder is verantwoordelijk voor het onderhoud, behalve de kleine dagelijkse reparaties. Een onderhoudsprobleem dat niet wordt verholpen leg je aan de kantonrechter of, als huurder en verhuurder beiden akkoord zijn, aan de Huurcommissie voor.

De kale huurprijs bij aanvang van het contract bepaalt of sprake is van huurprijsliberalisatie. De liberalisatiegrens wordt jaarlijks vastgesteld en bedroeg op 30 juni 2024 € 879,66. Vanaf 1 juli 2024 is het bedrag hoger, omdat het sindsdien de grens aangeeft tussen het midden en het hoge segment. Hierna een overzicht van de liberalisatiegrenzen door de jaren heen:

Liberalisatiegrenzen 1989 -2026

2025	meer dan € 1.184,82	2005	meer dan € 604,72
1 juli – 31 december 2024	meer dan € 1.157,95	2004	meer dan € 597,54
1 januari – 30 juni 2024	meer dan € 879,66	2003	meer dan € 585,24
2023	meer dan € 808,06	2002	meer dan € 565,44
2022	meer dan € 763,47	2001	meer dan f 1.193,00 (€ 541,36)
2021	meer dan € 752,33	2000	meer dan f 1.149,00 (€ 521,39)
2020	meer dan € 737,14	1999	meer dan f 1.107,00 (€ 502,33)
2019	meer dan € 720,42	1998	meer dan f 1.085,00 (€ 492,35)
2015 - 2018	meer dan € 710,68	1997	meer dan f 1.085,00 (€ 492,35)
2014	meer dan € 699,48	1996	meer dan f 1.047,92 (€ 475,53)
2013	meer dan € 681,02	1995	meer dan f 1.007,50 (€ 457,18)
2012	meer dan € 664,66	1994 **	meer dan f 963,75 (€ 437,33)
2011 *	meer dan € 652,52	1993 **	meer dan f 913,33 (€ 414,45)
2010	meer dan € 647,53	1992 **	meer dan f 865,42 (€ 392,71)
2009	meer dan € 647,53	1991 **	meer dan f 820,00 (€ 372,10)
2008	meer dan € 631,73	1990 **	meer dan f 775,00 (€ 351,68)
2007	meer dan € 621,78	1989 **	gelijk aan of meer dan f 750,00 (€ 340,34)

* Tot 2011 liep de liberalisatiegrens van 1 juli in een bepaald jaar tot 1 juli in het volgende jaar. Sinds 1 januari 2011 loopt een jaargang van de huurliberalisatie van 1 januari tot 1 januari.

** In de periode 1989 tot 1 juli 1994 bestaat huurprijsliberalisatie alleen voor de eerste bewoner van een nieuwbouwwoning. Huurcontracten voor bestaande bouw afgesloten voor 1 juli 1994 zijn ongeacht de huurprijs nooit geliberaliseerd

Onterecht geliberaliseerd

Een huurovereenkomst kan onterecht geliberaliseerd zijn.

Dit is het geval als:

- de overeenkomst vóór 1 juli 2024 is ingegaan; en
- de huurprijs boven de toen geldende liberalisatiegrens ligt; en
- de woning op 1 juli 2025 of later 143 punten of minder telt.

Stel in dat geval dan aan verhuurder voor om de huurprijs te verlagen naar de maximale huurprijs op basis van de puntentelling. Als de verhuurder niet akkoord gaat, start je een procedure bij de Huurcommissie om de huurprijs te verlagen.

All-in prijs

Soms berekenen verhuurders een totaalbedrag, zonder duidelijk te maken hoe dat bedrag is samengesteld. Vaak gaat dit dan om hoge bedragen, bijvoorbeeld € 1.800 voor een appartement, inclusief gas, water, elektra en meubels. Als nergens in het contract staat welk deel kale huur is en welk deel servicekosten spreken we van een all-in prijs. Dat is lastig, want je weet niet over welk bedrag huurverhoging gerekend wordt en ook krijg je zo geen duidelijk beeld van de servicekosten. De wetgever heeft daarom een sanctie ingesteld op het vragen van all-in huren.

Die sanctie is verwerkt in een speciale huurverlagingsprocedure (zie hoofdstuk 10 Huurverlaging).

De rol van de gemeente vanaf 1 januari 2025

Sinds 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap (Wgv) van kracht. Volgens de wet mag onder andere de borg niet hoger zijn dan twee maanden kale huur, moet er een schriftelijke huurovereenkomst zijn, mag een verhuurder niet intimideren en discrimineren en moet een verhuurder jaarlijks de gemaakte servicekosten met een huurder afrekenen.

Sinds 1 januari 2025 zijn verhuurders verplicht om bij het aangaan van een huurovereenkomst een puntentelling aan de huurder te geven. Daarnaast moeten verhuurders zich houden aan de maximale huurprijs en de maximale huurverhoging. Als een huurder een te hoge huurprijs betaalt, kan hij een melding doen bij de gemeente. Het is ook raadzaam om een verzoek in te dienen bij de Huurcommissie om de overeengekomen huurprijs te controleren (toetsing binnen de eerste zes maanden) of ter controle van een voorstel huurverlaging (zie hoofdstuk 10).

Schematisch		
✓ Huurovereenkomst vóór 1 juli 2024 ✓ Aanvangshuur onder liberalisatiegrens	Sociale huur	Huurcommissie is bevoegd voor alle soorten procedures.
✓ Huurovereenkomst vanaf 1 juli 2024 ✓ Puntentelling tot en met 143 punten ✓ Aanvangshuur niet hoger dan € 932,93*	Laag segment	
✓ Huurovereenkomst vóór 1 juli 2024 ✓ Aanvangshuur boven liberalisatiegrens ✓ Puntentelling op of na 1 juli 2025 onder 144 punten	Onterecht geliberaliseerd (overgangsrecht)	Per 1 juli 2025 kan een voorstel huurverlaging gedaan worden en de Huurcommissie is bevoegd voor alle soorten procedures.
✓ Huurovereenkomst vanaf 1 juli 2024 ✓ Aanvangshuur vanaf € 932,94 tot en met € 1.228,07* ✓ Puntentelling van 144 tot 187 punten	Midden segment	Gereguleerde middenhuur en de Huurcommissie is bevoegd voor alle soorten procedures
✓ Huurovereenkomst vóór 1 juli 2024 ✓ Aanvangshuur boven liberalisatiegrens ✓ Puntentelling 144 punten of meer	Geliberaliseerd	Vrije sector en de Huurcommissie is bevoegd voor procedures: • bezwaar huurverhoging; • huurverhoging na woningverbetering. Voor de overige procedures niet tenzij uitdrukkelijk overeengekomen dat de Huurcommissie wel voor advies ingeschakeld kan worden.
✓ Huurovereenkomst vanaf 1 juli 2024 ✓ Aanvangshuur meer dan € 1.228,07* ✓ Puntentelling 187 punten of meer	Hoog segment	Vrije sector en de Huurcommissie is bevoegd voor: • bezwaar huurverhoging; • huurverhoging na woningverbetering; • afrekening servicekosten. • voorstel tot huurverlaging op punten Voor de overige procedures niet tenzij uitdrukkelijk overeengekomen dat de Huurcommissie wel voor advies ingeschakeld kan worden.

* prijspeil 2026



3 De Wet vaste huurcontracten en tijdelijke overeenkomsten

Per 1 juli 2024 geldt de Wet vaste huurcontracten (Wvhc) en is een huurcontract voor onbepaalde tijd weer de norm. Dit noemen we dan ook een ‘reguliere huurovereenkomst’. Ook bij huurcontracten voor onbepaalde tijd, staat er soms een huurperiode in het contract. Dit is een minimale huurperiode. Je spreekt dan met je verhuurder af dat je voor minimaal de afgesproken periode de woning huurt. In die periode mag je de huurovereenkomst niet opzeggen. Veel voorkomend is een minimale huurperiode van een jaar.

In onderstaande gevallen mag nog wel een tijdelijke huurovereenkomst worden afgesloten voor de duur van maximaal twee jaar. Als:

- een student tijdelijk voor studie in een andere gemeente gaat huren dan waar hij woont, inclusief buitenlandse studenten;
- een huurder door werkzaamheden of renovatie van de woning tijdelijk ergens anders moet wonen;
- iemand uit een maatschappelijke opvang komt of verkeert in een sociale noodsituatie;
- iemand een tweede of laatste kans krijgt nadat een eerder huurcontract is beëindigd, bijvoorbeeld vanwege overlast;
- jongeren tussen de 16 en 27 jaar de huurovereenkomst overnemen van een overleden ouder/verzorger die de woning huurde;
- iemand gaat scheiden, aantoonbaar niet meer samenwoont met de partner en tijdelijk een woning wil huren om dicht bij zijn kind(eren) te wonen;
- iemand tijdelijk werkt op één van de Waddeneilanden, maar normaal in een gemeente op het vasteland woont;
- een statushouder direct uit een COA-opvanglocatie komt en wacht op definitieve huisvesting.

Andere tijdelijke overeenkomsten

Naast bovenstaande uitzonderingen bestaan ook nog de volgende tijdelijke huurovereenkomsten:

1. Nog lopende huurovereenkomsten op basis van de Wet doorstroming huurmarkt

In de periode tussen 1 juli 2016 en 30 juni 2024 was het mogelijk om een tijdelijke huurovereenkomst af te sluiten voor maximaal twee jaar (zelfstandige woonruimte) of vijf jaar (onzelfstandige woonruimte). Na afloop van de overeengekomen huurperiode eindigt het contract, mits de verhuurder dit tijdig aanzegt. Tijdig betekent minimaal één maand en maximaal drie maanden voor het einde van het contract. Loopt het contract door, dan is sprake van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Het is niet nodig een nieuw contract te tekenen.

De huurder mag gedurende de gehele looptijd van het contract opzeggen. De opzegtermijn is gelijk aan één betaalperiode, dat is vaak één maand. De verhuurder mag tussentijds niet opzeggen. De huurder kan tot zes maanden na de bepaalde tijd van twee jaar of korter de overeengekomen huurprijs laten controleren door de Huurcommissie.

2. Tussenhuur (diplomatenclausule)

Verblijft de verhuurder tijdelijk elders, bijvoorbeeld voor werk of studie, dan kan de woning tijdelijk worden verhuurd. Dit wordt tussenhuur, de diplomatenclausule of huisbewaring genoemd. Essentieel is dat de verhuurder zelf in de woning gewoond heeft en na afloop van het tijdelijke huurcontract ook weer terugkeert. Uiterlijk op de einddatum van de overeengekomen huurperiode moet de huurder de woning verlaten. Met wederzijds goedvinden kan de termijn verlengd worden.

Ook voor huurders is het mogelijk om via deze constructie de woning tijdelijk te verhuren. Belangrijk is dat de huurder toestemming heeft van de verhuurder. Afhankelijk van de woonplaats is soms ook toestemming nodig van de gemeente.

Sinds juli 2016 is het mogelijk om de woning aan meerdere opeenvolgende (tussen-)huurders te verhuren. De overeenkomst kan door beide partijen niet tussentijds worden opgezegd, tenzij contractueel is overeengekomen dat het wel kan. Bij een huuropzegging moeten de wettelijke regels gevolgd worden. Het puntenstelsel is van toepassing.

3. Hospitahuur

Bij hospitahuur huur je een kamer (onzelfstandig) bij de verhuurder in huis en deel je de keuken, de badkamer en het toilet. Er is sprake van inwoning. Binnen de eerste negen maanden van de huurovereenkomst kan de verhuurder, met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden, de overeenkomst zonder opgaaf van reden beëindigen. De eerste negen maanden zijn een soort proeftijd. De andere regels uit het huurrecht gelden wel, ook in die eerste negen maanden. Bijvoorbeeld dat de huurprijs niet hoger mag zijn dan toegestaan volgens de puntentelling, dat de kale huur



en servicekosten zijn uitgesplitst en op welke wijze en met welk percentage de huur mag worden verhoogd. Er wordt momenteel gewerkt aan een wijziging van deze regeling.

4. Tijdelijke verhuur onder de Leegstandswet

In een aantal gevallen kan met een vergunning van de gemeente tijdelijk verhuurd worden onder de Leegstandwet (artikel 15 en 16 Lw):

- woningen die op de nominatie staan voor sloop of renovatie (maximaal 7 jaar);
- huur- of koopwoningen die te koop staan (maximaal 5 jaar);
- woningen in een omgebouwd kantoor- of schoolgebouw dat in afwachting is van een andere bestemming (maximaal 10 jaar).

De overeenkomst duurt minimaal zes maanden (drie maanden voor een huurwoning die te koop staat) en na deze minimale periode mogen beide partijen opzeggen. De opzegtermijn voor een huurder is een maand en voor een verhuurder minimaal drie maanden (twee maanden bij een te koop staande huurwoning).

Voor te koop staande woningen van particulieren geldt het puntenstelsel niet en mag de eigenaar zelf de hoogte van de huur bepalen. Huurders van deze woningen kunnen niet naar de Huurcommissie. Bij sloop- of renovatiewoningen en woonruimte in een kantoorgebouw is het puntenstelsel wel van toepassing en de huurders van deze woningen kunnen ook naar de Huurcommissie.

In de huurovereenkomst staat dat verhuurd wordt op grond van de Leegstandwet, het vergunningsnummer, de periode van de verleende vergunning en de maximale huurprijs op basis van de puntentelling (uitzondering voor een te koop staande woning). Zonder deze verplichte onderdelen heeft huurder reguliere huurbescherming.

5. Doelgroepencontracten

Bij doelgroepencontracten zijn woningen bestemd voor een speciale doelgroep. We onderscheiden de volgende doelgroepen:

Studenten en promovendi (campuscontract);

Campuscontracten zijn tijdelijke huurovereenkomsten voor kamers of woningen waarbij de huurperiode gekoppeld is aan de studie (MBO/HBO/WO/PHD). In het contract staat dat de woonruimte bestemd is voor studenten en dat de woonruimte na beëindiging opnieuw aan een student ter beschikking wordt gesteld. De verhuurder kan jaarlijks schriftelijk verzoeken om een bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling.

Een huurder kan de overeenkomst tussentijds opzeggen met inachtneming van de wettelijke opzegtermijn. De overeenkomst eindigt maximaal 6 maanden na afronding van de studie. De huurder heeft huur(prijs)bescherming, met uitzondering van het recht op vervangende huisvesting als het contract wordt beëindigd.

Jongeren

Jongeren van 18 jaar tot 28 jaar kunnen een huurcontract voor vijf jaar krijgen. Deze termijn kan eenmalig met twee jaar worden verlengd, waarbij de maximale huurperiode zeven jaar is. De huurovereenkomst eindigt niet automatisch en moet door verhuurder opgezegd worden met inachtneming van de wettelijke opzegtermijn. De verhuurder hoeft geen andere, vervangende woonruimte aan te bieden. Hier is de huurder zelf verantwoordelijk voor. Wordt de overeenkomst niet opgezegd, dan ontstaat automatisch een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

De woonruimte is specifiek voor jongeren bedoeld en wordt na beëindiging opnieuw aan een jongere verhuurd. De huurder heeft huurprijsbescherming. Er geldt een maximale huurprijs op grond van de puntentelling en de huurder kan naar de Huurcommissie.

Grote gezinnen, ouderen of mensen met een fysieke beperking;

Verhuurders hebben bij speciale doelgroepen een extra opzeggingsgrond. De verhuurder kan de overeenkomst beëindigen als de huurder niet meer tot de doelgroep behoort. Dit is mogelijk bij grote gezinnen (acht personen of meer), senioren en mensen met een handicap. Het moet gaan om woningen die speciaal voor deze doelgroep zijn bedoeld. De woning moet na beëindiging opnieuw aan de desbetreffende doelgroep worden verhuurd.

Huurder heeft huurbescherming en er geldt een maximale huurprijs.

6. Naar zijn aard van korte duur

Deze uitzonderlijke vorm is aanvankelijk bedoeld voor de (ver-) huur van vakantiehuisjes en recreatiewoningen. Het gaat om het gebruik en de aard van de woning. Door uitspraken van rechters is het begrip 'gebruik naar z'n aard van korte duur' opgerekt, maar toch is het een uitzondering. Bij de beoordeling wordt gekeken naar de volgende elementen:

- de aard van de woning;
- de aard van de bewoning van alle bewoners (permanent of niet);
- de (inmiddels verstreken) duur van de huurperiode;
- de oorspronkelijke bedoeling(en) van alle partijen.

Als er sprake is van een rechtsgeldig contract naar z'n aard van korte duur, dan heeft de huurder geen huur(prijs)bescherming. Dit komt gelukkig weinig voor.

4 Woningdelen en definitie voor zelfstandige woonruimte

De afgelopen jaren is het zogenaamde woningdelen in opkomst: een groep mensen, vaak studenten of young professionals, die samen een woning huren voor een hoog bedrag. Iedere bewoner heeft een eigen kamer en samen delen zij de woonkamer, de keuken en het sanitair. Het is voor een groep studenten of starters één van de weinige mogelijkheden om aan een woonruimte in de stad te komen: als ze elk € 500 betalen is een huur van € 2.000 immers op te brengen. Het gaat meestal om iets grotere woningen, omdat er naast een eigen kamer ook een gezamenlijke woonkamer moet zijn. Maar is het wel zelfstandige woonruimte, of zijn het eigenlijk kamerbewoners?

Sinds 1 juli 2024 wordt niet meer alleen gekeken naar het type contract en de voorzieningen maar ook naar het aantal bewoners en met welk doel zij samenwonen. De wet stelt: “ (...) Onder een woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, wordt een woonruimte verstaan als bedoeld in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek, welke wordt bewoond door maximaal twee personen of welke wordt bewoond door drie of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding hebben.”. Wordt een woning bewoond door 3 of meer personen die samen geen duurzame gemeenschappelijke huishouding vormen (zoals een gezin) dan is voor de puntentelling en huurprijs sprake van kamerbewoning.

In sommige gevallen huren woningdelers samen één zelfstandige woonruimte en worden zij gekwalificeerd als duurzame gemeenschappelijke huishouding. De huurders delen samen de keuken, de woonkamer en het sanitair. Iedere huurder heeft een eigen slaapkamer. De huurders mogen zelf de slaapkamers en de huurprijs verdelen. De verhuurder speelt hierin geen rol. Hij vraagt één huurprijs voor de gehele woning.

In sommige gevallen is er toch sprake van kamerverhuur, ook als er één huurcontract is voor de hele woning. Dat is bijvoorbeeld het geval als de verhuurder bij een leeggekomen kamer zelf op zoek gaat naar een nieuwe huurder. In zo’n geval probeert de verhuurder de regels rondom de huurprijzen te omzeilen via een schijnconstructie.

Of je uitgaat van één huurprijs voor de hele woning of een huurprijs per kamer hangt af van de feitelijke situatie. De Huurcommissie stelt dat een groep huurders die samen en op eigen initiatief een woning huren, geen kamerbewoners zijn. Huurders die elkaar niet kennen en op initiatief van de verhuurder samen in één huis worden geplaatst, zijn kamerbewoners.

Hospitahuur

Bij hospitaverhuur verhuurt een hoofdbewoner een deel van zijn/haar woning aan iemand anders en worden voorzieningen zoals keuken, toilet en badkamer gedeeld. Voor hospitahuur geldt een uitzondering op bovenstaande definitie van zelfstandige woonruimte. De ver-/gehuurde woning blijft voor de hospita zelf zelfstandig zolang:

- de (hoofd)huurder al minimaal twee jaar zelfstandig in de woning woont en er zelf zijn/haar hoofdverblijf heeft;
- er aan slechts één huishouden wordt verhuurd;
- er een overeenkomst is tussen de (hoofd)huurder en de hospitahuurder.

Let op: in veel gevallen is voor onder(ver)huur toestemming nodig van de hoofdverhuurder/eigenaar.



5 De Wet goed verhuurderschap

Sinds 1 juli 2023 geldt de Wet goed verhuurderschap (Wgv). In de wet staan regels waar een verhuurder zich aan moet houden:

- Een verhuurder mag niet discrimineren;
- Een verhuurder mag niet intimideren;
- De waarborgsom mag maximaal twee maanden kale huur zijn. De waarborgsom moet binnen twee weken na einde van de overeenkomst worden terugbetaald. Achterstallige huur of bijvoorbeeld een naheffing servicekosten mag verrekend worden, maar dan moet verhuurder dit wel schriftelijk specificeren. Bij verrekening heeft een verhuurder 30 dagen de tijd om terug te betalen;
- Er is een schriftelijke huurovereenkomst;
- Een verhuurder geeft informatie over de rechten en plichten van een huurder;
- Een verhuurder brengt geen onredelijke servicekosten in rekening;
- Als verhuurd wordt aan een arbeidsmigrant gelden er extra regels;
- Een gemeente kan een verhuurvergunning verplicht stellen;
- Bij overeenkomsten van 1 januari 2025 of later zit een puntentelling van de woning;
- De huurverhoging mag niet hoger zijn dan het wettelijk vastgestelde maximum.

Ieder gemeente heeft een meldpunt waar huurders een klacht kunnen indienen. In Amsterdam kan dat via: <https://meldingen.amsterdam.nl/incident/beschrijf>.

Voor meer informatie over de Wgv:

<https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/Meldpunt-problemen-met-verhuurders#m7riedpcx6lxzkux93>

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/nieuwe-regels-voor-verhuurders-en-verhuurbemiddelaars-1-juli-2023>



6 Woningwaarderingssstelsel zelfstandige woonruimte

In dit hoofdstuk lees je de hoofdlijnen van het nieuwe woningwaarderingssstelsel of puntenstelsel voor zelfstandige woonruimte. Dit is een woning met eigen toilet, keuken en wasgelegenheid. Wordt één van deze voorzieningen gedeeld met andere huurders dan is sprake van onzelfstandige woonruimte en geldt een ander puntenstelsel (zie hoofdstuk 7). Deze puntentelling geldt sinds 1 juli 2024. Een handig online rekenmodel voor de puntentelling vind je op www.wooninfo.nl/puntentelling

Het woningwaarderingssstelsel drukt de kwaliteit van de woning in punten uit. Als het puntenaantal van de woning bekend is, kun je beoordelen of de huurprijs of de huurverhoging redelijk is. De woning wordt gewaardeerd naar de toestand (indeling en uitvoering) bij het ingaan van de huurovereenkomst. Verbeteringen of veranderingen die de huurder zelf heeft aangebracht tellen niet mee. Alleen voorzieningen die later door de verhuurder zijn aangebracht of waarvoor de verhuurder een vergoeding heeft betaald, mogen in de puntentelling meewegen. Gesubsidieerde voorzieningen voor gehandicapten tellen niet mee.

Oppervlakte van vertrekken (1 punt per m²)

Onder vertrekken worden verstaan: woonkamer, andere kamers, keuken, badkamer en doucheruimte. De oppervlakten van hallen, gangen, verkeersruimten, overlopen, en gangkasten kleiner dan 2m² wordt niet meegeteld, ook niet onder overige ruimten. Ingebouwde kasten die in een vertrek uitkomen worden, tel je ongeacht afmeting mee in de afmeting van het vertrek.

Een vertrek moet aan de volgende eisen voldoen:

- de vloer is begaanbaar;
- de muren bestaan uit 'vast' materiaal;
- het vertrek is over tenminste 80% van de lengte (de langste zijde) ten minste 1,50 m breed;
- het vertrek heeft een oppervlakte van minimaal 4 m²;
- het vertrek heeft over ten minste 50% van de oppervlakte of over een oppervlakte van 11 m² een vrije hoogte van ten minste 2,10 m, gemeten vanaf de vloer tot het zichtbare plafond;
- het vertrek is voorzien van daglichttoetreding (raam/deur) van minimaal 0,5 m²;
- het vertrek beschikt over direct met de buitenlucht verbonden ventilatie;
- er is ten minste één stopcontact en één lichtpunt.

Bovenstaande eisen gelden niet voor een badkamer of keuken. Voor een zolderruimte gelden nog twee aanvullende eisen om als een vertrek gewaardeerd te worden. De zolder moet namelijk bereikbaar zijn via een vaste trap en het dak moet beschoten zijn (geen 'kale' dakpannen).

Je meet op 1,50 meter hoogte van muur tot muur. Vaste kasten kleiner dan 2 m² en ruimten onder een aanrecht, een badkuip of een CV-installatie tellen mee. Het oppervlak onder een trap telt alleen mee als de ruimte tussen de vloer en de onderkant van de trap tenminste 1,50 meter hoog is.

Je rondt de oppervlakte per vertrek af op twee decimalen. Daarna tel je de oppervlakte van alle vertrekken bij elkaar op en rond je af op hele vierkante meters. Bij 0,5 m² of meer rond je af naar boven, bij minder dan 0,5 m² naar beneden.

Oppervlakte overige ruimten (0,75 punt per m²)

Onder overige ruimten vallen bergingen, zolder, bijkeuken, kelder, garage en dergelijke. Dit zijn dus ruimten die niet direct tot de vertrekken worden gerekend. Maar let op: verkeersruimten zoals hal, gang en overloop worden in het geheel niet meegeteld, hiervoor dus geen punten rekenen!

De volgende eisen gelden voor een overige ruimte:

- de vloer is begaanbaar;
- de ruimte heeft een oppervlakte van minimaal 2 m²;
- de ruimte voldoet niet aan de eisen voor een vertrek en is geen verkeersruimte (een ruimte die dient voor het bereiken van een andere ruimte en/of om duurzaam te verblijven).

Voor een zolder moet tevens het dak beschoten zijn (dus geen 'kale' pannen) en moet de zolderruimte met een trap via de woning te bereiken zijn. Is de zolder niet met een vaste trap bereikbaar (een luik met ladder)? Je mag maximaal 5 punten aftrekken van het puntenaantal voor deze ruimte, maar niet met meer punten dan voor de oppervlakte van de zolderruimten wordt gegeven.

Een parkeerruimte waartoe bewoners van één adres op grond van de huurovereenkomst exclusieve toegang hebben, waardeer je als overige ruimte.

Afronding vindt plaats op dezelfde wijze als bij vertrekken.

Verwarming en verkoeling

Per verwarmd vertrek reken je twee punten. Verwarmde overige ruimten en verkeersruimten waardeer je met 1 punt, met een maximum van 4 punten. Voorzieningen met zowel een verwarmings- als verkoelingsfunctie worden per vertrek gewaardeerd met 1 extra punt tot een maximum van 2 punten. Dit geldt alleen wanneer de installatie door de verhuurder is geplaatst en tot de onroerende zaak behoren. Bij gaskachels, een mobiele elektrische radiator of een mobiele airco is dit meestal niet het geval. Dan reken je dus ook geen punten.

Vertrekken of overige ruimten die met elkaar in verbinding staan, worden als één gewaardeerd als zich tussen die twee ruimtes een niet-afsluitbare opening bevindt, van minimaal 0,85 m breed en 2 m hoog en die breder is dan 50% van de muur, gemeten in het vertrek of overige ruimte, waarin de tussenwand het smalst is. Een vertrek met een open keuken telt wél als twee verwarmde vertrekken.

Energieprestatie

In 2011 is het energielabel in de puntentelling geïntroduceerd waarbij een energielabel of energie-index maximaal 10 jaar geldig is. Via <https://www.ep-online.nl/> is een label of index te achterhalen.

Sinds 1 januari 2021 kunnen de punten voor dit onderdeel op vier manieren zijn vastgesteld:

- een energielabel met registratie vóór 1 januari 2015. Gezien de maximale geldigheidsduur van 10 jaar zijn deze labels niet meer geldig voor de puntentelling;
- een energie-index met registratie op of na 1 januari 2015 tot 1 januari 2021;
- een nieuw energielabel op basis van de NTA 8800 (primaair fossiel energiegebruik) met registratie op of na 1 januari 2021;
- Als er geen geldig energielabel of -index is, dan bepaalt het bouwjaar van de woning het aantal punten voor dit onderdeel. Het bouwjaar kan je achterhalen via onder andere <https://bagviewer.kadaster.nl/>.

Hieronder de tabel met de punten voor het energielabel en -index:

Energieprestatie overeenkomend met Energie-Index(EI 2015)	Energieprestatie overeenkomend met Energielabel	Eengezinswoning	Meergezins-woning
n.v.t.	A++++	62	58
n.v.t.	A+++	57	53
EI < 0,6	A++	52	48
0,6 < EI < 0,8	A+	47	43
0,8 < EI < 1,2	A	41	37
1,2 < EI < 1,4	B	34	30
1,4 < EI < 1,8	C	22	15
1,8 < EI < 2,1	D	14	11
2,1 < EI < 2,4	E	-4	-4
2,4 < EI < 2,7	F	-9	-9
EI > 2,7	G	-15	-15

Voor woningen die zelf (deels) in hun energieverbruik voorzien, kan een energieprestatievergoeding (EPV) worden afgesproken. De punten voor de energieprestatie worden dan:

In de gevallen waarin een energieprestatievergoeding als bedoeld in artikel 237 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is overeengekomen, wordt het volgende aantal punten toegekend:

Eengezinswoning	32 punten
Meergezins-/duplexwoning	28 punten

Tot slot de punten op basis van bouwjaar:

Bouwjaar	Eengezins-woning	Meergezins-woning
2002 en later	41	37
2000 t/m 2001	34	30
1992 t/m 1999	22	11
1984 t/m 1991	14	11
1979 t/m 1983	-4	-4
1977 t/m 1978	-9	-9
1976 of ouder	-15	-15

Voor rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten gelden geen minpunten. De puntentoekenning bedraagt dan, in afwijking van alle tabellen, 0 punten.

Een meergezinswoning is een woning die samen met andere woonruimten of bedrijfsruimten een geheel pand vormt zoals bijvoorbeeld flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen. Eengezinswoningen zijn bijvoorbeeld vrijstaande woningen, twee onder één kap woningen en rijtjeshuizen.

Keuken

Dit onderdeel krijgt alleen punten als aan een basisniveau wordt voldaan:

- aan- en afvoer van water en ten minste één vast aansluitpunt voor koken op gas of elektriciteit;
- een aanrechtblad met een aaneengesloten lengte van minimaal 1 m (lengte inclusief spoelbak en kookplaat);
- twee inbouwkasten met een breedte van minimaal 50 cm;
- waterdichte afwerking boven het waterdichte aanrechtblad en in de kookhoek vanaf de vloer tot een hoogte van minimaal 1,50 m.

Als een keuken niet voldoet aan deze eisen, dan worden geen punten toegekend.

Puntentoekenning op basis van de lengte van het aanrecht:

Keuken	
lengte aanrecht tot 1 meter	0 punten*
lengte aanrecht 1 tot 2 meter	4 punten
lengte aanrecht langer dan 2 meter	7 punten

*) Een aanrecht met spoelbak kleiner dan 1 m lengte wordt als wasbak gewaardeerd.

Spoelbakken en kookplaat tellen mee voor de afmeting. Voor extra luxe zoals inbouwapparatuur tel je extra punten. Er geldt een maximum aantal extra punten voor deze luxe voorzieningen. Indien het aanrecht 4 punten heeft gekregen mogen er ook maar max 4 punten voor extra worden toegevoegd, bij een aanrecht langer dan 2 meter mogen er maximaal 7 punten aan extra luxe worden toegevoegd. De handleiding 'Waarderingsstelsel zelfstandige woonruimte' van de Huurcommissie bevat een volledige lijst.

Sanitair

Een bad- of doucheruimten moeten voldoen aan de volgende eisen:

- een waterdichte vloerafwerking;
- de ruimte heeft over ten minste 50% van de oppervlakte een vrije hoogte van 2,00 m, gemeten vanaf de vloer tot het zichtbare plafond;
- een waterdichte afwerking tot 1,50 m hoogte voor badruimte en 1,80 m voor doucheruimte;
- een wastafel inclusief (tweehands-)mengkraan en een spiegel;
- een douche of bad met aansluitpunten voor warm en koud water en voorzien van een warm- en koudwaterkraan of een mengkraan.

Het waarderingsstelsel geeft de volgende punten aan sanitaire basisvoorzieningen

Sanitair	
toilet	3 punten
wastafel	1 punten
douche	4 punten
bad	6 punten
bad met douche	7 punten

Bij luxe voorzieningen kan een beperkt aantal extra punten toegekend worden; bijvoorbeeld voor een luxe mengkraan, afscheiding voor de douche of een toiletkastje met ingebouwde verlichting.

Woonvoorzieningen voor gehandicapten

Per € 332,00 van de door de verhuurder bestede kosten aan ingrepen in of aan de woonruimte ten behoeve van een gehandicapte kan, voor zover deze kosten in een redelijke verhouding staan tot de geboden kwaliteit en het niet gesubsidieerde kosten betreft, één punt worden toegekend. Hiervoor gelden wel enkele voorwaarden en deze staan vermeldt in het beleidsboek Waarderingsstelsel zelfstandige woonruimte.

Buitenruimte (maximaal 15 punten)

- Voor privé-buitenruimten worden in ieder geval 2 punten toegekend en vervolgens per vierkante meter 0,35 punt. Privé-buitenruimten, zoals bijvoorbeeld een balkon of tuin, zijn tot de woning behorende buitenruimten, waarvan de huurder van de desbetreffende woning volgens de huurovereenkomst het exclusieve gebruiksrecht en toegang heeft;
- Voor gemeenschappelijk buitenruimten worden 0,75 per vierkante meter toegekend, gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft. Er geldt een minimumafmeting van 2 m x 1,5 m, 1,5 m (hoogte, breedte, diepte), tenminste twee bewoners moeten er gebruik van kunnen maken en hiervoor moet er directe toegang tot de buitenruimte zijn (dus bijvoorbeeld niet via een andere woning);
- Een aftrek van 5 punten wordt toegepast als de woning geen privé-buitenruimte, gemeenschappelijk buitenruimte of loggia heeft. Franse balkons worden niet als buitenruimten beschouwd.

Een balkon, loggia of dakterras moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- voorzien van een beloopbare afwerking, zoals vlonders, tegels e.d.;
- rondom voorzien van een afscheiding die tevens dient als valbeveiliging; en
- toegankelijk via een deur of schuifpui.

Gemeenschappelijke vertrekken, overige ruimten en voorzieningen

Gemeenschappelijke vertrekken, overige ruimten en voorzieningen die behoren tot het woongebouw én waar tenminste twee adressen volgens de huurovereenkomst exclusieve toegang en gebruiksrecht hebben, worden gewaardeerd als gemeenschappelijk vertrek, overige ruimten en/of voorzieningen.

- Een gemeenschappelijk vertrek wordt gewaardeerd met 1 punt per vierkante meter, gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft;
- Een gemeenschappelijke overige ruimte wordt gewaardeerd met 0,75 punt per vierkante meter, gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft;
- Voorzieningen zoals verwarming, keuken of sanitair die zich bevinden in gemeenschappelijke vertrekken en overige ruimten worden ook gewaardeerd en het puntenaantal wordt gedeeld door het aantal adressen.

Bij gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen in een zorgwoning of woon/zorgcomplex hanteert de Huurcommissie een standaardwaardering van 3 punten per woning.

Gemeenschappelijke parkeer ruimten

Een gemeenschappelijke parkeer ruimte is toegankelijk voor bewoners van tenminste twee adressen met een exclusief gebruiksrecht en met tenminste één parkeerplek. Er zijn drie typen:

- Type I: een parkeerplek in afgesloten parkeergarage behorende tot het complex: 9 punten gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft;
- Type II: parkeerplek buiten behorende tot het complex of de woning met dak: 6 punten gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft. Een carport valt onder dit type.
- Type III: parkeerplek buiten behorende tot het complex of de woning zonder dak: 4 punten gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft.

Er worden twee extra punten toegekend, gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft, als er ook een laadpaal voor elektrisch rijden is (exclusief voor de bewoners).

WOZ punten

WOZ betekent Wet waardering onroerende zaken, de WOZ-waarde zou de geschatte marktwaarde van een woning moeten weergeven. De waarde wordt per kalenderjaar vastgesteld door de gemeente en de peildatum ligt op 1 januari van het voorafgaande kalenderjaar.

Via www.wozwaardeloket.nl/ is de WOZ-waarde te achterhalen.

Met de WOZ-waarde wordt een berekening gemaakt met twee onderdelen, waarbij geldt dat de peildatum van de WOZ-waarde bepaalt met welke kengetallen er gerekend moet worden:

Onderdeel 1

- 1 punt voor iedere € 16.954 van de laatstelijk vastgestelde WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2025, een taxatiewaarde en/of de minimumwaarde;
- 1 punt voor iedere € 15.329 van de laatstelijk vastgestelde WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2024, een taxatiewaarde en/of de minimumwaarde;

Onderdeel 2

- 1 punt voor iedere € 268 van de WOZ-waarde, taxatiewaarden en minimumwaarden met peildatum 1 januari 2025 per m² voor onderdeel 1, 2 en 10;
- 1 punt voor iedere € 242 van de WOZ-waarde, taxatiewaarden en minimumwaarden met peildatum 1 januari 2024 per m² voor onderdeel 1, 2 en 10;

Bij dit onderdeel zijn er twee uitzonderingen:

- Voor kleine woningen met minder dan 40 m² gebouwd in 2018 t/m 2022 in een schaarste gemeente (regio Amsterdam en Utrecht). Je deelt de WOZ waarde door € 114 (peildatum WOZ 2025) of € 103 (peildatum WOZ 2024);
- Nieuwbouw opgeleverd in 2015 t/m 2019 krijgt altijd tenminste 40 WOZ punten als de rest van de puntentelling tenminste 110 punten bedraagt.

Berekeningsmethodieken A en B zijn ook van toepassing indien sprake is van hoogniveau renovatie. Er is sprake van hoogniveau renovatie als voor de woning een energielabel A+++ of A++++ is afgegeven (na 1 januari 2021) of als sprake is van verbouw in de periode 2015-2021 met een energieprestatiecoëfficiënt lager dan 0,4.

Beide onderdelen eerst uitrekenen en optellen, dan afronden op kwart punten.

Voorbeeld

Een woning met een oppervlak van 50 m², een berging van 6 m² en een WOZ waarde van € 400.000 met peildatum 1 januari 2025 scoort:

$$A \quad 400.000 / 16.954 = 23,59$$

$$B \quad 400.000 / 268 / 56 = 26,65$$

Samen 50,24 punten oftewel afgerond 50,25 punten.

Als er geen WOZ-waarde bekend is, kan de Huurcommissie afhankelijk van de situatie een afwijkende berekening maken (85% van een taxatiewaarde) of de minimum WOZ waarde hanteren van € 85.806 (peildatum 2026).

Er geldt een maximering van de WOZ-punten in de puntentelling tot 33% van het puntentotaal. Echter, deze maximering geldt in de volgende situaties niet:

1. Bij woningen met een puntenaantal minder dan 187 punten;
2. Bij twee soorten woningen:
 - Nieuwbouw (2015 tot en met 2019) woningen bedoeld voor het geliberaliseerd segment met een puntenaantal van 110 punten zonder de punten voor WOZ-waarde.
 - Kleine (kleiner dan 40 m²) nieuwbouwwoningen (bouwjaar 2018 tot en met 2022) in de COROP-gebieden Amsterdam en Utrecht.

Bijzondere voorzieningen

Bij een zorgwoning wordt het puntentotaal van alle eerdere onderdelen verhoogd met 35%. Een zorgwoning is een zelfstandige woning in een woongebouw met de volgende voorwaarden:

- de woning en het woongebouw waarin de woning is gelegen zijn bestemd voor mensen met een fysieke beperking;
- er is een noodoproepinstallatie of een persoonlijk alarmsysteem;
- er zijn gemeenschappelijke ruimten voor maaltijden of recreatie.

Aanbelfunctie met video- en audioverbinding

Een bel met video- en audioverbinding waarbij de voordeur automatisch kan worden geopend vanuit de woning wordt gewaardeerd met 0,25 punt.

Monumenten en nieuwbouw

Bovenop de berekende maximale huurprijs kan een opslag gelden voor monumenten en voor nieuwbouw. Als meerdere opslagen van toepassing zijn, worden deze percentages bij elkaar opgeteld alvorens daarmee de huurprijs wordt vermeerderd.

Let op: deze opslag wordt niet meegenomen in het antwoord op de vraag naar de sector waartoe de woonruimte behoort (zie hoofdstuk 2).

Rijksmonument

De opslag voor rijksmonumenten hangt af van de ingangsdatum van de huurovereenkomst:

1. Huurovereenkomst afgesloten op of na 1 juli 2024
Als de woning bestaat uit of deel uitmaakt van een geregistreerd rijksmonument, dan wordt de maximale huurprijs verhoogd met 35%.
2. Huurovereenkomst afgesloten vóór 1 juli 2024
Indien een woonruimte een geregistreerd rijksmonument is of daar deel van uitmaakt, dan worden 50 punten extra toegekend.

Via onder andere www.monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/ is de status van een pand te achterhalen. De Huurcommissie hanteert een passief beleid. Dat betekent dat de opslag alleen meetelt als de verhuurder hier expliciet om vraagt.

Gemeentelijk of provinciaal monument

Indien een woonruimte een gemeentelijk of provinciaal monument is of daarvan deel uitmaakt, dan wordt de maximale huurprijs verhoogd met 15%. Het gemeentelijk monument moet zijn aangewezen door het college van burgemeester en wethouders. Een provinciaal monument moet zijn aangewezen door de gedeputeerde staten.

De Huurcommissie hanteert, net als bij de rijksmonumenten, een passief beleid.

Beschermd stads- of dorpsgezicht

De maximale huurprijs wordt met 5% verhoogd als:

- de woonruimte behoort tot een beschermd stads- of dorpsgezicht (artikel 2.34 lid 4 Omgevingswet);
- de woonruimte behoort tot een woning die is gebouwd vóór 1965; en
- de woonruimte niet bestaat uit of deel uitmaakt van een rijksmonument of van een gemeentelijk monument of een provinciaal monument.

Ook voor beschermde stads- en dorpsgezichten hanteert de Huurcommissie een passief beleid.

Nieuwbouwopslag

De maximale huurprijs van een huurwoning uit het midden segment wordt met 10% verhoogd als:

- de woning voor het eerst in gebruik wordt genomen na 1 juli 2024, en
- de start van de nieuwbouw, transformatie of bijbouw van de woning plaatsvindt vóór 1 januari 2028.



7 Woningwaarderingssysteem onzelfstandige woonruimte

Wie keuken, douche en/of toilet deelt met andere huurders heeft een onzelfstandige woning (kamer). Voor het berekenen van de huurprijs geldt een andere woningwaardering dan bij zelfstandige woonruimte.

Kijk wel eerst goed of het echt een onzelfstandige woonruimte is. Een zolderkamer met eigen keuken badkamer en toilet (ook al zit dat op de gang) en een afsluitbare toegangsdeur is een zelfstandige woning.

In dat geval geldt het puntenstelsel voor zelfstandige woonruimte, ook al is de woning niet officieel erkend.

Sinds 1 juli 2024 is de puntentelling voor onzelfstandige woonruimten (kamers) vergelijkbaar met die van zelfstandige woonruimte. Voor de onderdelen verwarming en verkoeling, keuken, sanitair, woonvoorziening voor gehandicapten, buitenruimten, gemeenschappelijke binnenruimten/ voorzieningen, gemeenschappelijke parkeerterreinen en zorgwoning verwijzen we daarom naar het vorige hoofdstuk. De volgende onderdelen zijn al dan niet voor een deel afwijkend of aanvullend.

Vertrekken

- Privé vertrekken worden gewaardeerd met 1 punt per vierkante meter;
- Gemeenschappelijke vertrekken worden ook gewaardeerd met 1 punt per vierkante meter. Dit puntenaantal wordt gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten dat toegang en gebruiksrecht heeft tot die gemeenschappelijke vertrekken.

Voor de vertrekken gelden dezelfde eisen als bij zelfstandige woonruimte (zie vorig hoofdstuk).

Overige ruimten

- Privé overige ruimten worden gewaardeerd met 0,75 punt per vierkante meter.
- Gemeenschappelijke overige ruimten worden gewaardeerd met 0,75 punt per vierkante meter. Dit puntenaantal wordt gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten dat toegang en gebruiksrecht heeft tot de gemeenschappelijke overige ruimte(n).

Voor de overige ruimten gelden dezelfde eisen als bij zelfstandige woonruimte (zie vorig hoofdstuk).

Verwarming en verkoeling

Net als bij zelfstandige woonruimte geldt dat per verwarmd vertrek twee punten worden berekend en per verwarmde overige ruimten en verkeersruimten 1 punt met een maximum van 4 punten. Ook geldt dat voorzieningen met zowel een verwarmings- als verkoelingsfunctie per vertrek worden gewaardeerd met 1 extra punt tot een maximum van 2 punten.

Aanvullend geldt voor gemeenschappelijk, gedeelde voorzieningen:

- Verwarmde gemeenschappelijke vertrekken waarvoor je met 2 punten;
- Verwarmde gemeenschappelijke overige ruimten en verkeersruimten waarvoor je met 1 punt per ruimte met een maximum van 4 punten voor alle overige ruimten en verkeersruimten;
- Voorzieningen met zowel een verwarmingsfunctie als verkoelingsfunctie worden per gemeenschappelijk vertrek waarvoor je met 1 punt tot een maximum van 2 punten.

In alle drie de gevallen deel je het puntenaantal door het aantal onzelfstandige woonruimten dat de gemeenschappelijke ruimten kan gebruiken.

Energie

De punten voor dit onderdeel kunnen op vier manieren zijn vastgesteld:

- een energielabel met registratie vóór 1 januari 2015. Gezien de maximale geldigheidsduur van 10 jaar zijn deze labels niet meer geldig voor de puntentelling;
- een energie-index met registratie op of na 1 januari 2015 tot 1 januari 2021;
- een nieuw energielabel op basis van de NTA 8800 (primair fossiel energiegebruik) met registratie op of na 1 januari 2021;
- als er geen geldig energielabel of -index is, dan bepaalt het bouwjaar van de woning het aantal punten voor dit onderdeel. Het bouwjaar kan je achterhalen via onder andere <https://bagviewer.kadaster.nl/>.



Energieprestatie overeenkomend met Energie-Index (EI 2015)	Energieprestatie overeenkomend met Energielabel	Punten per m ² vanuit onderdeel 1 van de puntentelling (vertrekken)
n.v.t.	A++++	1
n.v.t.	A+++	0,95
EI < 0,6	A++	0,85
0,6 < EI < 0,8	A+	0,75
0,8 < EI < 1,2	A	0,65
1,2 < EI < 1,4	B	0,50
1,4 < EI < 1,8	C	0,35
1,8 < EI < 2,1	D	0,20
2,1 < EI < 2,4	E	-0,05
2,4 < EI < 2,7	F	-0,10
EI > 2,7	G	-0,15

Bouwjaar	Punten per m ² vanuit onderdeel 1 van de puntentelling (vertrekken)
2002 en later	0,65
2000 t/m 2001	0,50
1992 t/m 1999	0,35
1984 t/m 1991	0,20
1979 t/m 1983	-0,05
1977 t/m 1978	-0,10
1976 of ouder	-0,15

Voor monumenten gelden geen minpunten. De puntentoekenning bedraagt dan 0 punten.

Fietsenberging als buitenruimte

Een fietsenberging is een afsluitbare, overdekte plek, niet zijnde een portiek, trap, gang of hal. Een fietsenberging wordt gewaardeerd als gemeenschappelijke buitenruimte.

WOZ

De WOZ-waarde van een woning is de geschatte marktwaarde. Je rekent met de laatst vastgestelde WOZ-waarde van de woning waar de kamer onderdeel van is.

Bij de berekening wordt de WOZ-waarde per m² gebruiksoppervlakte afgezet tegen de gemiddelde WOZ-waarde per m² in de regio:

- 14 punten wanneer de WOZ-waarde meer dan 10% hoger is dan het gemiddelde;
- 12 punten wanneer de WOZ-waarde maximaal 10% hoger of lager is dan het gemiddelde;
- 10 punten wanneer de WOZ-waarde meer dan 10% lager is dan het gemiddelde.

De gebruiksoppervlakte verwijst naar het totale oppervlakte van het adres waar de kamer deel van uitmaakt. Deze informatie is te vinden bij het WOZ-waardeloket: www.wozwaardeloket.nl. hanteert de Huurcommissie een lijst die te vinden is in het [Beleidsboek Waarderingsstelsel onzelfstandige woonruimte](#).

Als er geen WOZ-waarde bekend is en er is geen taxatiewaarde van de woning, dan reken je met de laagste waarde (10 punten).

Aftrekpunten

In tegenstelling tot de puntentelling voor zelfstandige woonruimte, bevat de puntentelling voor kamers ook een rubriek met aftrekpunten. Een aftrek van 4 punten geldt voor de volgende situaties:

- De totale oppervlakte van vertrekken (rubriek 1) is minder dan 8 m²;
- De huurder kan de badkamer alleen bereiken via de woon- of slaapkamer van een andere huurder;
- Het raam in het (hoofd)woonvertrek is kleiner dan 0,75 m²;
- Het laagste raamkozijn van het (hoofd)woonvertrek zit meer dan 1,60 m boven de vloer is.

8 De onderhoudsprocedure

Huurder en verhuurder zijn allebei verantwoordelijk voor onderhoud in en rond de woning. De huurder voert kleine, dagelijkse reparaties uit. De rest is voor rekening van verhuurder. Klachten over de woning meldt de huurder bij voorkeur schriftelijk, waarbij verzocht wordt deze binnen een redelijke termijn te verhelpen. Als de gebreken niet verholpen worden, dan kan een huurder in de sociale (lage) sector en middensector een onderhoudsprocedure starten bij de Huurcommissie. Dit kan online via <https://www.huurcommissie.nl/huurcommissie-helpt/mijnhuurcommissie> waarbij je met een DigiD inlogt. Bij hele ernstige onderhoudsklachten ligt het meer voor de hand om naar de rechter te gaan.

In een onderhoudsprocedure beoordeelt de Huurcommissie of er ernstige onderhoudsgebreken aanwezig zijn.

De Huurcommissie maakt gebruik van het zogeheten gebrekenboek. Hierin staat welke gebreken in aanmerking komen voor een tijdelijke huurverlaging. Deze huurverlaging is bedoeld als drukmiddel naar de verhuurder toe: hij krijgt pas weer de volledige huurprijs als de gebreken zijn hersteld. De huurverlaging compenseert ook het verminderde woongenot van de huurder. Ontvang je huurtoeslag? Geef dan de tijdelijke huurverlaging door aan de Belastingdienst. De huurkorting heeft gevolgen voor de hoogte van de toeslag.

De onderhoudsprocedure

Met deze procedure kan het hele jaar door slecht onderhoud aangekaart worden door huurders in het sociale en midden-segment. Om een procedure te kunnen starten op grond van achterstallig onderhoud moeten de klachten eerst schriftelijk aan de verhuurder zijn gemeld. Daarbij is het van belang om de verhuurder te vragen de gebreken deze binnen zes weken te verhelpen en te melden dat je anders de Huurcommissie inschakelt. Als de klachten alleen telefonisch zijn doorgegeven, is het voor de onderhoudsprocedure nodig om dit ook nog eens schriftelijk te doen. Melden per e-mail of via een online formulier kan ook, zorg wel zelf voor een kopie.

Verhelpt de verhuurder de gebreken niet of niet genoeg, dan start je na 6 weken een onderhoudsprocedure bij de Huurcommissie. Dit kan je het beste doen tot een half jaar na het melden van de gebreken, maar wachten heeft weinig zin. Meld gebreken zorgvuldig en volledig, want alles dat niet genoemd is in de klachtenmelding laat de Huurcommissie buiten beschouwing. Dus ook al ligt het dak er af, als er niets op het formulier staat telt het niet mee voor de lopende procedure. Je kunt overigens ook een procedure starten met een oudere klachtenmelding, maar de Huurcommissie gaat met haar verlaging niet verder terug dan 6 maanden voor indienen van het verzoek.

Het is belangrijk de gebreken niet alleen te vermelden, maar ook nader te omschrijven. Dus niet 'het tocht', maar 'tocht als gevolg van een kier van 8 millimeter onder het linker voorraam'. Beter niet 'vocht en schimmel' maar 'vochtplek van 0,5 m² op de linker buitenmuur van de keuken, met ernstige schimmelvorming'. Hierdoor is het later voor de rapporteur van de Huurcommissie veel makkelijker de gebreken te vinden en te beoordelen. De kans op een goed rapport wordt hiermee vergroot. De huurder hoeft niet te bepalen welk nulpunt of welke korting van toepassing is, dat neemt de rapporteur op in het rapport en daar kan op de zitting bij de Huurcommissie nog commentaar op geleverd worden.

Voorbeeld

Priscilla meldt op 10 maart 2025 de gebreken bij haar verhuurder. Hij heeft 6 weken, tot 21 april, om de gebreken te herstellen. Doet hij dit niet, dan kan Priscilla een procedure starten bij de Huurcommissie. Priscilla dient op 22 april 2025 het verzoekschrift in. De Huurcommissie beslist over de tijdelijke huurkorting. De tijdelijke huurverlaging gaat in op 1 april 2025.

Start Priscilla de procedure pas veel later? Dan kan dit gevolgen hebben voor de ingangsdatum voor de huurverlaging. Dienst Priscilla het verzoekschrift pas op 15 februari 2026 in? Dan gaat de huurverlaging in per 1 september 2025. De huurverlaging gaat niet verder terug dan 6 maanden voort het indienen van het verzoek.

De gebreken en sancties

Alle gebreken zijn ondergebracht in drie lijsten met nulpunten:

1. Lijst A: zeer ernstige gebreken en tekortkomingen;
2. Lijst B: ernstige gebreken en tekortkomingen;
3. Lijst C: overige ernstige gebreken en tekortkomingen.

Deze gebreken kunnen leiden tot respectievelijk:

- Lijst A: Huurverlaging tot 20% van de betaalde huurprijs;
- Lijst B: Huurverlaging tot 30% van de betaalde huurprijs;
- Lijst C: Huurverlaging tot 40% van de betaalde huurprijs.

Een door de Huurcommissie uitgesproken verlaging gaat in op de eerste van de maand nadat de gebreken schriftelijk aan de verhuurder gemeld zijn. De verlaging geldt tot de eerste van de maand volgend op die waarin de gebreken verholpen zijn. Tot dat moment mag de huurprijs niet verhoogd worden. Het is dus duidelijk bedoeld als prikkel voor de verhuurder om de gebreken te verhelpen. Het hangt natuurlijk erg van de betaalde huurprijs af hoeveel de verlaging oplevert. Voordeel is ook dat de huur niet verhoogd mag worden tot de gebreken zijn verholpen. Bij gebreken uit de C lijst kan de Huurcommissie ook een gematigde korting toepassen, bijvoorbeeld tot 60% van de huurprijs.

Het gebrekenboek

Hieronder wordt in eenvoudige taal ingegaan op de meest voorkomende gebreken. Lijst A en B zijn in de regelgeving benoemd. Lijst C is niet limitatief, wat wil zeggen dat de lijst door de Huurcommissie aangevuld kan worden. Als een klacht dus niet in dit rijtje voorkomt, wil dat nog niet zeggen dat deze niet ernstig is. Het gaat om de vraag of een gebrek het woongenot (ernstig) schaadt. Bij twijfel kan een expert van !WOON geraadpleegd worden. Het volledige gebrekenboek is te downloaden via https://www.huurcommissie.nl/huurcommissie-helpt/beleidsboeken_html.

Lijst A: zeer ernstige gebreken

(verlaging naar 20% van de huurprijs)

- Geen aansluiting op de riolering
- Geen mogelijkheid tot ventilatie van wc, bad, douche, keuken, woonkamer of slaapkamer
- Geen daglicht in woonkamer of slaapkamer
- Geen toilet
- Geen douche, bad of aparte wastafel
- Geen keuken
- De toegangsdeur is niet afsluitbaar
- De woonruimte kent zo ernstige gebreken dat hij door het gevaar ongeschikt is voor bewoning

Lijst B: Ernstige gebreken

(verlaging naar 30% van de huurprijs)

- Er is een melding (aanschrijving) van Bouw- en Woningtoezicht (BWT) aan de eigenaar, met daarin gebreken die op de woning betrekking hebben
- Er is een aanschrijving tot verbetering van BWT
- Door vocht als gevolg van bouwkundige gebreken treedt zodanige schimmel of houtrot op dat de bruikbaarheid van keuken, woon- of slaapkamers ernstig is aangetast
- Door lekkage aan het dak is de bruikbaarheid van de woonruimte ernstig belemmerd
- Door een slechte schoorsteen is sprake van gebrekkige afvoer van verbrandingsgassen
- Door verzakking is de bewoonbaarheid van de woonruimte ernstig geschaad
- Door een slechte riolering is de bewoonbaarheid ernstig geschaad
- Door slechte afsluiting van de bodem treedt ernstige stankoverlast op
- Er is sprake van een opeenstapeling van ernstige onderhoudsgebreken (zeer slechte algehele staat)

Lijst C: Overige ernstige gebreken

(verlaging naar 40% van de huurprijs)

Gebreken die niet voorkomen in de lijsten A en B, maar wel het woongenot ernstig schaden, bijvoorbeeld:

- onvoldoende ventilatie van wc, douche, keuken, woon- of slaapkamer waardoor stankoverlast ontstaat
- onvoldoende capaciteit van de centrale verwarming
- ernstige en voortdurende geluidsoverlast van technische installaties (lift, CV)
- ernstige lekkage van aan- en afvoerleidingen
- onvoldoende daglicht in het hoofdwoonvertrek (raam kleiner dan 0,5 m²)
- slechte staat van de binnenmuren en plafonds (ernstige scheuren of loslatend stucwerk)
- onvoldoende geluidsisolatie van woning scheidende muren en wanden, vloeren of plafonds
- gevolgschade van een inmiddels opgeheven gebrek (bijv. vochtplekken na lekkage)
- ernstige vocht- of schimmelplekken door optrekkend of doorslaand vocht

Gebreken in de A-lijst zijn gelukkig zeldzaam. Alleen het ontbreken van ventilatie in wc of douche komt nog wel eens voor. Bij kamerbewoners komt het wel voor dat de toegangsdeur niet afsluitbaar is. Uit de B-lijst komen de aanschrijving en de zeer slechte algehele staat wel voor, maar ook de meeste andere nulpunten uit deze lijst zie je wel eens. Van een zeer slechte algehele staat van onderhoud is pas sprake, wanneer zich meerdere onderhoudsgebreken voordoen (bijvoorbeeld slechte toestand buitenschilderwerk bij alle gevels, houtrot in kozijnen en ramen, slechte staat van de gevels, voeg- en metselwerk, kierende buitendeuren en ramen).

De A en B lijst zijn wettelijk vastgelegd in de Bijlagen bij het Besluit Huurprijzen Woonruimte. De C lijst is door de Huurcommissie verder aangevuld met alle gebreken die voor rekening van de verhuurder komen en het woongenot schaden.

Denk daarbij aan:

- scheuren in de gevel
- losse stenen in de gevel
- verrot houtwerk aan de gevels
- scheuren in plafonds en muren
- lekkages van dak en dakgoot
- hijsbalk verrot of verroest
- balkonleuning of vloer verrot
- trapleuningen los
- slecht of gevaarlijk gas of elektra
- slecht sluitende deuren en ramen
- hang- en sluitwerk versleten
- buitenschilderwerk erg slecht
- slecht schilder- en stucwerk trappenhuis
- ontbrekende trapverlichting
- gootsteenbak versleten of lekt
- wc-pot stuk
- standleiding geregeld verstopt
- regenpijp verstopt of stuk
- vochtdoorlatende badcel
- vochtdoorlatende muren

- verzakte vloeren
- onderhoud CV- en liftinstallaties
- loszittend tegelwerk

Bij een aantal gebreken ligt de bewijslast bij degene die er over klaagt. Dit is bijvoorbeeld lastig bij een CV-installatie met onvoldoende capaciteit of gehorigheid van de woonruimte. Dan is soms een technisch rapport nodig van een erkend bedrijf en dat kan een dure grap zijn. Een groep bewoners kan zich misschien zelf iets meer permitteren door geld bij elkaar te leggen voor een onderzoek.

Het is mogelijk de capaciteit van een ventilatiesysteem te meten. Niet alleen de Huurcommissie beschikt over speciale apparatuur, ook !WOON beschikt erover. Vaak is bij schimmelvorming in de douche sprake van gebrekkige ventilatie. De huurder kan geconfronteerd worden met de vraag of hij het kanaal heeft laten vegen (huurdersonderhoud). Zo ja, of als het vegen van kanalen via de servicekosten aan de verhuurder betaald wordt, dan kan de Huurcommissie om een nader onderzoek gevraagd worden. Veel panden van rond 1900 hebben overigens nog een oud systeem van houten kanalen. Dit kan niet apart geveegd worden omdat de kanalen onder het dak samen in een kanaal uitmonden.

Bij vocht en schimmelproblemen kan ook een opname met een warmtecamera nuttig zijn. De experts van !WOON beschikken over dergelijke apparatuur en kunnen de meetgegevens ook interpreteren.

Verplichtingen van de huurder

Let op: werkzaamheden voor rekening van de huurder zijn bijvoorbeeld:

- binnen schilderwerk en behangen (behalve na een lekkage)
- kleine reparaties aan hang- en sluitwerk
- klein onderhoud aan kranen en waterleiding (vorstvrij houden)
- ontstoppen gootstenen en wc's
- vegen van schoorstenen

Nuttige instanties

Enkele instanties kunnen een (zeer) nuttige bijdrage leveren:

- De gemeente ziet onder andere ook toe op de veiligheid van gebouwen. Een bouwinspecteur kan een verhuurder melden dat de staat van de woning strijdig is met het Bouwbesluit en op grond van de Woningwet maatregelen aankondigen. Een dergelijk deskundigenrapport is zeer bruikbaar in een civiele zaak van huurder tegen verhuurder, vooral ook omdat een aanschrijving in nulpuntenlijst B is opgenomen. Het moet wel gaan om gebreken die direct betrekking hebben op de woning.

Ook als klachten minder ernstig zijn kan de gemeente op basis van woningkwaliteit actie ondernemen.

Als een eigenaar/verhuurder na een schriftelijke melding over bijvoorbeeld vocht of schimmel geen actie onderneemt, dan kan je het dit melden bij het Meldpunt Woningonderhoud van de gemeente: <https://www.amsterdam.nl/wonen-bouwen-verbouwen/slecht-onderhoud-gebreken-woning-melden/>

- De Afdeling Milieu en Gezondheid van de GGD Amsterdam kan de verhuurder aanschrijven als de gezondheid van de bewoner geschaad wordt. Zij bezoeken ook woningen, bijvoorbeeld bij ernstige vochtklachten, schimmel, slechte afvoer van rookgassen. Heel belangrijk: zij kunnen ook een koolmonoxide meting verrichten als het vermoeden bestaat dat een kachel of geiser niet goed werkt (let op klachten als vermoeidheid en hoofdpijn). Hun invalshoek is de gezondheid en ze kunnen een verhuurder niet dwingen tot werkzaamheden. Ze kunnen wel Bouw- en Woningtoezicht aansporen en hun rapport van bevindingen kan een hulp zijn bij een procedure bij de Huurcommissie- of kantonrechter.
- Bij een vermoeden van acuut koolmonoxide gevaar of een gaslucht direct 112 bellen!
- Als je het vermoeden hebt dat er asbest in de woning zit kan je een stukje materiaal opsturen naar een deskundig bureau. Op internet vind je asbest testen voor rond de € 40. Je stuurt een monster op en krijgt binnen enkele dagen het resultaat. Zit er asbest in de woning? Neem dan direct contact op met de verhuurder, zeker als er sprake is van beschadigingen of losse deeltjes.
- De Huurcommissie wil gas- en elektra vaak niet beoordelen. In het rapport komt dan te staan: 'Huurder klaagt over een verouderde/onveilige installatie maar kan geen rapport van energiebedrijf of erkend installateur overleggen.' Groot probleem is echter dat een keuring sinds de privatisering van het energiebedrijf veel geld kost voor combikeuring van gas en elektra. Keuring kan natuurlijk ook door een erkend installateur, maar ook dat kost geld. Een lastiger maar goedkoper weg is de route via Bouw- en Woningtoezicht (stadsdeel).

Kantonrechter

Huurders in het hoge segment of met een geliberaliseerde huurovereenkomst kunnen de Huurcommissie alleen inschakelen als de verhuurder hiermee instemt. Het alternatief is een procedure bij de kantonrechter. Ook voor huurders in het sociale en midden segment is dit mogelijk.

De kantonrechter kan, in tegenstelling tot de Huurcommissie, de verhuurder verplichten gebreken te herstellen. Het kan daarom bij ernstige gebreken verstandiger zijn om direct naar de rechter te stappen.

9 Huurverhoging

De huren in Nederland behoren tot de (gemiddeld) hoogste van Europa en sinds 2013 gaan de huren voor vrijwel alle huurders jaarlijks met meer dan de inflatie omhoog. De hogere inkomens krijgen nog meer verhoging door inkomensafhankelijke huurverhogingen. Doel van de maatregel zou het aanpakken van zogenaamd scheefhuren zijn. Effect is vooral dat de huren over de hele linie sterk zijn gestegen

Huurverhoging 2026

De huurprijs mag jaarlijks worden verhoogd. De huurverhoging is afhankelijk van meerdere factoren: het huursegment, afspraken in de huurovereenkomst, de huurprijs die je betaalt en/of het inkomen.

- Sociale segment: 1 juli 2026 tot en met 30 juni 2027
 - 4,1%
 - € 25 als de huur lager is dan € 350
 - € 50 of € 100 bij een midden of hoog inkomen
- Middensegment: 1 januari 2026 tot en met 31 december 2026
 - Maximaal 6,1%
- Hoog segment + geliberaliseerd: 1 januari 2026 tot en met 31 december 2026
 - Maximaal 4,4%
- Onzelfstandige woonruimte, woonwagons en standplaatsen
 - 4,1%

Regels over het aanzeggen van de huurverhoging en het maken van bezwaar verschillen per huursegment.

De huurverhoging voor het sociale/lage segment

De standaard huurverhoging in de periode 1 juli 2026 tot en met 30 juni 2026 is 4,1%. De huurverhoging mag meer bedragen als:

- De kale huur lager is dan € 350
- Het huishoudinkomen hoger is dan € 59.504 (eenpersoonshuishouden) of € 68.858 (meerpersoonshuishouden)

Dit percentage en deze bedragen gelden in de periode van 1 juli 2026 tot en met 30 juni 2027.

Maximale huurverhoging in 2026	
Standaardpercentage	4,1% verhoging
Huurverhoging lage huur (minder dan € 350)	€ 25 (ongeacht hoogte inkomen)
Inkomensafhankelijke huurverhoging	€ 50 of € 100 (afhankelijk van inkomen en huishoud-samenstelling)

Huren lager dan € 350

Voor zelfstandige huurwoningen in de sociale sector met een huur onder € 350 wordt vanaf 1 juli 2026 een huurverhoging van maximaal € 25 toegestaan, ongeacht het huishoudinkomen van de huurder. De verhuurder mag ook een inkomensafhankelijke huurverhoging (€ 50 of € 100) voorstellen, maar dan moet men de inkomenscategorie opvragen bij de Belastingdienst.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Huurders met een midden- of hoog inkomen krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging. De verhuurder vraagt jaarlijks bij de Belastingdienst een inkomensverklaring op. De Belastingdienst geeft aan in welke inkomenscategorie het huishouden valt. De verklaring van de Belastingdienst stuurt de verhuurder met het voorstel mee. Huurders met een middeninkomen krijgen een huurverhoging van € 50. Huurders met een hoog inkomen krijgen een huurverhoging van € 100.

Alleenwonend	
Tussen € 59.504 en € 70.149	€ 50 euro huurverhoging
Hoger dan € 70.149	€ 100 euro huurverhoging
Huishoudens met 2 personen of meer	
Tussen € 68.858 en € 93.531	€ 50 euro huurverhoging
Hoger dan € 93.531	€ 100 euro huurverhoging

De Belastingdienst gebruikt het inkomen uit 2024 van alle personen die op het adres staan ingeschreven. De Belastingdienst vertelt niet het exacte inkomen, maar geeft aan in welke inkomenscategorie het inkomen valt. Met die informatie weet de verhuurder welke huurverhoging hij mag aanzeggen. Van inwonende kinderen die op 1 januari 2026 jonger zijn dan 23 jaar telt alleen het inkomen mee dat boven de € 26.819 uitkomt. Stelt de verhuurder een extra verhoging voor, dan is het belangrijk de verklaring te controleren:

- Klopt het aantal personen?
- Klopt het verzamelinkomen over 2024?
- Is het verzamelinkomen sindsdien gedaald?

Staan er foute gegevens in de verklaring? Dan kan de huurder bezwaar maken. De verhuurder vraagt dan een nieuwe inkomensverklaring op bij de Belastingdienst.

Is het inkomen over 2025 lager en valt het huishouden in een andere categorie? Dan kan de huurder bezwaar maken en vragen om het inkomen uit 2025 te gebruiken voor de huurverhoging. Dit bezwaar kan de huurder onderbouwen met een inkomensverklaring van alle bewoners. Deze is digitaal of telefonisch (0800-0543) op te vragen bij de Belastingdienst. Houd Burgerservicenummer en geboortedatum van alle inkomstenontvangers bij de hand. De verklaring over 2025 is vanaf begin juni op te vragen.

Sociale huur blijft sociale huur

Als de huurprijs van een sociale huurwoning door huurverhogingen hoger wordt dan de middenhuurgrens, dan blijft het een sociale huurwoning. Een lopend recht op huurtoeslag blijft ook bestaan.

Huurverhoging in het middensegment

Ook voor woningen in het middensegment geldt een maximale huurverhoging. Deze is gebaseerd op de gemiddelde Cao-loonstijging + 1%. De maximale verhoging in 2026 is maar liefst 6,1%, maar let op:

- door de huurverhoging mag de huurprijs niet hoger worden dan de maximaal redelijke huurprijs op basis van de puntentelling;
- als in het contract een percentage/berekening staat dat lager is/uitkomt dan 6,1%, dan moet dit lagere percentage gevolgd worden;
- als in het contract een percentage of berekening staat van meer dan 6,1%, dan geldt het maximale percentage van 6,1%;
- als er in het contract helemaal geen bepaling over een jaarlijkse huurverhoging staat, dan kan de huur niet verhoogd worden.

In de meeste gevallen hoeft een contractueel overeengekomen huurverhoging niet apart aangezegd te worden. Je kan binnen vier maanden na ingangsdatum van de huurverhoging de Huurcommissie verzoeken deze te beoordelen. Als je door de voorgestelde huurverhoging meer dan de maximaal redelijke huurprijs gaat betalen, dan zal je dit moeten aantonen aan de hand van een puntentelling.

De huurverhoging van maximaal 6,1% geldt voor heel 2026. Vanaf 1 januari 2027 geldt een nieuw percentage.

Huurverhoging en bezwaar in het hoge segment en de vrije sector

In deze categorie bevatten veel contracten een bepaling hoe de huurverhoging berekend moet worden. Het is meestal een indexeringsclausule aan de hand van de consumentenprijsindex: www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/huurverhoging-berekenen.

Soms staat er in het contract ook nog een aanvullende bepaling, een zogenaamd opslagbeding voor een extra verhoging. De Hoge Raad besloot dat een extra opslag tot maximaal 3% bovenop de inflatie redelijk is.

Tot 1 mei 2029 loopt de wet maximering huurverhoging. De maximale huurverhoging wordt jaarlijks vastgesteld op basis van de inflatie of de gemiddelde Cao-loonstijging + 1%. Het laagste percentage geldt. Voor 2026 betekent dit een percentage van maximaal 4,4%, waarbij het volgende geldt:

- als in het contract een percentage/berekening staat dat lager is/uitkomt dan 4,4%, dan moet dit lagere percentage gevolgd worden;
- als in het contract een percentage of berekening staat van meer dan 4,4%, dan geldt het maximale percentage van 4,4%;
- als er in het contract helemaal geen bepaling over een jaarlijkse huurverhoging staat, dan kan de huur niet verhoogd worden.

De wet heeft ook de verjaringstermijn voor huurverhogingen aangepast naar twee jaar (voorheen vijf jaar). Als een verhuurder, lopende het jaar dat de verhoging opeisbaar wordt, huurder niet geïnformeerd heeft over de verhoging, dan vervalt de vordering zelfs al na één jaar.

De huurverhoging van maximaal 4,4% geldt voor heel 2026. Vanaf 1 januari 2027 geldt een nieuw percentage.

De regels voor huurverhoging en bezwaar in het sociale/lage segment

De huurverhoging is een voorstel van de verhuurder. Een voorstel moet tenminste twee maanden voor de ingangsdatum worden aangezegd. Eind april moet het voorstel tot verhoging per 1 juli in de bus liggen.

Het voorstel tot huurverhoging bevat een uitsplitsing in kale huur en de bijkomende kosten. De huurverhoging mag alleen berekend worden over de kale huur. In het voorstel staat de oude kale huur, het verhogingspercentage en de nieuwe voorgestelde huurprijs.

Is de huurder het niet eens met het voorstel, dan kan de huurder bezwaar maken. De bezwaargronden zijn:

- de huurprijs komt boven het wettelijk maximum volgens de puntenberekening;
- het percentage verhoging ligt boven het maximum;
- (ernstige) tekortkomingen in het onderhoud en er loopt een onderhoudsprocedure of de huurprijs is vanwege gebreken tijdelijk verlaagd;
- de huurprijs waarover de verhoging berekend wordt klopt niet;
- de aanzegging van de verhoging klopt niet;
- de inkomensverklaring klopt niet, een van de medebewoners is verhuisd of de inkomens zijn gedaald. Geef daarbij aan als de huurder wel akkoord gaat met een lager bedrag of percentage;
- In het huurcontract is een vast percentage afgesproken, meestal de inflatie (indexeringsclausule). De indexering mag niet tot meer dan 3,1% verhoging leiden.

De huurder kan bezwaar maken bij de verhuurder. Dat kan tot uiterlijk de voorgestelde ingangsdatum met behulp van een



formulier, verkrijgbaar bij !WOON en te downloaden op www.huurverhoging.nl. Bij een verhoging per 1 juli moet het bezwaar op 30 juni bij de verhuurder binnen zijn.

Als de huurder bezwaar heeft gemaakt moet de verhuurder kiezen: óf hij accepteert het bezwaar en de verhoging gaat niet door, óf hij stuurt het bezwaar door naar de Huurcommissie en vraagt een uitspraak. Hiervoor geldt een termijn van 6 weken na de voorgestelde ingangsdatum. De Huurcommissie beslist vervolgens over de voorgestelde huurverhoging en het bezwaar.

Voorbeeld

De verhuurder stuurt in april 2026 een voorstel tot huurverhoging. De huurprijs gaat per 1 juli omhoog. Ricky stuurt op 26 juni het bezwaarschrift naar de verhuurder. De verhuurder stuurt het bezwaarschrift op 8 augustus door naar de Huurcommissie. De Huurcommissie beslist over het bezwaar en of Ricky de huurverhoging moet betalen.

Stuurt de verhuurder het bezwaar niet of te laat door naar de Huurcommissie? Dan hoeft Ricky de huurverhoging niet te betalen.

De huurder kan ook besluiten niet te betalen. Ook dat is een weigering. Als de verhuurder het voorstel tot verhoging per aangetekende brief heeft gestuurd, kan hij zich direct tot de Huurcommissie wenden. De verhoging wordt dan redelijk verklaard, tenzij er overduidelijk iets niet klopt. Bij gerede bezwaren is het daarom beter gelijk na het voorstel een bezwaarschrift in te dienen.

Heeft de verhuurder het voorstel niet aangetekend verstuurd, dan kan hij binnen drie maanden na de voorgestelde ingangsdatum een aangetekende herinnering sturen, met een kopie van de eerdere aanzegging. De huurder heeft dan tot vier maanden na de voorgestelde ingangsdatum de tijd om een uitspraak te vragen aan de Huurcommissie. Bij een verhoging per 1 juli moet de verhuurder dus uiterlijk 30 september de huurder schriftelijk herinneren. De huurder heeft dan tot uiterlijk 31 oktober de tijd om een uitspraak te vragen aan de Huurcommissie. Let op: maakt de huurder geen bezwaar tegen een aangetekend verstuurd aanzegging tot huurverhoging, dan moet hij de verhoging betalen.

Voorbeeld

Helen ontvangt het voorstel tot huurverhoging in april 2026. Zij vergeet bezwaar te maken en zij betaalt de huurverhoging niet. De verhuurder stuurt op 28 augustus (vóór 1 oktober 2026) een aangetekende herinnering. Hij vraagt Helen om de huurverhoging alsnog te betalen. Helen weigert. Zij start op 15 september (vóór 1 november 2026) een procedure bij de Huurcommissie. De Huurcommissie beslist over Helen de huurverhoging moet betalen.

Start Helen na ontvangst van de aangetekende herinnering geen procedure bij de Huurcommissie? Dan moet zij de huurverhoging alsnog betalen.

Te hoge huurprijs

De kwaliteit van een woning wordt bepaald aan de hand van een puntenstelsel. Het aantal punten bepaalt de maximale huurprijs. Een huur hoger dan het maximum is niet toegestaan. Ligt de oude huurprijs boven het maximum dan kan ook huurverlaging worden aangevraagd. Hoe dat in zijn werk gaat is te lezen in hoofdstuk 10.

Onderhoudsgebreken

Bezwaar maken tegen de huurverhoging vanwege onderhoudsgebreken kan alleen als:

- de Huurcommissie de huurprijs al tijdelijk heeft verlaagd vanwege de onderhoudsgebreken, of;
- de huurder voor 1 juli een onderhoudsprocedure start bij de Huurcommissie.

De gebreken die kunnen leiden tot huurverlaging en huurbevriezing zijn beschreven in hoofdstuk 8.

Onderhoudsklachten die nog niet eerder zijn gemeld, kunnen uiterlijk begin mei worden gemeld. Dan kan na 6 weken en voor 1 juli de onderhoudsprocedure worden gestart. Door de Huurcommissie wordt dan eerst de onderhoudsprocedure afgehandeld. Een eventuele huurverlaging gaat in op de eerste van de maand nadat de klachten schriftelijk bij de verhuurder zijn gemeld. Zijn er ernstige gebreken, dan mag de huur niet verhoogd worden tot deze zijn verholpen.

Inhaalhuurverhoging

Na het verhelpen van klachten kan alleen de laatste niet gerealiseerde huurverhoging worden ingehaald. Wel geldt dat volgens de wet de huur twee keer in de 24 maanden aangepast kan worden, zodat een verhuurder weer in de pas kan gaan lopen na een uitgestelde verhoging. Ging de verhoging in 2024 en 2025 niet door omdat er een uitspraak ligt in de onderhoudsprocedure, en besluit de verhuurder in februari 2026 de klachten te verhelpen, dan kan hij (als hij die op tijd aanzegt) per 1 mei 2026 één huurverhoging inhalen. Per 1 juli 2026 kan hij dan weer de volgende huurverhoging vragen om in pas te lopen.

Fouten in de aanzegging

Als de verhuurder fouten maakt in de aanzegging dan leidt dat soms tot het later ingaan van de verhoging. Het kan ook zijn dat de Huurcommissie de verhoging redelijk vindt, maar niet over het bedrag dat de verhuurder graag zou willen. Sommige verhuurders tellen gewoon door ook als een verhoging in het verleden niet is doorgegaan. Als ze dat consequent volhouden kan dat op den duur flink schelen met de huur die werkelijk betaald moet worden. Als de huurder zo onverstandig is gewoon te betalen wat de verhuurder vraagt dan is dat immers leuk meegenomen. Een andere reden om bezwaar te maken is als de verhuurder geen uitsplitsing van kosten maakt en de huurverhoging vraagt over de hele huur (inclusief bijkomende kosten).

De aanzegging kan ook te laat binnenkomen. Er moeten twee maanden zitten tussen de ingangsdatum en de aanzegging. Krijgt de huurder pas in mei een voorstel in de bus, dan gaat de huurverhoging pas in augustus in.

Het kan ook zijn dat de verhuurder vergeet te vermelden dat het een voorstel is waartegen bezwaar gemaakt kan worden. De Huurcommissie zal bij een bezwaar waarschijnlijk zeggen dat de huurder hierdoor niet geschaad is: er is immers bezwaar gemaakt. De ervaring leert dat aan dit soort vormfouten weinig eer te behalen is.

De procedure

Het bezwaarschrift tegen de verhoging gaat naar de verhuurder, voor de voorgestelde ingangsdatum. De huurder blijft de oude huur betalen, ook al stuurt de verhuurder aanmaningen. Een nette verhuurder voert een betwist bedrag op in het overzicht, in afwachting van de uitspraak van de Huurcommissie. Houd het bedrag van de verhoging apart voor het geval je geen gelijk krijgt van de Huurcommissie.

De verhuurder kan nu kiezen. Of hij accepteert dat de verhoging niet doorgaat of hij stuurt het bezwaarschrift, met commentaar, naar de Huurcommissie. Dit moet binnen 6 weken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging. Stapt de verhuurder niet of te laat naar de Huurcommissie, dan hoeft de huurverhoging niet te worden betaald.

Is het bezwaarschrift door de verhuurder bij de Huurcommissie ingediend, dan kan het even duren voordat de huurder weer wat hoort. Het duurt een aantal maanden voordat de Huurcommissie beslist over jouw bezwaar.

Huurprijs na woningverbetering

Herstel van achterstallig onderhoud kan nooit tot een huurverhoging leiden. Na het wegwerken van achterstallig onderhoud kan de huur weer terug naar het oude niveau en kan alleen de laatste huurverhoging worden ingehaald.

Een extra huurverhoging kan alléén als sprake is van woningverbetering. Het gaat dan bijvoorbeeld om het aanbrengen van dubbel glas, centrale verwarming of een douche die er nog niet was. Een huurder moet hier vooraf mee instemmen. Het is verstandig de afspraken vast te leggen in een onderhoudscontract. Het is niet noodzakelijk dat de exacte huurverhoging overeengekomen is, maar dat is natuurlijk wel het handigst.

Deze verhoging is niet bindend. De Huurcommissie kan controleren of de verhoging voor de verbeteringen redelijk is. Dit is de procedure huurprijs na woningverbetering. De Huurcommissie maakt dan een berekening op basis van de pure kosten voor verbetering. Bij dubbel glas bijvoorbeeld is wel verhoging redelijk voor de extra luxe (het dubbele glas), maar niet voor de vervanging van de versleten kozijnen, want dat is normaal onderhoud waarvoor altijd huur is betaald.

Het verzoek bij de Huurcommissie kan ingediend worden tot 3 maanden na totstandkoming van de woningverbetering. Als de verbetering op 13 april tot stand is gekomen, dan kan tot en met 13 juli een verzoek ingediend worden. Beter is het verzoek zo snel mogelijk te doen. Meer informatie over deze procedure is te vinden in het beleidsboek 'Huurprijs na woningverbetering' van de Huurcommissie.

Bezwaar in het midden en hoge segment en geliberaliseerde contracten

In de meeste gevallen hoeft een contractueel overeengekomen huurverhoging niet apart aangezegd te worden. Je moet deze betalen, omdat je dit contractueel bent overeengekomen. De huurder kan binnen vier maanden na ingangsdatum van de huurverhoging de Huurcommissie verzoeken deze te beoordelen.



10 Huurverlaging

Soms betalen nieuwe huurders een te hoge huur. Controle van de huurprijs en het puntenaantal is daarom van groot belang. De ervaring leert dat goede begeleiding van de huurder belangrijk is om de huurverlagingsprocedure tot een goed einde te brengen. Het gaat dan om eventuele discussie met de verhuurder en de zaak bij de Huurcommissie en soms zelfs tot bij de kantonrechter.

Alle Amsterdamse stadsdelen maar ook Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Haarlem, Ouder-Amstel en Zaanstad hebben een vestiging of spreekuur van !WOON. Medewerkers controleren of de huur overeenstemt met het puntenaantal en leggen zonodig huisbezoeken af. Ook ondersteunen ze de huurder bij het aanvragen van huurverlaging. De contactgegevens zijn te vinden op www.wooninfo.nl/contact.

Wanneer de huurprijs van een woning te hoog is in verhouding tot de kwaliteit kan de huurder huurverlaging voorstellen. Er zijn verschillende mogelijkheden om huurverlaging te vragen:

- huurverlaging met terugwerkende kracht: voor nieuwe huurders binnen 6 maanden na de ingangsdatum van het huurcontract (toetsing nieuwe huurprijs) wegens te hoge huurprijs en/of wegens onderhoudsgebreken;
- huurverlaging naar de maximale huurprijs: de huur is te hoog in verhouding tot de kwaliteit van de woning volgens het puntenstelsel;
- tijdelijke huurverlaging op grond van ernstige gebreken: de onderhoudsprocedure (zie hoofdstuk 8);
- huurverlaging naar 55% van de overeengekomen huurprijs bij een all-in huur;
- terugdraaien van inkomensafhankelijke huurverhogingen bij daling van inkomen.

Er zijn ook situaties waarin geen huurverlaging mogelijk is. Dat is bijvoorbeeld het geval bij geliberaliseerde of hoog segment woningen.

Toetsing nieuwe huurprijs

Elke nieuwe huurder doet er goed aan binnen 6 maanden na de ingangsdatum van het contract de huurprijs te laten toetsen. Voor slechts € 25 (vrijstelling voor minima) maakt de Huurcommissie een puntentelling en als de huur te hoog is en/of er onderhoudsgebreken zijn, dan gaat de huur met terugwerkende kracht omlaag. Deze procedure kan tot uiterlijk zes maanden na de ingangsdatum van het contract. Bij sommige tijdelijke contracten is ook een toetsing achteraf mogelijk (zie blz. 13). Een huurder die geen verlaging krijgt weet in elk geval waar hij aan toe is.

Op het verzoekschrift meld je ook alle onderhoudsgebreken. Bij ernstige gebreken kan de huur verlaagd worden tot 40% van de huurprijs en in sommige gevallen zelfs tot 30% of 20%. De procedure is wat dit betreft hetzelfde als de onderhoudsprocedure. De sanctie geldt totdat de gebreken zijn

verholpen, daarna mag de huurprijs terug naar het oude niveau. De Huurcommissie stelt de huurprijs vast met terugwerkende kracht tot de ingangsdatum van de huurovereenkomst. Tegen de uitspraak van de Huurcommissie kan beroep ingesteld worden bij de kantonrechter (zie hoofdstuk 12).

Huurverlaging naar de maximale huurprijs

Ligt de huurprijs boven het maximum volgens de punten, dan kan de huur omlaag tot dat maximum. De procedure is de omgekeerde als bij een voorstel huurverhoging. Nu is het de huurder die een voorstel doet, de verhuurder die bezwaar kan maken bij de huurder, en de huurder die het voorstel moet indienen bij de Huurcommissie.

De huurder doet een voorstel tot huurverlaging aan de verhuurder. Het voorstel moet altijd tenminste twee volle (kalender)maanden voor de ingangsdatum worden toegestuurd. Een voorstel huurverlaging per 1 juli moet dus vóór 1 mei bij de verhuurder in de bus liggen.

Het voorstel bestaat uit het voorstel zelf plus de puntentelling. Als de verhuurder niet voor de voorgestelde ingangsdatum akkoord gaat of reageert, kan de huurder een verzoekschrift indienen bij de Huurcommissie. Dat kan tot zes weken na de voorgestelde ingangsdatum. Als de verhuurder schriftelijk bezwaar heeft gemaakt, dient dat ook te worden meegestuurd, evenals het voorstel tot huurverlaging, de puntentelling en eventueel een kopie van het huurcontract.

Voorbeeld

Latoya huurt sinds 1 februari 2021 een kamer. De huurprijs bedraagt in mei 2026 € 800 per maand. De kamer telt 58 punten. Dit komt overeen met een maximale kale huur van € 590,95. De huur die Latoya betaalt is hoger dan toegestaan.

Latoya stelt voor de huurprijs te verlagen. Zij stuurt op 13 mei 2026 een voorstel aan de verhuurder. De voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging is 1 augustus 2026 (2 volle kalendermaanden later). De verhuurder gaat niet akkoord. Latoya start in augustus (binnen 6 weken na 1 augustus, dus voor 12 september 2026) een procedure bij de Huurcommissie. De Huurcommissie maakt zelf een nieuwe puntentelling en stelt de maximale huurprijs voor de kamer vast.

All-in huren

Er is sprake van een all-in huur, wanneer er geen uitsplitsing is in kale huur en bijkomende kosten, zoals stoffering en/of servicekosten. Een dergelijke huur is niet toegestaan. Daarom is in de wet bepaald dat bij een all-in huur de kale huur gelijk staat aan 55% van de betaalde all-in en het voorschot op de servicekosten wordt gesteld op 25% van de all-in.

Bij een all-in huur stuurt huurder een verzoek tot splitsing naar de verhuurder. Net als bij een voorstel tot huurverlaging moet het verzoek een voorgestelde datum hebben waarin de splitsing in gaat en moeten er twee volle (kalender)maanden zitten tussen het voorstel en de ingangsdatum. Als de verhuurder niet akkoord gaat of niet reageert kan de huurder tot 6 weken na de voorgestelde ingangsdatum de Huurcommissie verzoeken om de all-in prijs te splitsen.

Een all-in huur van € 1.200 levert een huurprijs op van € 660 en een voorschot servicekosten van maar liefst € 300 per maand. Afhankelijk van de situatie kan een huurder hierna het voorschotbedrag en/of de jaarlijkse afrekening servicekosten via de Huurcommissie laten controleren.

NB: Deze materie is nogal ingewikkeld, soms lijkt het een all-in huur, maar is het dat niet, of omgekeerd. Dat is zeker het geval als in de huur oude meubels, tapijten of gordijnen zijn meegeleverd en geen kosten voor gas- of elektra zijn opgenomen. De verhuurder roept dan soms dat deze zaken 'om niet' zijn mee verhuurd, oftewel gratis. Overleg daarom bij all-in huren goed met een specialist van !WOON.

Voorbeeld

Vincent huurt een gemeubileerde studio voor € 2.000 per maand. In dit bedrag zit de huur voor de studio, maar ook voor de meubels, stoffering en nutsvoorzieningen. Vincent stookt zuinig en zet zijn verwarming op 18 graden. Aan het einde van het jaar krijgt hij geen afrekening van zijn verhuurder. Het bedrag zit namelijk in de all-in huur. Vincent stelt voor de all-in te splitsen. Hij stuurt op 2 juni 2026 een voorstel tot uitsplitsing. De kale huur wordt (55% van € 2.000 =) € 1.100. Het voorschot servicekosten wordt (25% van € 2.000 =) € 500. De ingangsdatum van het voorstel is 1 september 2026.

Huurverlaging na daling inkomen

Het inkomen van een huishouden kan om meerdere redenen dalen. Je inkomen kan wijzigen door verlies van inkomsten of door pensioen. Ook kan het zijn dat een lid van het huishouden vertrekt en dat inkomen niet meer meetelt. Je komt dan mogelijk in aanmerking voor huurverlaging, maar alleen als je in de voorgaande jaren een inkomensafhankelijke huurverhoging hebt betaald.

De inkomensafhankelijke huurverhoging is gebaseerd op het inkomen van 2 jaar geleden. Bij de huurverhoging van 2026 kijkt de verhuurder naar het inkomen in 2024. Is je inkomen in 2025 gedaald en kun je dat aantonen (met een inkomensverklaring van de Belastingdienst), dan stel je voor de huurprijs te verlagen. Dit heet de inkomensafhankelijke huurverlaging.

Het inkomensafhankelijke deel van de huurverhoging van de laatste 3 jaar wordt opnieuw berekend. Je rekent met het lagere inkomen en past dat toe op de eerdere jaren. Over welke jaren de huurverlaging gaat, hangt af van het moment waarop je de huurverlaging voorstelt.

- Ligt de ingangsdatum van het voorstel tot huurverlaging vóór de ingangsdatum van de huurverhoging in 2026? Dan bereken je de huurverhogingen uit 2023, 2024 en 2025 opnieuw.
- Ligt de ingangsdatum van het voorstel tot huurverlaging na de ingangsdatum van de huurverhoging in 2026? Dan bereken je de huurverhoging uit 2024, 2025 en 2026 opnieuw.

Gaat de verhuurder niet akkoord met het voorstel, dan vraag je de Huurcommissie om uitspraak te doen.

Ook kan de huur in sommige gevallen worden verlaagd tot de toeslaggrens zodat de huurder in aanmerking komt voor huurtoeslag. Ook dit gaat via een voorstel aan de verhuurder en vervolgens zo nodig een verzoek aan de Huurcommissie. Deze procedure is ingewikkeld en kan pas gestart worden wanneer het inkomen over een jaar definitief vaststaat. Met Amsterdamse corporaties zijn er afspraken over de mogelijkheid van een eerdere ingangsdatum. Neem in het geval van deze situatie altijd contact op met één van de specialisten van !WOON.

WOZ bezwaar en beroep

De WOZ-waarde bepaalt voor een groot deel de maximale huurprijs van de woning. Een lagere WOZ betekent daardoor ook een langere maximale huur. Het kan dus lonen om de WOZ waarde ter discussie te stellen.

De gemeente geeft jaarlijks een WOZ beschikking af. Belanghebbenden, zoals de huurder, kunnen tot 6 weken na de dagtekening van de beschikking bezwaar maken. Dit is vormvrij en kan in de vorm van een brief met argumenten.

11 Bijkomende of servicekosten en andere woonlasten

Naast kale huur betalen veel huurders ook nog andere bijkomende kosten in de maandelijkse huur.

Denk aan stookkosten voor collectieve CV- of warmwaterinstallaties, kosten voor een huismeester, glasverzekering of zelfs kosten voor de huur van meubels. Daar wordt dan een voorschot voor betaald. De verhuurder mag alleen de werkelijke kosten in rekening brengen en geen winst maken op deze zaken. Eens per jaar hoort de verhuurder een afrekening te sturen en het eventueel te veel betaalde terug te geven. Het omgekeerde kan natuurlijk ook: als er te weinig voorschot is betaald moet er bijbetaald worden.

Voorbeelden van veel voorkomende servicekosten zijn:

- stookkosten bij collectieve verwarming;
- elektriciteitskosten van de lift en trapverlichting;
- schoonmaken van trappenhuis en galerijen;
- glas- en rioolontstoppingsverzekering;
- stoffering en meubilering.

De verhuurder mag alleen kosten in rekening brengen voor diensten en leveringen die zijn afgesproken tussen huurder en verhuurder. Zo'n afspraak kan bijvoorbeeld zijn vastgelegd in het huurcontract.

Veel verhuurders verhogen tegelijk met de kale huur op 1 juli ook de servicekosten. Dit is alleen toegestaan als de verhuurder een gespecificeerde jaarafrekening over het voorgaande jaar heeft verstrekt. In een gespecificeerde jaarafrekening moet per post aangegeven staan welke kosten de verhuurder in het afgelopen jaar heeft gemaakt voor de afgesproken leveringen en diensten.

Verhuurders zijn verplicht huurders die daarom vragen inzage te geven in de rekeningen waarop de servicekostenafrekening is gebaseerd. Bijvoorbeeld de rekening van het schoonmaakbedrijf dat het trappenhuis schoonmaakt. Wanneer blijkt dat de huurders in het afgelopen jaar te veel hebben betaald, dan moet de verhuurder dit bedrag aan de huurders terugbetalen.

Servicekostenprocedures

Servicekosten worden soms misbruikt om de huur op oneigenlijke manier hoog te houden. Gelukkig is er een eenvoudige procedure om dat aan te kaarten. Vervelend is alleen dat per procedure maximaal een jaar kan worden afgerekend. Maar het gaat vaak wel om veel geld en het grote verschil met huurverlagingsprocedures is dat hier wel geld met terugwerkende kracht te halen valt. Maar ook als een verhuurder € 15 per maand vraagt voor service die aantoonbaar niet geleverd wordt of die niet meer berekend mag worden is dat toch weer mooi € 180 per huurder per jaar. Snel terugverdiend door even een online formulier in te vullen.

Soms worden oneigenlijke servicekosten opgevoerd. Dat zijn zaken die in de kale huur zitten en dus niet in de servicekosten berekend mogen worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om onderhoud van de lift of afschrijving van de verbouwing. Zo is het ook de taak van de verhuurder om periodiek de CV-ketel schoon te laten maken. Reparaties en onderhoud zijn natuurlijk ook voor de verhuurder en zitten in de kale huur. Het kan ook zijn dat diensten wel berekend, maar helemaal niet of slechts deels geleverd worden.

Een andere interessante mogelijkheid is het aankaarten van verouderde en niet rendabele installaties. Op de stookkosten kan een redelijkheidstoets worden losgelaten. De verhuurder mag niet meer in rekening brengen dan een redelijk verbruik. Door verlaging van de servicekosten kan zo bovendien druk op de verhuurder uitgeoefend worden om de installatie te vernieuwen. De Huurcommissie past deze redelijkheidstoets toe, maar alleen als de huurders er nadrukkelijk en met argumenten onderbouwd om vragen.

Ook voor meubels, gordijnen of tapijt wordt vaak veel te veel in rekening gebracht. Door middel van facturen of een taxatie wordt de waarde van deze zaken bepaald. Als afschrijvingstermijn hanteert de Huurcommissie vijf jaar, ofwel 60 maanden. Per maand mag dus 1/60e van de nieuwwaarde (of de dagwaarde als het oude spullen zijn) in rekening gebracht worden.

Voorbeeld

Lucas betaalt iedere maand servicekosten voor meubilering en stoffering. De verhuurder laat op verzoek van Lucas de facturen zien. De spullen hebben een gezamenlijke waarde van € 6.800. De verhuurder mag op jaarbasis 1/5de van dit bedrag doorberekenen. Dit komt neer op € 1.360 per jaar.

De regels en termijnen:

- De verhuurder heeft tot 6 maanden na het kalenderjaar de tijd om een afrekening te sturen. Je ontvangt de afrekening uiterlijk op 30 juni;
- Na het verlopen van die termijn heeft de huurder nog twee jaar om een procedure op te starten bij de Huurcommissie;
- De huurder moet eerst om een afrekening vragen. Krijgt men deze niet binnen drie weken, dan kan een verzoek worden ingediend bij de Huurcommissie. Ontvang je alsnog een eindafrekening maar ben je het er niet mee eens, dan moet dat ook kenbaar gemaakt worden. Let op: de servicekosten per maand moeten tezamen minimaal € 3 zijn, anders neemt de Huurcommissie de zaak niet in behandeling. De Huurcommissie heeft op haar site voorbeeldbrieven.
- Een (te) hoog voorschotbedrag kan alleen door de Huurcommissie worden verlaagd als het gaat om kosten voor energie. Alternatief is om de kantonrechter te vragen een duidelijk onredelijk voorschot te verlagen.

Belangrijk om te weten is dat een navordering van een verhuurder voor servicekosten niet geïnd kan worden als er geen uitspraak is van Huurcommissie of kantonrechter. Dat staat in de overgangsbepalingen van de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte, artikel 51. Dus als de verhuurder stelt dat er te weinig is betaald en de huurder gaat niet akkoord, dan moet de verhuurder de zaak voorleggen aan Huurcommissie of kantonrechter. Doet hij dat niet, dan hoeft de huurder niet te betalen.

Voorbeeld

Cato heeft in juli 2025 nog geen afrekening over de servicekosten ontvangen van haar verhuurder. Zij stuurt een brief waarin zij vraagt om een afrekening. De verhuurder is weliswaar te laat, maar stuurt alsnog in augustus 2025 de afrekening over de servicekosten in 2024. Cato is het met de afrekening niet eens. Zij laat de verhuurder weten dat de gebruikte verdeelsleutel niet klopt en dat er allerlei kosten worden doorberekend die niet in haar contract staan.

Cato en de verhuurder mailen wat heen en weer, maar helaas komen ze er samen niet uit. Cato stapt in maart 2026 naar de Huurcommissie. Dat is binnen de termijn van 2 jaar. De Huurcommissie onderzoekt de afrekening en onderliggende facturen. De Huurcommissie stelt vervolgens de servicekosten vast.



12 De Huurcommissie en het verloop van een procedure

Huurder en verhuurder kunnen een meningsverschil voorleggen aan de Huurcommissie. De verzoeker moet bij indienen leges betalen. Degene die in het gelijk gesteld wordt krijgt dit bedrag terug. De verliezer betaalt het voor hem geldende tarief. Voor een huurder is dat € 25, voor een verhuurder € 500. Deze legeskosten gelden voor alle procedures. Wie niet of te laat betaalt krijgt in principe ongelijk. Mensen met een laag inkomen kunnen kwijtschelding krijgen door een kopie van de huurtoeslagbeschikking of een beschikking/specificatie van de bijstandsuitkering op te sturen.

Je start een procedure bij de Huurcommissie via een online formulier. Je logt in met je DigiD, selecteert de juiste procedure en vult je eigen gegevens in, de gegevens van de verhuurder en informatie over de woning. Je kunt de leges direct via iDeal/Wero betalen. Nadat de leges zijn betaald, neemt de Huurcommissie het verzoek in behandeling.

Het onderzoek

Om de beschikbare informatie overzichtelijk te maken wordt een rapport opgesteld. Vaak komt een medewerker een puntentelling maken en/of de klachten opnemen. Deze persoon beslist dus niet over de procedure. Het is belangrijk dat er een goed rapport komt. Bij onderhoudsklachten is het verstandig als de huurder van tevoren een kopie van de ingediende klachtenlijst bij de hand heeft, zodat niets vergeten wordt tijdens het bezoek. Klachten die niet op het formulier staan, worden niet meegenomen. Let er bij het maken van een puntentelling vooral op dat door de huurder zelf aangebrachte zaken (douche, groter aanrecht enzovoort) niet meegeteld worden.

De verhuurder wordt ook uitgenodigd voor dit bezoek. Dat kan later een hoop discussie schelen: de verhuurder heeft het immers zelf kunnen zien. Als de huurder erg slecht met de verhuurder kan opschieten kan hem de toegang geweigerd worden. Huurders die zich onzeker voelen doen er goed aan te zorgen dat een vriend of kennis aanwezig is tijdens het onderzoek.

Bij sommige procedures brengt de onderzoeker van de Huurcommissie geen bezoek aan de woning, maar maakt hij wel een rapport. Dit is bijvoorbeeld het geval bij servicekosten of de huurverhoging.

Het rapport

Enige tijd na het onderzoek ontvangt de huurder het rapport van onderzoek. Dit rapport moet de huurder goed lezen om te bekijken of alles goed in het rapport vermeld staan. Het komt voor dat in het rapport van de Huurcommissie fouten staan, vergissen is immers menselijk. Soms is de puntentelling onjuist. Controleer die dus ook!

Is de huurder ontevreden over het rapport of is het onvolledig, dan moet hij de bezwaren of aanvullingen naar voren brengen. Afhankelijk van de situatie kan dit schriftelijk of mondeling tijdens een mogelijke zitting van de Huurcommissie. De huurder kan er ook voor kiezen dit per brief te doen, dat is zeker bij ingewikkelde zaken aan te raden. Soms is een combinatie van brief en naar de zitting gaan het beste.

Reageert de huurder niet, dan gaat de Huurcommissie uit van de gegevens van de rapporteur en/of de zienswijze van de verhuurder.

Wel of geen zitting

Nadat het rapport is opgesteld beoordeelt de Huurcommissie of de zaak 'kennelijk' is. Dit bepaalt of de zaak wordt afgedaan met een voorzittersuitspraak of een commissie-uitspraak.

Voorzittersuitspraak

Steeds vaker maakt de Huurcommissie gebruik van de mogelijkheid versneld uitspraak te doen. Dat gebeurt als de voorzitter van mening is dat de zaak duidelijk is en er geen verder onderzoek nodig is. Tegen deze uitspraak kan je binnen 3 weken na verzending protesteren door het indienen van een verzetschrift. Dit kan gewoon een brief zijn. Daarin leg je uit dat de voorzitter op het moment van de uitspraak niet over voldoende gegevens beschikte om tot die uitspraak te komen.

Je kan ook vragen gehoord te worden. De zaak komt dan wel op zitting, maar met als enige inzet de vraag of het verzet terecht is. Zo nee, dan krijg je een afwijzende uitspraak en kan je als je dat wilt naar de kantonrechter. Wordt het verzet wel terecht bevonden dan komt er een nieuw rapport en een nieuwe zitting.

Ben je te laat met het verzet, dan kan het toch nuttig zijn. Als je een hele goede reden hebt kan je een beroep doen op wat 'verschoonbare termijnoverschrijding' heet. Soms heb je gewoon een uitspraak nodig om vervolgens naar de kantonrechter te kunnen. Dat is zeker de moeite waard als de leges te laat betaald zijn en het verzoek een behoorlijke huurverlaging zou kunnen opleveren.



Voorzittersuitspraken worden gedaan als bijvoorbeeld ook in het vorige jaar een uitspraak gedaan is over dezelfde zaak en uit de stukken blijkt dat niets is veranderd. Het kan ook zijn dat al eerder een puntentelling is vastgesteld en dat aan de hand daarvan direct gezegd kan worden of een verhoging redelijk is of niet. De uitspraken kunnen dus ten gunste maar ook ten nadele van de huurder zijn. In dat laatste geval moet je snel reageren, de termijn van drie weken is zo voorbij.

Zitting + commissie-uitspraak

Als een zaak voor de voorzitter niet duidelijk is, dan worden partijen uitgenodigd voor een (online) zitting waarna de commissie uitspraak doet. De Huurcommissie bestaat tijdens een zitting uit een voorzitter, een lid huurder en een lid verhuurder. Een zitting duurt ongeveer 10 minuten, waarin huurder en verhuurder een reactie mogen geven op het rapport én de Huurcommissie vragen ter verduidelijking stelt. Een goede voorbereiding door de huurder is belangrijk. Lange verhalen over bijzaken worden door de voorzitter afgekap. Kort, bondig, helder en je niet de kaas van het brood laten eten is het devies.

- Gaat het over de **puntentelling** dan zal de voorzitter eerst aan huurder en verhuurder vragen of zij het eens zijn met de puntentelling van de onderzoeker. Degene die opmerkingen heeft moet helder kunnen aangeven tegen welk punt het bezwaar zich richt en waarom. Hebben beide partijen geen commentaar op de punten en is dat het enige geschil dan staan ze na een minuut weer buiten: uitspraak in 6 weken, goedemiddag.
- Gaat het over het **onderhoud** dan volgt meestal meer discussie. Maakt het rapport melding van serieuze gebreken dan zal de commissie doorgaans van de verhuurder willen weten wat hij denkt hieraan te gaan doen. De huurder krijgt ook de kans de bezwaren nader toe te lichten. Soms vraagt een van de leden iets ter verheldering. Stuur vooraf foto's op als er gebreken zijn waarvan je denkt dat er discussie over komt op de zitting, of die niet duidelijk in het rapport staan vermeld.

Nadat de zaak helder is en de partijen de zitting verlaten gaat de commissie 'in raadkamer bijeen'. Aan de hand van het rapport, de kopieën van de formulieren en hetgeen nog toegevoegd is aan het dossier en/of gezegd is tijdens de zitting nemen ze vervolgens een besluit. De secretaris schrijft dit op, het wordt nog eens ter goedkeuring aan de voorzitter voorgelegd en meestal 6 weken later naar beide partijen verstuurd.

De huurder kan zich laten vertegenwoordigen door iemand anders, die dan een schriftelijke machtiging moet krijgen. Een huurder kan zich ook laten vertegenwoordigen door een medewerker van !WOON. Dit is aan te bevelen in zaken die ingewikkeld zijn of waarbij een groot (financieel) belang in het geding is.

Naar de kantonrechter

Is één van de partijen het niet eens met de uitspraak van de Huurcommissie dan kan hij in beroep bij de kantonrechter. Dit moet binnen acht weken na de verzenddatum van de uitspraak van de Huurcommissie. Je moet dan door een deurwaarder een dagvaarding laten uitbrengen bij de tegenpartij. De deurwaarderskosten bedragen circa € 125 en het griffierecht bedraagt € 93. Je loopt kans op een kostenveroordeling bij verlies.

Voordat je naar de kantonrechter stapt, is het raadzaam eerst een huurexpert van !WOON te raadplegen. Eventueel kan er een beroep worden gedaan op het Emil Blaauw Proceskostenfonds dat de proceskosten kan dragen.

Bij een dagvaardingsprocedure bestaat ook de mogelijkheid dat de gedaagde een tegeneis indient. Hou daar rekening mee als je in beroep gaat. Maar maak er ook goed gebruik van als de verhuurder jou dagvaardt. De kantonrechter trekt voor een zaak veel meer tijd uit dan de Huurcommissie. In eerste instantie is het een schriftelijke procedure, maar daarna volgt vrijwel altijd een zitting. Daar wordt meestal een uur voor uitgetrokken. Bij onenigheid over onderhoudsgebreken kan de kantonrechter besluiten om zelf te gaan kijken, of een deskundige aan te stellen. Het kan ook zijn dat bijvoorbeeld de Huurcommissie gevraagd wordt een nader onderzoek te doen. Het is belangrijk om je pleidooi goed te motiveren, bij voorkeur voorzien van foto's.

Als de tegenpartij naar de kantonrechter stapt ontvang je een dagvaarding van een deurwaarder, met een oproep voor een rolzitting. Je kan aan de griffie uitstel vragen om een reactie (een conclusie van antwoord) in te dienen om verweer te voeren. Hierin kan je eventueel ook een tegenvordering doen. Stukken moeten in tweevoud naar de rechtbank gezonden worden. Daarna volgt dus meestal de zitting (comparitie van partijen). Na alle argumenten op de zitting aangehoord te hebben, bespreekt de kantonrechter of er een schikking mogelijk is. Ook kan de kantonrechter tijdens de zitting al uitspraak doen of een bereikte schikking vastleggen in een proces-verbaal.

Zaken bij de kantonrechter hebben een hogere drempel. Ook zijn de kosten hoger, is er kans op een veroordeling in (een deel van) de kosten van de tegenpartij en bestaat het gevaar met een vordering geconfronteerd te worden die verder gaat dan de huurprijs. In dat laatste geval doe je er verstandig aan snel juridische hulp in te roepen bij !WOON.



Maximale huurprijsgrenzen zelfstandige woonruimte, 1 januari 2026

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	250,26	82	514,08	124	802,44	166	1090,76	208	1379,09
41	256,53	83	520,96	125	809,30	167	1097,61	209	1385,95
42	262,75	84	527,81	126	816,14	168	1104,46	210	1392,84
43	269,02	85	534,70	127	823,02	169	1111,39	211	1399,69
44	275,27	86	541,56	128	829,94	170	1118,23	212	1406,56
45	281,50	87	548,41	129	836,74	171	1125,08	213	1413,43
46	287,78	88	555,29	130	843,62	172	1131,94	214	1420,28
47	294,03	89	562,13	131	850,49	173	1138,85	215	1427,15
48	300,29	90	569,03	132	857,33	174	1145,69	216	1433,99
49	306,54	91	575,87	133	864,24	175	1152,55	217	1440,86
50	312,80	92	582,71	134	871,06	176	1159,40	218	1447,71
51	319,02	93	589,61	135	877,97	177	1166,27	219	1454,60
52	325,30	94	596,45	136	884,79	178	1173,15	220	1461,49
53	331,54	95	603,32	137	891,67	179	1180,01	221	1468,31
54	337,80	96	610,19	138	898,56	180	1186,84	222	1475,19
55	344,05	97	617,08	139	905,39	181	1193,76	223	1482,05
56	350,35	98	623,94	140	912,26	182	1200,61	224	1488,95
57	356,53	99	630,82	141	919,14	183	1207,46	225	1495,77
58	362,79	100	637,67	142	925,98	184	1214,31	226	1502,67
59	369,09	101	644,53	143	932,93	185	1221,21	227	1509,53
60	375,32	102	651,36	144	939,73	186	1228,07	228	1516,40
61	381,55	103	658,24	145	946,61	187	1234,92	229	1523,28
62	387,83	104	665,12	146	953,45	188	1241,81	230	1530,12
63	394,06	105	671,95	147	960,33	189	1248,65	231	1536,98
64	400,32	106	678,85	148	967,18	190	1255,53	232	1543,85
65	406,58	107	685,70	149	974,05	191	1262,40	233	1550,71
66	412,85	108	692,56	150	980,91	192	1269,25	234	1557,56
67	419,10	109	699,44	151	987,78	193	1276,12	235	1564,46
68	425,33	110	706,32	152	994,63	194	1283,00	236	1571,31
69	431,56	111	713,20	153	1001,50	195	1289,86	237	1578,17
70	437,81	112	720,05	154	1008,35	196	1296,70	238	1585,01
71	444,09	113	726,90	155	1015,22	197	1303,57	239	1591,91
72	450,36	114	733,79	156	1022,07	198	1310,46	240	1598,76
73	456,57	115	740,66	157	1029,00	199	1317,28	241	1605,64
74	462,86	116	747,51	158	1035,81	200	1324,18	242	1612,52
75	469,09	117	754,37	159	1042,73	201	1331,03	243	1619,36
76	475,36	118	761,21	160	1049,57	202	1337,89	244	1626,24
77	481,60	119	768,08	161	1056,42	203	1344,75	245	1633,10
78	487,89	120	774,94	162	1063,32	204	1351,63	246	1639,96
79	494,10	121	781,85	163	1070,14	205	1358,50	247	1646,78
80	500,38	122	788,71	164	1077,00	206	1365,34	248	1653,70
81	507,22	123	795,56	165	1083,88	207	1372,24	249	1660,54
								250	1667,40

De maximale huurprijsgrens van zelfstandige woningen met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 250,26 per maand

Maximale huurprijsgrenzen onzelfstandige woonruimte, 1 januari 2026

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
1	10,33	41	417,73	81	722,09	121	933,11	161	1144,08
2	20,56	42	427,95	82	727,34	122	938,38	162	1149,44
3	30,77	43	438,17	83	732,60	123	943,66	163	1154,61
4	40,89	44	448,30	84	737,95	124	948,93	164	1159,96
5	51,12	45	458,46	85	743,13	125	954,22	165	1165,22
6	61,29	46	468,73	86	748,46	126	959,49	166	1170,50
7	71,47	47	478,86	87	753,67	127	964,72	167	1175,77
8	81,62	48	489,09	88	759,00	128	970,03	168	1181,04
9	91,85	49	499,27	89	764,30	129	975,32	169	1186,30
10	102,06	50	509,44	90	769,54	130	980,64	170	1191,57
11	112,23	51	519,58	91	774,81	131	985,86	171	1196,87
12	122,38	52	529,80	92	780,09	132	991,17	172	1202,15
13	132,57	53	539,99	93	785,36	133	996,41	173	1207,42
14	142,76	54	550,19	94	790,62	134	1001,61	174	1212,67
15	152,92	55	560,36	95	795,90	135	1006,93	175	1218,02
16	163,13	56	570,54	96	801,20	136	1012,22	176	1223,21
17	173,33	57	580,70	97	806,50	137	1017,52	177	1228,53
18	183,54	58	590,95	98	811,77	138	1022,77	178	1233,79
19	193,63	59	601,06	99	817,05	139	1028,04	179	1239,07
20	203,87	60	611,28	100	822,35	140	1033,34	180	1244,30
21	214,04	61	616,58	101	827,56	141	1038,58	181	1249,58
22	224,29	62	621,84	102	832,87	142	1043,83	182	1254,86
23	234,44	63	627,09	103	838,13	143	1049,18	183	1260,15
24	244,59	64	632,41	104	843,38	144	1054,44	184	1265,46
25	254,83	65	637,63	105	848,66	145	1059,71	185	1270,72
26	264,95	66	642,97	106	853,95	146	1065,00	186	1276,03
27	275,10	67	648,24	107	859,20	147	1070,25	187	1281,26
28	285,37	68	653,44	108	864,55	148	1075,55	188	1286,57
29	295,54	69	658,79	109	869,74	149	1080,84	189	1291,84
30	305,73	70	664,02	110	875,11	150	1086,10	190	1297,08
31	315,89	71	669,35	111	880,31	151	1091,41	191	1302,39
32	326,12	72	674,58	112	885,60	152	1096,66	192	1307,68
33	336,29	73	679,91	113	890,88	153	1101,93	193	1312,98
34	346,45	74	685,17	114	896,12	154	1107,14	194	1318,21
35	356,69	75	690,38	115	901,43	155	1112,46	195	1323,50
36	366,90	76	695,67	116	906,72	156	1117,68	196	1328,72
37	377,02	77	700,94	117	911,93	157	1123,03	197	1333,99
38	387,18	78	706,23	118	917,25	158	1128,27	198	1339,27
39	397,42	79	711,49	119	922,50	159	1133,60	199	1344,59
40	407,58	80	716,80	120	927,76	160	1138,85	200	1349,82

Besluit kleine herstellingen

- a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren;
- b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
- c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:
 - trapleuningen, deurknoppen en drempels;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;
- d. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:
 - kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
 - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
 - vloer- en plafondroosters;
 - sleutels van binnen- en buitensloten;
 - garnituur voor douche- en toiletruimte;
 - garnituur voor de w.c.;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- e. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
 - scharnieren van deuren, luiken en ramen;
 - sloten;
 - kranen;
- f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
- g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
- h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- i. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
 - het ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
 - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
 - het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;
- j. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- k. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:
 - onderdelen van de brievenbus;
 - onderdelen van de buitenlamp;
 - onderdelen van de carport;
 - onderdelen van de vlaggenstokhouder;
- l. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
 - bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
 - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
 - het regelmatig maaien van het gras,
 - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
 - het vervangen van gebroken tegels;
 - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
 - het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
- het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
- indien de erfafscheidingen zijn geveerd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- m. het zonodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- n. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voorzover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;
- o. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voorzover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
- p. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;
- q. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geveerde houtwerk en andere geveerde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- r. het bestrijden van ongedierte, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- s. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- u. het verwijderen van graffiti, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- v. het legen van zink- en beerputten en septictanks.



!WOON

Telefoon voor alle vestigingen 020 5230 130
www.wooninfo.nl

In Amsterdam:

Centrum

centrum@wooninfo.nl
Recht Boomssloot 52
Elandsgracht 70

Nieuw-West

nieuwwest@wooninfo.nl
Groenpad 4

Noord

noord@wooninfo.nl
J. Drijverweg 5

Oost

oost@wooninfo.nl
2e Boerhaavestraat 46

West

west@wooninfo.nl
Eerste Helmersstraat 106 D

Zuid

zuid@wooninfo.nl
Tweede van der Helststraat 66

Zuidoost

zuidoost@wooninfo.nl
Harriët Freezerstraat 117A

!WOON heeft ook spreekuren in Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Haarlem, Ouder-Amstel en Zaanstad. Zie wooninfo.nl/contact.

