



GELIBERALISEERDE HUURWONING

Bij een geliberaliseerde huurwoning heeft de verhuurder meer vrijheid om de huurprijs te bepalen. Het puntenstelsel, de maximale huurprijzen en de maximale huurverhoging gelden namelijk niet voor geliberaliseerde huurwoningen (=vrije sector woningen).

Vrije Sectorwoningen

Dat zijn huurwoningen in de vrije sector waarbij de maandelijkse huur op de begindatum hoger is dan de liberalisatiegrens. De liberalisatiegrens voor 2016 is € 710,68. Dat betekent dat huurcontracten die in 2016 ingaan met een aanvangshuurprijs boven € 710,68 per maand, geliberaliseerd zijn.

Toetsing huurprijs door Huurcommissie

Indien de huurder het vermoeden heeft dat hij/zij een te hoge huurprijs betaald, dan heeft hij/zij de mogelijkheid om de aanvangshuurprijs te laten toetsen door de huurcommissie. Op grond van het puntensysteem wordt dan bepaald wat de maximale huurprijs is. Als er een maximale huurprijs wordt vastgesteld die onder de liberalisatiegrens ligt, gaat de huurprijs omlaag en is de huurovereenkomst niet meer geliberaliseerd.

Regels huurverhoging bij geliberaliseerde huurovereenkomsten

- De huurprijs mag maar eens in de 12 maanden worden verhoogd. Een tussentijdse huurverhoging na verbetering van de woning is wel toegestaan.
- Het puntensysteem voor huurwoningen en de maximale huurprijzen zijn niet van toepassing.
- Er is geen maximale huurverhoging, tenzij in de huurovereenkomst een indexeringsclausule is opgenomen. Veelal is de indexeringsclausule gebaseerd op de consumentenprijsindex van het CBS. Is er geen indexeringsclausule in de huurovereenkomst opgenomen? Dan kan de verhuurder alleen de huur verhogen door de huurder een nieuwe huurovereenkomst aan te bieden met (onder andere) een hogere huurprijs. Hierbij geldt er geen maximum aan de huurverhoging.
- De verhuurder is niet verplicht de huurder binnen een bepaalde termijn op de hoogte te brengen van de huurverhoging. De huurder is immers al akkoord gegaan met de huurverhoging bij ondertekening van de huurovereenkomst (indexeringsclausule). De verhuurder hoeft alleen te laten weten met welk bedrag de huurprijs omhoog gaat. En hoe de verhoging is berekend.
- De verhuurder kan de huurovereenkomst opzeggen, als de huurder weigert huurverhoging te betalen. Stemt de huurder niet schriftelijk in met de opzegging, dan kan alleen de rechter de huur beëindigen.

