



## Huurliberalisatie

Een huurovereenkomst is geliberaliseerd als het gaat om een zelfstandige woonruimte waarvan bij begin van de bewoning een huurprijs gold die boven de toen geldende liberalisatiegrens lag. Bovendien moet de huurovereenkomst op of na 1 juli 1994 tot stand zijn gekomen. Een huurovereenkomst is bovendien geliberaliseerd als deze betrekking heeft op een woning die op of na 1 juli 1989 toegevoegd is aan de woningvoorraad met een huurprijs boven de toen geldende **liberalisatiegrens** (zie onderaan).

All-in huurprijzen zijn niet geliberaliseerd. Bij all-in prijzen is het onduidelijk of de kale huurprijs boven de huurtoeslag lag. Er is namelijk geen splitsing in een kale huurprijs en een bijkomende vergoeding (servicekosten).

In de rechtspraak wordt gesproken over geliberaliseerde woonruimte. Bedoeld wordt dat de onderliggende huurovereenkomst is geliberaliseerd. De huurliberalisatie van de duurdere woningen houdt in dat de verhuurder meer vrijheid heeft om de huurprijs en de huurverhoging te bepalen en ook als zodanig kan overeenkomen. Het puntenstelsel en de maximale huurprijsgrenzen zijn daarbij niet van toepassing.

Daarbij komt dat de verhuurder niet is gebonden aan het jaarlijkse maximale huurverhogingspercentage. Geschillen over huurprijzen, huurverhogingen, huurverlagingen, onderhoudsgebreken en servicekosten kunnen niet voor toetsing aan de huurcommissie worden voorgelegd. Dit leidt uitzondering indien in de huurovereenkomst het tegendeel is overeengekomen. Met andere woorden: partijen kunnen in de huurovereenkomst opnemen dat de huurcommissie in soortgelijke gevallen een uitspraak zal doen.

Geschillen over deze onderwerpen kunnen rechtstreeks aan een kantonrechter worden voorgelegd. Onderafdeling 2 (huurprijzen en andere vergoedingen) van titel 4 van boek 7 BW is bij huurliberalisatie niet van toepassing met uitzondering van:

- artikel 249: de huurder die voor de eerste maal krachtens huurovereenkomst de woning betreft kan de aanvangshuurprijs bij de huurcommissie laten toetsen.
- artikel 251: niet meer dan eenmaal de huur verhogen in een tijdvak van 12 maanden.
- artikel 259: normen over het in rekening brengen van servicekosten.
- artikel 261 lid 1: normen over het verhogen van het voorschotbedrag op de servicekosten.
- artikel 264: nietigheid van een beding, niet de huurprijs betreffende, ter zake een zogenaamd niet redelijk voordeel.



## Overzicht van de huurliberalisatiegrenzen.

Een van de voorwaarden van huurliberalisatie is dat de huurprijs bij aanvang van de huur boven de toenmalige huursubsidiegrens lag. Dit is het maximum huurbedrag tot waar huursubsidie voor een woning aangevraagd kan worden.

Hieronder volgt het overzicht van de liberalisatiegrenzen, met de datum waarop deze grenzen ingingen:

Eerste bewoning op/vanaf 1 juli 1989	NLG	>	<b>750,00</b>
Eerste bewoning op/vanaf 1 juli 1990	NLG	>	<b>775,00</b>
Eerste bewoning op/vanaf 1 juli 1991	NLG	>	<b>820,00</b>
Eerste bewoning op/vanaf 1 juli 1992	NLG	>	<b>865,42</b>
Eerste bewoning op/vanaf 1 juli 1993	NLG	>	<b>913,33</b>
Ingang huurovereenkomst op/vanaf 1 juli 1994	NLG	>	<b>963,75</b>
Ingang huurovereenkomst op/vanaf 1 juli 1995	NLG	>	<b>1.007,50</b>
Ingang huurovereenkomst op/vanaf 1 juli 1996	NLG	>	<b>1.047,92</b>
Ingang huurovereenkomst op/vanaf 1 juli 1997	NLG	>	<b>1.085,00</b>
Ingang huurovereenkomst op/vanaf 1 juli 1998	NLG	>	<b>1.085,00</b>
Ingang huurovereenkomst op/vanaf 1 juli 1999	NLG	>	<b>1.107,00</b>
Ingang huurovereenkomst op/vanaf 1 juli 2000	NLG	>	<b>1.149,00</b>
Ingang huurovereenkomst op/vanaf 1 juli 2001	€	>	<b>541,36</b>
Ingang huurovereenkomst op/vanaf 1 juli 2002	€	>	<b>565,44</b>
Ingang huurovereenkomst op/vanaf 1 juli 2003	€	>	<b>585,24</b>
Ingang huurovereenkomst op/vanaf 1 juli 2004	€	>	<b>597,54</b>
Ingang huurovereenkomst op/vanaf 1 juli 2005	€	>	<b>604,72</b>
Ingang huurovereenkomst op/vanaf 1 juli 2006	€	>	<b>615,01</b>
Ingang huurovereenkomst op/vanaf 1 juli 2007	€	>	<b>621,78</b>
Ingang huurovereenkomst op/vanaf 1 juli 2008	€	>	<b>631,73</b>
Ingang huurovereenkomst op/vanaf 1 juli 2009	€	>	<b>647,53</b>
Ingang huurovereenkomst op/vanaf 1 juli 2010	€	>	<b>647,53</b>
Ingang huurovereenkomst op/vanaf 1 januari 2011*	€	>	<b>652,52</b>

\*Per 1 januari 2011 wordt de liberalisatiegrens steeds per 1 januari aangepast i.p.v. per 1 juli.