



Wat betekent de Wet betaalbare huur voor mij?

Vanaf 1 juli 2024 geldt de Wet betaalbare huur. Deze wet maakt in veel gevallen een eind aan te hoge huren. Huur of verhuur jij een woning of kamer? En wil je weten wat de nieuwe wet voor jou betekent? Je leest het in deze brochure.



Over de Wet betaalbare huur

Het doel van de Wet betaalbare huur is om te zorgen voor meer betaalbare huurwoningen en kamers. Of beter gezegd: meer woningen en kamers met een huurprijs die past bij de kwaliteit. Die kwaliteit wordt bepaald met het woningwaarderingstelsel (WWS).

Het WWS is een puntensysteem en werkt eenvoudig: iedere woning of kamer krijgt punten voor de kwaliteit. Bijvoorbeeld het aantal vierkante meters, het energielabel, de WOZ-waarde, welke voorzieningen er in de keuken aanwezig zijn en of er een tuin of balkon is. Deze punten tel je bij elkaar op. Het totale aantal WWS-punten – de kwaliteit van een woning dus – bepaalt de maximale huurprijs. Voor onzelfstandige woningen (zoals kamers) geldt een apart puntenstelsel: het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woningen (WWSO).

Voor *sociale huurwoningen*, dat zijn woningen tot en met 143 punten, was het altijd al verplicht voor verhuurders om zich aan deze maximale huurprijs te houden. De Wet betaalbare huur zorgt ervoor dat er nu een nieuwe sector bijkomt waarvoor die verplichting ook geldt: de *middenhuur*. Dat zijn woningen met 144 tot en met 186 punten. Voorheen gold voor deze woningen geen vaste huurprijs en konden verhuurders vragen wat ze wilden. Door de regels ook te laten gelden voor deze sector komen er méér betaalbare woningen bij.

Woningen met 187 punten of meer vallen in de *vrije sector*. Hiervoor geldt geen maximale huurprijs.





Verhuurders moeten zich aan de regels houden

Huurders kunnen naar de Huurcommissie stappen en proberen een lagere huur af te dwingen. Nieuw is dat verhuurders per 1 januari 2025 ook een boete van de gemeente kunnen krijgen als ze zich niet aan de regels houden.

De wet geldt voor alle huurcontracten die getekend zijn op of na 1 juli 2024

De wet geldt voor alle nieuwe huurcontracten die zijn getekend op of na 1 juli 2024 en van woningen tot en met 186 punten. Dat betekent dat verhuurders van deze woningen zich moeten houden aan de maximale prijs volgens het WWS. Daarnaast zijn verhuurders verplicht om per 1 januari 2025 bij het begin van de huur duidelijk te maken hoeveel punten een woning of kamer heeft.

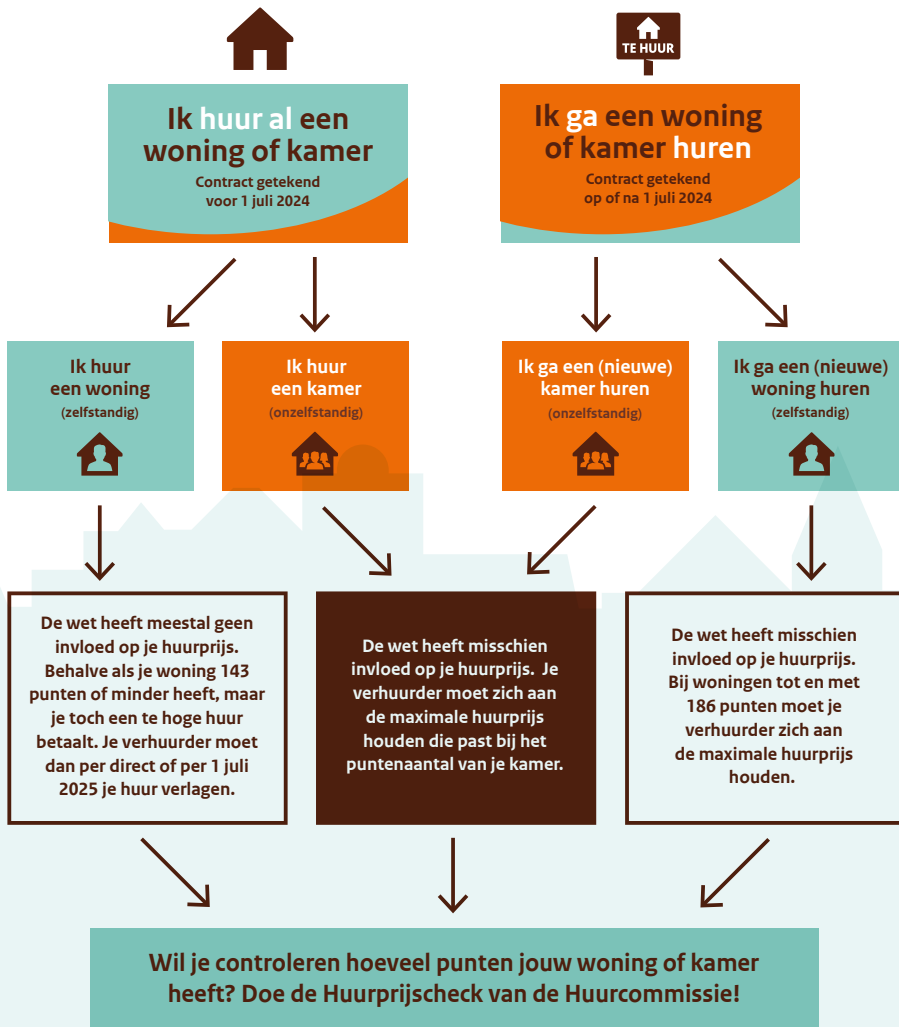
Soms geldt de wet ook voor bestaande huurcontracten

Bij woningen tot en met 143 punten verandert er soms ook iets voor bestaande contracten. Klopt de huur nu niet met het puntenaantal, dan moet de verhuurder de huur verlagen*.

Let op: dit geldt ook voor woningen van particuliere verhuurders, studentenkamers en andere onzelfstandige woonruimtes.

*in sommige gevallen geldt hierbij een overgangsregeling van één jaar.

Wat betekent de Wet betaalbare huur voor mij als huurder?



Doe de Huurprijscheck

Denk je dat je recht hebt op een lagere huur? Controleer het aantal punten van je woning met de **Huurprijscheck** van de Huurcommissie. Dit geeft je inzicht in de maximale huurprijs.

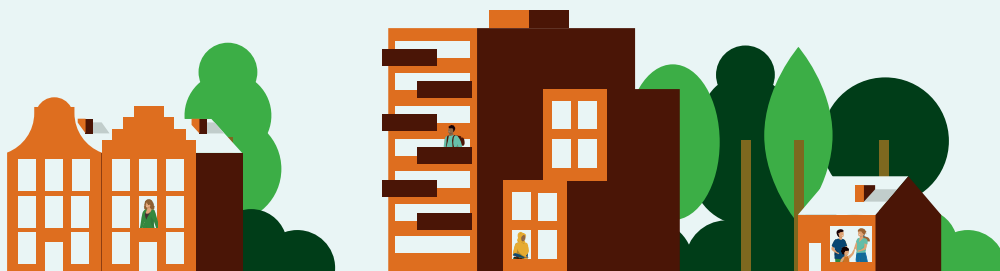
Let op: het invullen van de Huurprijscheck kost wel even tijd. Toch is het nuttig. Jouw huur kan misschien omlaag.

>> Ga naar huurprijscheck.nl

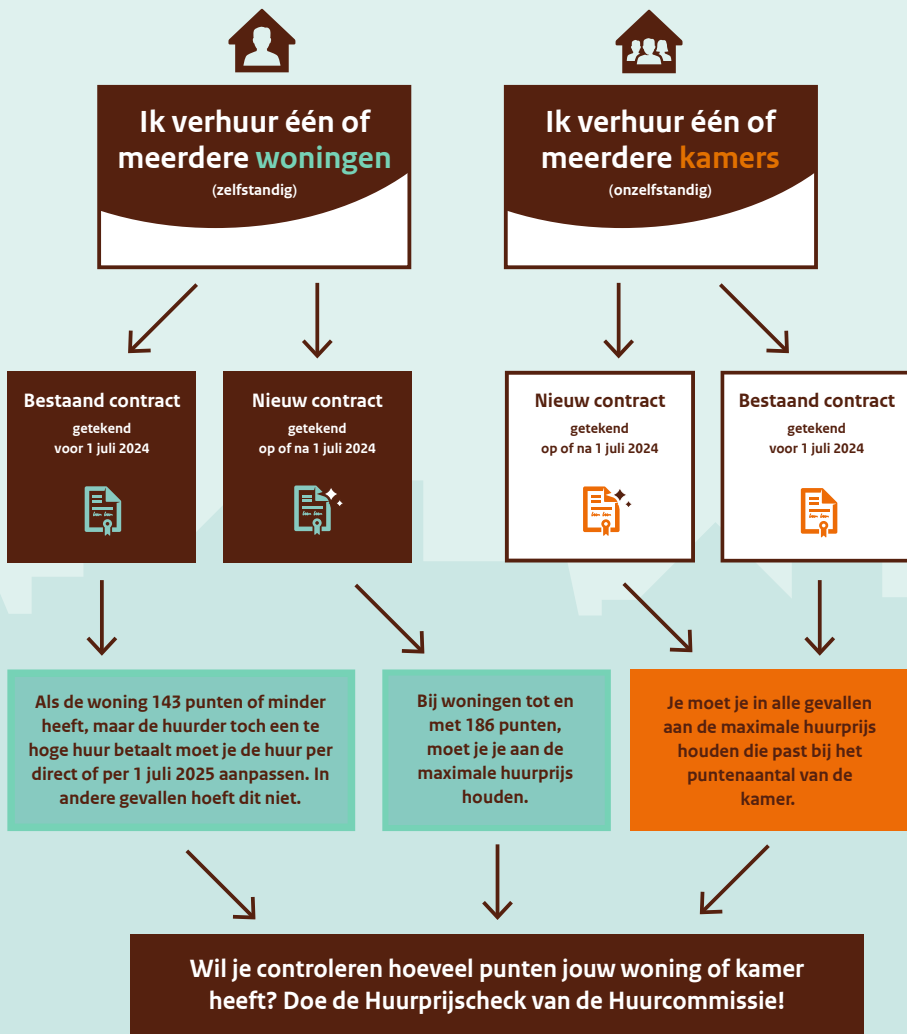
Huurprijs gecheckt en recht op een lagere huur?

Zet dan de volgende stappen:

- Praat eerst met je verhuurder.
- Kom je er niet uit? Stap dan naar de Huurcommissie. De Huurcommissie doet op basis van een onderzoek een uitspraak over je punten en de bijbehorende huurprijs. Die uitspraak is bindend: je verhuurder moet zich daaraan houden.
- Je kunt ook naar het meldpunt voor huurders van jouw gemeente stappen. De gemeente houdt toezicht op naleving van de wet en kan per 1 januari 2025 een boete geven aan een verhuurder die te veel huur vraagt.



Wat betekent de Wet betaalbare huur voor mij als verhuurder?



Doe de Huurprijscheck

In de **Huurprijscheck** van de Huurcommissie vul je alle kenmerken van een woning of kamer in. Dit leidt tot een puntenaantal en een maximale huurprijs die daarbij hoort op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS). Bij kamers gaat het om het WWS voor onzelfstandige woonruimte (WWSO).

Vanaf 1 januari 2025 ben je verplicht om bij het begin van de huur de puntentelling duidelijk te maken aan de huurder. Een uitdraai van de Huurprijscheck kun je gratis downloaden en bij het huurcontract voegen. Daarmee heb je meteen aan de verplichting voldaan.

Door de Wet betaalbare huur is ook het WWS(O) gemoderniseerd. Ook als je eerder al de huurprijscheck deed, is het belangrijk om dit opnieuw te doen.

>> Ga naar huurprijscheck.nl

Wat doen de huurcommissie en de gemeente?

Huurders kunnen ook zelf de Huurprijscheck doen. En jou als verhuurder aanspreken als ze denken dat ze te veel huur betalen. Huurders kunnen naar de Huurcommissie stappen om hun huurprijs te laten toetsen.

De Huurcommissie gaat dan onderzoek doen. Ze doen een uitspraak over de WWS-punten en de bijbehorende huurprijs. Die uitspraak is bindend: als verhuurder moet je je daaraan houden.

De gemeente houdt toezicht op naleving van de Wet betaalbare huur. Vraag je te veel huur? Dan kun je vanaf 1 januari 2025 een boete krijgen die uiteindelijk kan oplopen tot € 100.000.



Meer weten? Kijk op ismijnhuurteduur.nl

