



Inclusief
wijzigingen
Wet betaalbare
huur

Huurprijs en puntentelling juli 2024 - juli 2025

Alle ins en outs van de jaarlijkse huurwijziging
en het woningwaarderingstelsel

Inhoud

Inleiding 8

1 In welk huursegment valt je woning? 10

Huursegmenten 11

Gereguleerde sociale huur **11**

Gereguleerde middenhuur **11**

Vrije sector huur **11**

Toets aanvangshuur 12

Huurverlaging op basis van punten 12

Overgangsrecht **12**

Zelfstandig of onzelfstandig 12

Uitzondering Hospitaverhuur **12**

Weten waar je woont 13

2 Gereguleerde sociale huur 14

Zelfstandige woningen 15

Huurverhoging relatief lage huur 16

Inkomensafhankelijke huurverhoging 16

Uitzonderingen **16**

Regels rondom de inkomensafhankelijke huurverhoging **16**

Huishoudinkomen **17**

Inkomensindicatie moet bij huurverhogingsvoorstel zitten **17**

Sancties als verhuurder misbruik maakt **17**

Privacy huurders **18**

Kamers of woonwagens 18

Controleer je huurverhoging 19

All-inhuur 19

Eenmalige huurverlaging 19

Zelf huurverlaging aanvragen **20**

Wat als ik geen huurverlaging krijg? **21**

Wanneer gaat de huurverlaging in? **21**

Huurverhoging na huurverlaging? **22**

Huurtoeslag 22

3 Gereguleerde middenhuur 26

- Bezwaar tegen huurverhoging **27**
- Huurverhogingsbeding **27**
- Huurgewenning **27**
- Tijdelijke huurkorting **28**
- Huurverhoging na renovatie **29**

4 Vrije sector huur 30

- Wet maximering huurprijsverhogingen **31**
- Wel of geen huurverhogingsbeding **32**
- Woningverbetering als uitzondering op 5,5% **33**
- Te hoge huurverhoging? Maak bezwaar **34**
- Naar de Huurcommissie **35**
- Check je huurcontract **35**

5 Puntentelling 36

- Puntentelling ook voor vrijesectorhuurders relevant **37**
 - Toetsing aanvangshuur **37**
 - Huurverlaging op basis van punten **37**
 - Toetsing aanvangshuur tijdelijke huurcontracten **37**
- Maximale huurprijs **38**
- Hoe kom je aan de puntentelling van de woning? **38**
- Puntentelling zelfstandige woonruimte **39**
 - Oppervlakte vertrekken **39**
 - Oppervlakte overige ruimten **40**
 - Verkoeling en verwarming **40**
 - Energieprestatie **41**
 - Keuken **42**
 - Badkamer en wc **42**
 - Voorzieningen gehandicapten **43**
 - Buitenruimte **43**
 - Gemeenschappelijke vertrekken, overige ruimten en voorzieningen **43**
 - Gemeenschappelijke parkeerruimte **44**
 - Woz-waarde **44**
 - Bijzondere voorzieningen **47**
 - Bijzondere opslagen **47**
- Puntentelling andere woonruimten **48**
 - Onzelfstandige woonruimte **48**
 - Woonwagens en standlaatsen **48**

6 Actie ondernemen 50

- Algemeen over bezwaar maken **51**
- Vraag om huurkorting **52**
 - Enmalige huurverlaging is andere regeling **53**
- Invloed op het huurbeleid **53**
 - De Overlegwet **53**
- Leeswijzer **54**
- Bezwaar maken in de sociale sector **54**
 - Verhuurder moet naar de Huurcommissie **54**
 - Bezwaar maken door niet te betalen **56**
- Bezwaar tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging **57**
 - Geen bewijsstukken nodig **58**
 - Wel bewijsstukken nodig bij inkomensdaling in 2023 **59**
 - Gehandicapten en chronisch zieken **59**
- Huurverlaging na inkomensafhankelijke huurverhogingen **60**
 - Wel bewijsstukken nodig bij huurverlagingsvoorstel **61**
- Bezwaar maken tegen de woz-waarde **63**
- Bezwaar maken bij (geen) eenmalige huurverlaging **64**

7 Huurtoeslag 66

- Hoe werkt de huurtoeslag? **67**
 - Heb ik recht op huurtoeslag? **67**
- Rekenuur **67**
- Inkomen **69**
- Vermogen **69**
- Verworven recht **69**
- Geef wijzigingen door **70**

Bijlagen 72

1. Begrippenlijst **73**
2. Huurprijsliberalisatiegrenzen tot 1 januari 2025 **76**
3. Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten per 1 juli 2024 **77**
4. Voorbeeldbrieven bezwaar maken tegen de huurverhoging **79**
5. Naar de Huurcommissie **80**
6. Modelbrief eenmalige huurverlaging **82**
7. Bewijsstukken voor verzoek eenmalige huurverlaging **83**



Inleiding

Snelle check

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

Voor kamerbewoners en vrijesectorhuurders heeft de Woonbond geen online check, maar wel aparte informatie op woonbond.nl/hvh-kamers en woonbond.nl/hvh-vrijesector.

Dit boekje brengt grip op de regels voor alle huurders aan de hand van twee samenhangende onderwerpen: je huurprijs en de jaarlijkse huurverhoging, en het puntenstelsel. Ook de mogelijkheden voor huurverlaging komen aan bod. En het onderscheid tussen sociale huur, gereguleerde middenhuur en vrije-sectorhuur wordt verhelderd.

Huurverhoging

In 2024 geldt er een maximale huurverhoging van 5,8% voor sociale huurders, tenzij ze in aanmerking komen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging of voor een huurverhoging op basis van een relatief lage huurprijs.

De huurverhoging in de vrije sector mag in 2024 niet hoger zijn dan 5,5%. Staat er iets lagers in je contract? Dan geldt dat als maximum.

Eenmalige huurverlaging

Corporatiehuurders met een laag inkomen hebben recht op eenmalige huurverlaging, als ze die in 2023 nog niet gehad hebben. Huurders kunnen deze huurverlaging aanvragen tot en met 30 december 2024.

Puntenstelsel

Het puntenstelsel (officieel: het Woningwaarderingstelsel, in de volksmond meestal 'puntentelling' genoemd) stelt een wettelijk maximum aan de huurprijs van een woning. Hoe meer punten een woning heeft, hoe hoger de huurprijs mag zijn. Als je een sociale huurwoning huurt of een woning in het nieuwe gereguleerde middensegment, dan mag de huur niet verhoogd worden tot boven dat maximum. Deze prijsbegrenzing geldt niet voor de

2^e druk vanwege regulering middensegment

Per 1 juli 2024 is de *Wet betaalbare huur van kracht*. Daarmee is de regulering van het 'middenhuursegment' geïntroduceerd. Hierdoor krijgen nu ook (midden-)huurwoningen tot 186 woningwaarderingpunten huurprijsbescherming, mits het huurcontract getekend is op of na die datum.

Tot 1 juli 2024 vielen alle huurwoningen met meer dan 142 woningwaarderingpunten nog in de vrije sector.

Vanwege de invoering van deze nieuwe wet is de oorspronkelijke uitgave van dit boekje (1e druk, mei 2024) geheel herzien. Dit is dus de hernieuwde versie, met alle regels die gelden voor het nieuwe gereguleerde middensegment. Ook het vernieuwde puntenstelsel vind je terug in dit boek.

vrije sector (of: geliberaliseerde sector). Toch is het puntenstelsel relevant voor vrije sectorhuurders. Dat leggen we uit in hoofdstuk 4.

Met dit boekje kun je zelf controleren of je huurprijs, een huurprijswijziging en het puntentotaal van je woning kloppen. En welke acties je kunt ondernemen als dat niet zo is.

Hoofdstuk 1

A man in a dark suit is seen from behind, looking thoughtful with his hand on his head. He is standing in front of a dark chalkboard. On the chalkboard, there are several hand-drawn white arrows: one pointing up with diagonal stripes, one pointing left, and one pointing right. The overall scene suggests a state of deep thought or decision-making.

In welk
huursegment
valt je woning?

Vanaf 1 juli 2024 is de wetgeving voor huurprijsbescherming drastisch verandert. De *Wet betaalbare huur* is ingevoerd en tegelijk zijn ook de puntentellingen voor zelfstandige en onzelfstandige woonruimte aangepast.

In dit hoofdstuk zetten we uiteen hoe je erachter komt in welk huursegment je woont, omdat het huursegment waar je woont bepaalt of je woonruimte een maximale huurprijs heeft. Ook gaan we in op de wettelijke definitie van zelfstandige woonruimte, omdat er een apart puntenstelsel geldt voor kamerverhuur (onzelfstandige woonruimte).

Huursegmenten

Met het ingaan van de *Wet betaalbare huur* is de grens tot waar woningen zijn gereguleerd omhoog gegaan, van 143 punten naar 186 punten. Daarmee is er een nieuw segment in de huurmarkt ontstaan: de 'gereguleerde middenhuur'. We spreken nu van gereguleerde sociale huur, gereguleerde middenhuur en de vrije sector (geliberaliseerde huur). In welk segment je woning valt is afhankelijk van het puntentotaal, je aanvangshuur en het moment van tekenen van je huurcontract.

Gereguleerde sociale huur

Woningen tot en met 143 punten of een aanvangshuur onder de sociale huurgrens. Op 1 juli 2024 betekent dat een maximale aanvangshuurprijs van €879,66.

Het kan zijn dat de maximale huurprijs door wijzigingen in het woningwaarderingsstelsel (wvs) onder je huidige huurprijs is komen te liggen. Je hebt dan recht op huurverlaging (zie pagina 19).

Gereguleerde middenhuur

Een woning van 144 tot en met 186 punten volgens het wvs of een aanvangshuur onder de vrijesectorgrens.

Per 1 juli 2024 hoort daarbij een maximale aanvangshuurprijs van €879,67 tot en met €1.157,95. Als de huur hoger is dan op basis van punten zou mogen, dan kun je de verhuurder daarop wijzen. Als dit niet leidt tot een lagere huurprijs kun je een procedure voor huurverlaging op basis van punten starten bij de Huurcommissie.

Bij huurcontracten getekend voor 1 juli 2024 is er geen sprake van gereguleerde middenhuur.

Vrije sector huur

Of je woning in de vrije sector valt is afhankelijk van het puntentotaal en moment van tekenen van je huurcontract.

- *Bij een huurcontract afgesloten vóór 1 juli 2024:*
144 punten of hoger volgens het woningwaarderingsstelsel en een huurprijs hoger dan €879,66 (prijspeil 1 juli 2024).
- *Bij een huurcontract afgesloten op of na 1 juli 2024:*
187 punten of hoger volgens het woningwaarderingsstelsel en een huurprijs hoger dan €1.157,95 (prijspeil 1 juli 2024).

Het is wel verstandig om te controleren of de huurprijs niet onterecht een vrije sectorprijs is. Als dat zo is zijn er twee routes om dit bij de Huurcommissie te laten corrigeren: via de *Toets aanvangshuur* of via de procedure voor *Huurverlaging op basis van punten*.

Hoofdstuk 2

Gereguleerde sociale huur

In dit hoofdstuk beschrijven we de regels voor de jaarlijkse huurverhogingen voor huurders in de gereguleerde sociale huursector. Elk jaar bepaalt het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) hoe hoog de huren in de sociale sector mogen stijgen bij de jaarlijkse huurverhoging. Dit jaar hebben huurders met een laag inkomen in de corporatiesector recht op een eenmalige huurverlaging. Ook daarover lees je in dit hoofdstuk.

Het ministerie van VRO maakte de nieuwe regels kenbaar in de circulaire *Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2024 tot en met 30 juni 2025*. Deze is te downloaden op volkshuisvestingnederland.nl (zoek op 'MG 2024-01').

De in dit hoofdstuk genoemde huurverhogingen gelden vanaf 1 juli 2024. De verhuurder van je woning mag één keer per twaalf maanden de huur verhogen. Tenzij het gaat om een huurverhoging bij renovatie. De meeste verhuurders die de huur willen verhogen doen dit per 1 juli. Dat betekent dat ze twee maanden daarvoor – vóór 1 mei – een brief naar de huurder moeten hebben gestuurd met een voorstel voor de huurverhoging.

Gereguleerde huur

Bij de jaarlijkse huurverhoging gaat het om de 'kale huur'. Dat is de huur die je betaalt zonder eventuele servicekosten en kosten voor energie. De maximale percentages die de minister vaststelt gelden voor de gereguleerde sociale huurwoningen. Dat zijn woningen die op het moment dat de huurder er ging wonen een huurprijs hadden onder de toen geldende sociale huurgrens. Deze grens wijzigt jaarlijks en is in 2024 €879,66. Tot 1 juli 2024 was dit ook de liberalisatiegrens. Vanaf 1 juli 2024 ligt de liberalisatiegrens tussen de gereguleerde middenhuur en vrije sector.

Sociale huur of vrije sector?

Twijfel je of een sociale huurder bent? Je kunt dat controleren via www.woonbond.nl/huur-ik-geliberaliseerd of lees meer in hoofdstuk 4 over de vrije (geliberaliseerde) sector.

In bijlage 2 van dit boekje staan de historische bedragen van de liberalisatiegrens op een rij. Als de huur die je betaalde bij het tekenen van je huurcontract lager was dan de grens in dat jaar, dan huur je een gereguleerde huurwoning, in de volksmond meestal 'sociale huurwoning' genoemd. De verhuurder van zo'n woning is meestal een woningcorporatie, maar ook particulieren en commerciële partijen zoals institutionele beleggers verhuren gereguleerde woningen. Ook zij moeten zich houden aan de jaarlijkse maximale percentages voor de huurverhoging.

Zelfstandige woningen

Voor huurders in een zelfstandige sociale huurwoning is de huurstijging per 1 juli maximaal 5,8%, tenzij je als huurder in aanmerking komt voor een huurverhoging op basis van je inkomen of op basis van je relatief lage huur. Hiervoor gelden aparte maxima.

Het huurverhogingspercentage van 5,8 is gelijk aan de CAO-loonontwikkeling van 1 december 2022 tot 1 december 2023. De 5,8% is een maximum, dus je verhuurder mag de huur ook minder, of helemaal niet verhogen.



Gereguleerde middenhuur

Voor huurders in de 'gereguleerde middenhuur' geldt er een wettelijke maximale huurverhoging. De huren mogen hier jaarlijks niet verder stijgen dan de gemiddelde CAO-loonstijging plus 1%.

Omdat de gereguleerde middenhuur pas geldt voor contracten getekend op of na 1 juli 2024, zal er in 2024 niet vaak een huurverhoging zijn, aangezien dit slechts een keer per jaar kan. Mocht er toch gekozen worden voor een eerste jaarlijkse huurverhoging in 2024 dan geldt er een maximum van 6,8%. Tenzij de overeengekomen contractuele huurverhoging lager is. Dan geldt dat als maximum.

Anders dan in de gereguleerde sociale huursector, is er geen inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk in de gereguleerde middenhuur.

De huurprijs mag door de jaarlijkse huurverhoging niet tot boven de maximale huurprijs volgens het wws uitkomen. Wanneer dit wel het geval is, kan er succesvol bezwaar gemaakt worden tegen de huurverhoging.

Bezwaar tegen huurverhoging

Als een verhuurder een hogere jaarlijkse huurverhoging in rekening brengt dan het wettelijke maximum van 6,8%, of hoger dan het percentage of bedrag dat partijen in het huurcontract zijn overeengekomen, dan kan de huurder binnen vier maanden na de ingangsdatum van de huurverhoging (de datum zoals opgenomen in het huurverhogingsbeding in het huurcontract) een procedure starten bij de Huurcommissie.

De huurder is verplicht om bij het indienen van het verzoek bij de Huurcommissie een kopie mee te sturen van het huurcontract. De Huurcommissie zal dan de redelijkheid van de huurverhoging toetsen en hierover een uitspraak doen.

Huurverhogingsbeding

Het doorvoeren van een huurverhoging in de middensector is alleen mogelijk als partijen een huurverhogingsbeding in het huurcontract zijn overeengekomen. Een huurverhogingsbeding is een bepaling in de huurovereenkomst die contractueel de jaarlijkse huurprijsverhoging regelt. Er is dan in de huurovereenkomst opgenomen op welke wijze, op welke datum en met welk percentage (of bedrag) de kale huurprijs jaarlijks zal worden verhoogd. Als er geen huurverhogingsbeding in het huurcontract staat, dan is een huurprijsverhoging niet toegestaan. De Huurcommissie geeft dan geen inhoudelijk oordeel aan een bezwaar.

Huurgewenning

Als huurders naar een nieuwe huurwoning gaan waarvan de huurprijs hoger is dan wat ze gewend zijn, kunnen de verhuurder en huurder afspreken dat de huurder niet direct de eigenlijke huurprijs voor de nieuwe woning hoeft te betalen. De huurder begint dan met een lagere huur dan de eigenlijke huur. De huur wordt in maximaal drie jaar in stappen verhoogd naar de afgesproken huur. Zo raakt de huurder in een rustiger tempo gewend aan de hogere huurprijs.

Hoofdstuk 4

Vrije sector huur

Voor woningen in de vrije sector – ook wel ‘geliberaliseerde huursector’ of ‘niet gereguleerde’ sector genoemd (zie kader) – golden tot nu toe nauwelijks wettelijke regels voor de huurverhoging. De maximale huur en het puntenstelsel gelden niet en je kan ook nauwelijks bij de Huurcommissie terecht. De meeste geschillen kunnen vrijesectorhuurders nog steeds alleen rechtstreeks voorleggen aan de kantonrechter.

Wel geldt de regel dat je maar één keer in de twaalf maanden huurverhoging kunt krijgen van je kale huur. Je verhuurder moet je jaarlijks een afrekening van de servicekosten verstrekken (die staat los van de huurverhoging) en voor de jaarlijkse huurverhoging kan je nu bij de Huurcommissie terecht.

Wet maximering huurprijsverhogingen

Dankzij de *Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten* die op 1 mei 2021 in werking trad en in 2024 werd verlengd, heeft de overheid voorlopig iets te zeggen over de huurverhoging in de vrije sector. Woningen met geliberaliseerde huurcontracten kunnen daarom in 2024 maximaal 5,5% huurverhoging krijgen. Ook kunnen vrijesectorhuurders naar de Huurcommissie als er een geschil over de huurverhoging ontstaat.

De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten werd in april 2024 verlengd tot in elk geval 1 mei 2029. Ook de komende vijf jaar beperkt deze wet dus de huurverhoging in de vrije sector tot inflatie + 1 procent óf de cao-loonontwikkeling + 1 procent. Wat geldt is de ‘laagste van de twee’.

Wanneer huur ik ‘geliberaliseerd’?

Bij contracten die getekend zijn vóór 1 juli 2024 geldt het volgende: Als je op of na 1 juli 1994 een zelfstandige woning bent gaan huren voor een (aanvangs)huur die hoger was dan de toen geldende liberalisatiegrens. Deze grens, tevens de huurtoeslaggrens, wordt ieder jaar vastgesteld.

In 2024 is die grens € 879,66;

- **Als je tussen 1 juli 1989 en 1 juli 1994 een zelfstandige woning bent gaan huren die in die periode als nieuwbouw is opgeleverd, met een (aanvangs)huur die hoger was dan de toen geldende liberalisatiegrens.**

Bij contracten die getekend zijn op of na 1 juli 2024 gaat het erom of de woning meer dan 186 punten heeft in het woningwaarderingssysteem. Zie ook hoofdstuk 1.

Toelichting

De liberalisatiegrens is op 1 juli 1994 ingegaan en was toen 963,75 gulden. Vanaf 1989 werd er een periode geëxperimenteerd met de liberalisatiegrens en gold deze alleen voor nieuwbouwwoningen. Huurcontracten die zijn afgesloten vóór 1 juli 1989 zijn dus nooit geliberaliseerd, ongeacht de hoogte van de huur. In de tabel in bijlage 2 kun je opzoeken of je woning op het moment dat je er ging wonen, geliberaliseerd was.

Via www.woonbond.nl/huur-ik-geliberaliseerd kun je nagaan of je geliberaliseerd huurt.

Hoofdstuk 5

Puntentelling

A man and a woman are measuring a wall with a tape measure. The man is kneeling on the left, holding the bottom of the tape measure. The woman is standing on the right, holding the top of the tape measure. They are both smiling. The background is a red wall and a wooden floor. A black toolbox is visible in the bottom right corner.

Het woningwaarderingssysteem (wvs), ook wel bekend als het puntenstelsel, het puntensysteem of de puntentelling, legt een verband tussen de kwaliteit van een woning en de maximale huurprijs. Hoe hoger de kwaliteit, hoe meer huur er gevraagd mag worden voor de woning. Elke huurwoning krijgt punten voor onder andere de oppervlakte van de vertrekken, de voorzieningen in de keuken, badkamer en wc, het Energielabel en de woz-waarde (waarde van je woning volgens de gemeente). Er zijn aparte puntensystemen voor zelfstandige woningen, onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagendstandplaatsen. Daarnaast gelden er bijzondere regels voor zorgwoningen en voor monumentenwoningen.

Veranderingen die de huurder op eigen kosten in of aan zijn woning heeft aangebracht (of dat op eigen kosten heeft laten doen), krijgen geen punten.

In de puntentelling speelt de onderhoudstoestand van de woning geen rol. Het gaat er dus bijvoorbeeld niet om of er een goed functionerende verwarming in het huis zit, maar of er verwarming aanwezig is. Het totaal aantal punten bepaalt hoe hoog de huurprijs maximaal mag zijn. Als je huur door een huurverhoging boven dit maximum uitkomt, dan kun je met succes bezwaar maken tegen de huurverhoging. Dat wil zeggen: gereguleerde huurders kunnen dan met succes bezwaar maken, want voor de vrije (geliberaliseerde) huursector, geldt dit niet.

Puntentelling ook voor vrijesectorhuurders relevant

Toch is ook voor vrijesectorhuurders het puntenstelsel in een aantal situaties relevant.

Toetsing aanvangshuur

Zo hebben vrijesectorhuurders de kans om hun 'aanvangshuur' te laten toetsen door de Huurcommissie. Dit kan in de eerste zes maanden na ondertekening van je huurcontract voor een woning, een kamer, woonwagen of standplaats. Als je je huurcontract op of na 1 juli 2024 hebt getekend en je h39uurprijs ligt boven de vrijesectorgrens (per 1 juli 2024 € 1.157,95), dan kun je de Huurcommissie inschakelen. De Huurcommissie zal dan controleren of jouw woning op basis van het puntenstelsel inderdaad als vrije sector (boven de 'vrijesectorgrens') verhuurd mag worden. Is dat niet zo? Dan moet je huur omlaag. Blijkt uit het onderzoek dat je huurprijs om goede redenen boven de vrijesectorgrens ligt? Dan kan de Huurcommissie je huurprijs niet verlagen en blijft die hetzelfde.

Huurverlaging op basis van punten

Huurders die op of na 1 juli 2024 een huurcontract hebben getekend en ten onrechte een vrije sectorprijs betalen, kunnen *op elk moment* via de Huurcommissie hun huurprijs laten toetsen. Als de prijs op basis van punten wel gereguleerd hoort te zijn, kan de huur worden verlaagd. Dit geldt echter niet met terugwerkende kracht.

Toetsing aanvangshuur tijdelijke huurcontracten

Ook vrijesectorhuurders met een tijdelijk huurcontract kunnen hun aanvangshuur laten toetsen. Zij hebben daar wat ruimer de tijd voor. Heb je een één- of tweejarig huurcontract, is je huur vóór 1 juli 2024 aangevraagd en betaalde je een aanvangshuur boven de toen geldende vrijesectorgrens, of heb je een vijfjarig contract voor een onzelfstandige woning? Dan heb je tot 30 maanden na de start van je tijdelijke huurcontract de tijd om de Huurcommissie

Actie ondernemen

Dit hoofdstuk gaat over acties die huurders kunnen ondernemen om bezwaar te maken tegen een te hoog of onterecht huurverhogingsvoorstel. Of om nog een stap verder te gaan en huurverlaging of huurkorting aan te vragen. De eerste paar paragrafen zijn voor zowel sociale huurders, middenhuurders als vrijesectorhuurders van toepassing. Het tweede deel, na de Leeswijzer op pagina 54, geldt alleen voor sociale huurders.

Algemeen over bezwaar maken

Een huurcontract is een afspraak tussen de verhuurder en de huurder. Als de verhuurder een hogere huur voorstelt, hoef je als huurder daar niet zomaar mee akkoord te gaan. Maar als je geen bezwaar maakt en de huurverhoging ook gaat betalen, dan ben je akkoord gegaan met de hogere huur en zit je eraan vast. Ben je het niet eens met de huurverhoging? Dan kun je als sociale huurder twee dingen doen:

- Je dient een bezwaarschrift in én je blijft de oude huur betalen, of
- Je blijft de oude huur betalen.

Sociale huurders hebben via een artikel in het *Burgerlijk Wetboek* het recht om bezwaar te maken tegen een huurverhoging door deze simpelweg niet te betalen. Je hoeft dan geen bezwaarschrift in te dienen. Door alleen je oude huur te betalen, geef je aan dat je het niet eens bent met de huurverhoging. De verhuurder zal vervolgens zelf actie moeten ondernemen. In dit geval bouw je geen betalingsachterstand op door het niet betalen van de huurverhoging. De verhuurder hoort dan ook geen aanmaningen te sturen of een incassobureau in te schakelen, al gebeurt dat soms wel.

Dat artikel uit het Burgerlijk Wetboek geldt niet voor vrijesectorhuurders en middenhuurders. Als je in deze sectoren niks laat horen en simpelweg de huurverhoging niet betaalt, zal de verhuurder dat kunnen aanmerken als wanbetaling. Maar het niet betalen van de huurverhoging in combinatie met een bezwaarschrift, kan wel, ook als je vrijesectorhuurder of middenhuurder bent. Als je een bezwaarschrift indient bij je verhuurder, hoef je de huurverhoging niet te betalen. Je blijft gewoon de oude huur betalen, totdat er een besluit is over je bezwaar.

Voor vrijesectorhuurders kan het verstandiger zijn om bezwaar te maken tegen een onterechte huurverhoging en meteen aan te geven met welk huurverhogingspercentage je wel akkoord gaat, en deze ook te gaan betalen. Bij geliberaliseerde huurovereenkomsten is een huurder namelijk in veel gevallen verplicht de huurverhoging die in de overeenkomst staat te betalen. Op het moment dat de huurder dat niet doet, ontstaat er een betalingsachterstand. De nieuwe regelgeving maximeert het percentage maar ontslaat de huurder niet van zijn plicht de huurverhoging tijdig te betalen. Daarom adviseert de Woonbond: maak bezwaar en geef aan dat je wel het correcte percentage zult betalen. Tenzij er geen huurverhogingsbeding in de huurovereenkomst staat (zie pagina 32). Dan kun je alleen de oude huur blijven betalen.

Als je bezwaar maakt als sociale huurder, middenhuurder of vrijesectorhuurder, zet dan wel het geld dat je niet betaalt apart, zodat je niet voor financiële verrassingen komt te staan als je bezwaar door de Huurcommissie of rechter wordt afgewezen. Dan moet je namelijk de huurverhoging betalen vanaf de datum die de verhuurder had voorgesteld.

Hoofdstuk 7

Huurtoeslag

A woman with long dark hair, wearing a brown button-down shirt and blue jeans, is walking through a room. She is carrying a stack of boxes and a clear plastic storage bin. The room has wooden floors, a patterned rug, and several potted plants. There are also some boxes and a wicker basket on the floor. A window with white curtains is visible in the background.

Een huurverhoging of -verlaging kan gevolgen hebben voor de huurtoeslag die je ontvangt. Je hebt bij huurtoeslag namelijk te maken met grenzen. De huur die daarboven uitkomt, moet je gedeeltelijk of helemaal zelf betalen. Dat hangt af van je huishoudsituatie.

Hoe werkt de huurtoeslag?

Een deel van de huur betaal je altijd helemaal zelf. Dit is de 'basishuur' en de hoogte van deze bijdrage is afhankelijk van je inkomen en de samenstelling van je huishouden. De minimale basishuur ligt in 2024 op € 188,37 en kan afhankelijk van het inkomen en huishoudsamenstelling oplopen tot bijna € 227,-. De precieze basishuur is dus afhankelijk van je inkomen. Heb je door je inkomen recht op huurtoeslag, dan krijg je het deel van de huur tussen de basishuur en € 454,47 voor 100% vergoed. Dat is de 'kwaliteitskortingsgrens'. Voor het deel tussen die grens en de zogenoemde 'aftoppingsgrens' (in 2024 € 650,43 of € 697,07, afhankelijk van de samenstelling van je huishouden) kun je nog 65% huurtoeslag krijgen. Is je huur nog hoger, dan moet je de rest van de huur zelf betalen. Alleen als je alleenstaand bent of als het huishouden een Aow'er of gehandicapte telt, kun je voor dit deel van de huur nog 40% huurtoeslag krijgen. Zie het schema *Huurtoeslag 2024* op de volgende pagina voor een overzicht van alle bedragen.

Heb ik recht op huurtoeslag?

Huurtoeslag is een bijdrage in de huurkosten van je woning. Om huurtoeslag te krijgen, moet je voldoen aan een aantal voorwaarden. Het is onder andere afhankelijk van je rekenhuur, je inkomen, je vermogen en dat van eventuele medebewoners. In elk geval moet je een sociale ('gereguleerde') huurwoning huren. Dat wil zeggen dat op het moment dat je je huurcontract afsloot, de (kale) huurprijs onder de sociale huurgrens moest liggen die voor dat jaar was vastgesteld (zie bijlage 2).

Rekenhuur

De rekenhuur (zie kader *Wat is rekenhuur?* op pagina 69) mag, op het moment dat je huurtoeslag aanvraagt, niet hoger zijn dan de in dat jaar geldende huurtoeslaggrens. Die grens ligt dit jaar op € 879,66. De sociale huurgrens wordt ook wel de 'huurtoeslaggrens' genoemd. Want is je rekenhuur hoger? Dan is er geen huurtoeslag mogelijk. Zijn alle bewoners jonger dan 23 jaar? Dan mag de rekenhuur niet hoger zijn dan € 454,47. Behalve als je al een kind hebt dat bij je woont, dan mag de huur toch tot € 879,66 zijn.

Huurtoeslag aanvragen

Om te zien of je in aanmerking komt voor huurtoeslag, kun je een proefberekening maken op een website van de Belastingdienst (toeslagen.nl). Je kunt met vragen ook gratis met de Belastingdienst bellen: 0800-0543. Huurtoeslag aanvragen doe je ook via toeslagen.nl.

Bijlagen

Begrippenlijst

Aaanvangshuur

De kale huur die je betaalt bij aanvang van je huurcontract.

Aftoppingsgrenzen

Grenzen waarboven je minder of geen huurtoeslag meer krijgt.

All-inhuur

Huurprijs waarbij servicekosten en energiekosten zijn inbegrepen en dat bedrag is niet gesplitst in huur en bijkomende kosten.

All-inhuur splitsen

Bepalen welk deel kale huur is en welk deel overige kosten.

AOW

Aow staat voor *Algemene Ouderdomswet*. De AOW is een basispensioen van de rijksoverheid voor senioren.

Basishuur

Deel van de huur dat elke huurtoeslagontvanger zelf moet betalen.

CPI

Consumenten prijsindex(cijfer)

Energie-Index

Gaf tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2021 aan hoe energiezuinig een woning is.

Energie-label

Gaf vóór 1 januari 2015 aan hoe energiezuinig een woning is. Sinds 1 januari 2021 is deze term weer in gebruik.

Energieprestatievergoeding

Afgesproken vergoeding voor energie in een Nul-Op-de-Meterwoning (NOM).

Geliberaliseerde huur

Huurcontract waarvan de huur bij aanvang boven de liberalisatiegrens ligt (= vrije sector).

Gereguleerde huur

Huurcontract waarbij de huur bij aanvang onder de vrijesectorgrens ligt (= sociale huur en gereguleerde middenhuur).

Gereguleerde middenhuur

Nieuwe huursector waarin huur(prijs)bescherming geldt, voor woningen tussen de sociale huurgrens en de vrijesectorgrens, met een huurcontract getekend op of na 1 juli 2024.

Huishoudinkomen

Gezamenlijk inkomen gedurende een jaar van jou en alle inwoners van je huis.

Huurbevroezing

Het niet verhogen van de huur.

Huurcommissie

Onafhankelijke organisatie die uitspraak doet en bemiddelt tussen huurders en verhuurders in geschillen. Zie ook bijlage 5.

Huurderslijn

Telefonisch advies voor leden van de Woonbond. Bereikbaar ma. - do. 10.00-13.00 uur en di. 18.30-20.00 uur. Tel: 020-5517755.

Huurkorting

Een tijdelijke huurverlaging of huurbevroezing, die niet naderhand terugbetaald hoeft te worden. De *Wet tijdelijke huurkorting* regelt sinds 1 april 2021 dat een huurbevroezing of huurverlaging na verloop van tijd (maximaal drie jaar) weer onge-

Colofon

Huurprijs en puntentelling juli 2024 - juli 2025

Alle ins en outs van de jaarlijkse huurwijziging
en het woningwaarderingstelsel

Tweede, geheel herziene, druk,
september 2024

Samenstelling
Salima el Bousmaqui
Marcel Trip
Agnes Verweij

Eindreductie
Mathijs ten Broeke
René Jongeneelen

Vormgeving en productie
René Jongeneelen

Foto's
Getty Images

Uitgever
Woonbond
Postbus 3389
1001AD Amsterdam
020 - 551 77 00
www.woonbond.nl

ISBN / EAN
978-90-6965-161-3

NUR
820

© 2024 Woonbond

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door printouts, kopieën, of op welke andere manier dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

De tekst in dit boek mag niet worden gebruikt voor het genereren van tekst met behulp van AI-tekstgeneratie.

De uitgever is zich ervan bewust dat ondanks de zorg die auteurs en uitgever besteden aan de samenstelling van de uitgave, fouten kunnen ontstaan. Hiervoor kunnen de uitgevers en de auteurs helaas geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. Voor suggesties ter verbetering van deze uitgave houdt de uitgever zich uiteraard aanbevolen.



De Woonbond is de landelijke belangenorganisatie voor huurders(organisaties) en woningzoekenden. Ruim 1,7 miljoen leden zijn aangesloten via lokale huurders- en bewonersorganisaties. Ongeveer 10.000 huurders zijn persoonlijk lid.

Consulent-adviseurs

Eerste aanspreekpunt voor huurdersorganisaties. Geven als onderdeel van het lidmaatschap telefonisch en via Teams advies. Waar nodig bieden zij uitgebreide (betaalde) ondersteuning aan lidorganisaties.

Opleiders/trainers

Wilt u regelgeving goed begrijpen of oefenen in vaardigheden, dan kunt u terecht bij onze opleiders en trainers. Het online standaardaanbod is gratis voor lidorganisaties. Leden krijgen korting op maatwerk.

Onderzoekers

Onze specialisten adviseren over en doen voor u onderzoek. Leden krijgen korting.

Huurderstlijn

Telefonisch advies voor persoonlijke leden en bestuursleden van lidorganisaties.
• 020-5517755 / ma-do: 10.00-13.00 uur;
di: 18.30-20.00 uur.

Energie besparen

Hulp voor huurders(organisaties) die werk willen maken van energiebesparing in hun woning of straat.

Tijdschriften

Huurpeil – vakblad voor de huursector. Viermaal per jaar. Gratis voor lidorganisaties.
Huurwijzer – woonmagazine voor huurders. Viermaal per jaar. Gratis voor leden/lidorganisaties.

Boeken

Woonbondboeken over een breed scala aan onderwerpen kunt u bestellen in onze webwinkel. Leden krijgen korting. Lidorganisaties kunnen bovendien gratis onze digitale boeken downloaden en krijgen van elk nieuw boek gratis één gedrukt exemplaar.

Nieuwsbrieven

Iedereen kan zich gratis aanmelden voor een e-mailabonnement op diverse nieuwsbrieven. Leden hebben meer keuze.