

Aanvullende QA wet betaalbare huur

Per wanneer ga ik minder huur betalen? Geldt dit ook voor lopende contracten?

Dat ligt aan de woning die je huurt. Iedere woning heeft een aantal punten (dat kan je ook zelf berekenen via www.huurcommissie.nl). Woningen tot circa 148 punten vallen nu al onder de regulering: verhuurders die een hogere huurprijs vragen dan het aantal punten voorschrijft, moeten binnen een jaar na inwerkingtreding van de wet de huurprijs verlagen. Is je huis tussen de circa 148 en 186 punten waard? Dan gaat de maximale huurprijs in bij nieuwe contracten. Je kan dan wel het gesprek met je verhuurder aangaan over de huurprijs. Is je woningen 187 punten of meer waard? Dan huur je in de vrije sector en zit er geen maximum aan de huur.

Waar kan ik de maximale huur vinden/hoe bereken ik mijn maximale huur?

De huurprijs van een woning wordt via een puntensysteem (het Woningwaarderingstelsel) berekend op basis van de grootte, kwaliteit en locatie van de woning. Zo krijgt een woning bijvoorbeeld extra punten voor een tuin of balkon, luxe keuken en straks ook voor een goed energielabel. Op www.huurcommissie.nl vind je de huurprijschecker waarbij je dit zelf kan berekenen. Voor het invullen heb je een aantal gegevens nodig zoals de afmetingen van je woning, de WOZ-waarde van de woning (kan je opvragen via www.wozwaardeloket.nl) en het energielabel. Op basis van het aantal punten, wordt je maximale huur berekend. Het puntenstelsel wordt bij inwerkingtreding van de wet Betaalbare Huur gemoderniseerd, waarbij slechte energielabels (E,F,G) straks punten aftrek krijgen en dat een groot dakterras meer punten oplevert dan een klein balkon.

Waar kan ik terecht voor vragen of steun?

De Huurcommissie in een aantal gevallen bijstaan (bijvoorbeeld bij geschillen over de huurverhoging, onderhoud en gebreken). Nu is het nog zo dat huurders met een huurprijs boven de 808 euro voor een huurverlaging alleen in de eerste zes maanden van je contract terecht kunnen bij de Huurcommissie. Bij de inwerkingtreding van de wet kunnen huurders voortaan altijd naar de Huurcommissie stappen. Ook kunnen gemeenten straks handhaven op maximale huurprijzen. Voor het verlagen van je huurprijs en/of handhavend optreden door de gemeente is het afhankelijk van het aantal punten van je woning of dat direct na de inwerkingtreding van de wet ook geldt. Voor woningen t/m circa 148 punten kan je straks voor een huurverlaging ook na zes maanden terecht bij de Huurcommissie en/of gemeente, voor woningen tussen de 148 en 186 punten (middenhuurwoningen) gaat deze mogelijkheid in bij nieuwe contracten, woningen vanaf 187 punten vallen in de vrije sector en kennen geen maximale huur.