

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

 Eenmalige 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

Rekenhuur 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