

JULI 2024



WET BETAALBARE HUUR

Gepresenteerd door
Jasper Rispens

www.koopsmakelaardij.nl



INHOUDSOPGAVE

Veranderingen in de wetgeving voor verhuurders 04

Roadmap 06

Verkoop 08

Over Koops Makelaardij 10





Wet Betaalbare Huur

Een korte introductie

Per 1 Juli 2024 is de wet betaalbare huur in werking getreden. De overheid heeft deze wet doorgevoerd met als doel meer betaalbare huurwoningen op de markt te brengen. Deze wet heeft nogal ingrijpende gevolgen voor verhuurders.

Minister Hugo de Jonge geeft aan dat de Volkshuisvesting terug van weggeweest is en dat huurders door deze wet beter worden beschermd. Volgens de Jonge zal het nieuwe woningwaarderingstelsel (WWS) met het zogeheten middensegment (144 – 186 punten) zorgdragen voor veel betaalbare huurwoningen. Huren van ca. € 880,- tot ca. € 1200,- komen volgens de minister beschikbaar voor woningzoekend Nederland. Tot slot geeft de Jonge aan dat investeren in huurwoningen nog steeds rendabel is.

De naam “Wet betaalbare huur” is mooi bedacht en doet vermoeden dat de wet ervoor zal zorgen dat nieuwe betaalbare huurwoningen beschikbaar komen. Daar kan je geen tegenstander van zijn want iedere Nederlander wordt blij van betaalbare huurwoningen.

Helaas, de praktijk laat straks zien dat de Wet betaalbare huur helemaal geen extra betaalbare woningen toevoegt aan de woningvoorraad. Sterker nog, betaalbare huurwoningen nemen door de invoer van deze wet in rap tempo af. We merken het nu al, het zogeheten uitponden van kleinere huurwoningen, is aan de orde van de dag.





Type huurovereenkomsten

Naast deze wet zijn er nog een aantal veranderingen doorgevoerd in de wet- en regelgeving. Het is per 1 Juli 2024 ook niet meer mogelijk om huurcontracten voor een bepaalde tijd aan te gaan. Nieuwe huurovereenkomsten lopen voor een minimale periode (bijvoorbeeld 12 maanden) om vervolgens automatisch in onbepaalde tijd door te lopen.

Dit geldt overigens niet voor mensen die voor een reden naar het buitenland zijn vertrokken, en de intentie hebben om in de toekomst de woning weer te betrekken. Deze intentie bestaat werkelijk alleen als de woning het enige bezit in Nederland is. Verhuurders in deze situatie kunnen middels een tussenuurovereenkomst nog een tijdelijk huurcontract opstellen, welke ook met een bepaalde tijd verlengd kan worden.

Puntentelling

Het systeem van de puntentelling is bovendien op de schop gegaan. Er wordt in de nieuwe puntentelling meer waardering gegeven aan buitenruimte. Daarnaast wordt er aftrek gegeven voor slechte energielabels, en meer punten toegekend voor goede energielabels.

Een grote verandering is ook dat er niet meer standaard 50 punten wordt toegekend aan rijksmonumenten. Daar geldt per 1 Juli enkel een opslag van 30% op de maximaal toegestane huurprijs. Rijksmonumenten hebben vaak een laag energielabel en lopen hierdoor een verhoogd risico niet meer in de vrije sector te vallen.

Let er op dat een puntentelling gedaan voor 1 Juli 2024 anders kan uitvallen, en het dus raadzaam is opnieuw een puntentelling te laten doen.

[Voer hier zelf een puntentelling uit.](#)





Roadmap

Wet betaalbare huur



LOPENDE CONTRACTEN

Fase 1

De WBH treedt niet in werking voor lopende contracten, mits het verhuurde op het moment van ingang van de huurovereenkomst in de vrije sector viel. U hoeft zich dus geen zorgen te maken dat een huur plots voor onbepaalde tijd mag blijven zitten, of een huurverlaging mag aanvragen. Let op, verhuurt u een sociale sector woning voor een vrije sector prijs? Dan mag er wel ingegrepen worden.



ENERGIELABEL

Fase 2

Bestaat er al een energielabel van de woning? Vul de postcode en het huisnummer in op www.ep-online.nl. Is er nog geen energielabel? Dan is het zaak deze te laten opstellen. Een energielabel is voor zowel verhuur als verkoop verplicht.



WOZ-WAARDE

Fase 3

Voor de puntentelling het van belang om te weten wat de huidige WOZ-Waarde van uw woning is. Deze kunt u ten alle tijde terugvinden op www.wozwaardeloket.nl



OPZEGGING

Fase 4

Wordt de huur opgezegd door de huurder of de verhuurder? Dan wordt het tijd om het appartement opnieuw door de puntentelling te halen. U kunt zelf een indicatieve puntentelling doen op de website van de huurcommissie, of een partij inschakelen om dit professioneel te doen. Er zijn verschillende bedrijven die naast een puntentelling ook verduurzamingsadvies kunnen geven.



ZELF DE PUNTE TELLING DOEN

Fase 5

Gaat u zelf de puntentelling invoeren op de website van de Huurcommissie? Wees kritisch op de oppervlakte die u invult. Buitenruimtes van kleiner dan 2m² worden niet meegeteld als buitenruimte.



UITSLAG

Fase 6

Is het puntenaantal niet hoger dan 186? Dan mag de woning niet in de vrije sector verhuurd worden en moet de prijs gehanteerd worden die zichtbaar is bij de uitslag. U kunt spelen met het energielabel om te kijken of het haalbaar is om boven de 186 uit te komen middels verduurzaming.



Roadmap

Wet betaalbare huur



Verkoop

Met Koops Makelaardij





Verhuur in het middensegment geen optie?

De verkoopmarkt is op dit moment sterker dan ooit. De gemiddelde woningprijzen in de stad zijn alleen al ten opzichte van vorig jaar met meer dan 10% gestegen!

Koops Makelaardij is expert op het gebied van verkoop. Wij beschikken over een groot internationaal netwerk van potentiële kopers. Mede vanwege het feit dat wij meerdere vestigingen in de regio Groot Amsterdam hebben, zijn wij ontzettend goed op de hoogte van de huidige markt. Bij Koops Makelaardij staat service voorop, en dus staat proactief contact met de verkoper centraal.

In de afgelopen maanden hebben wij tientallen verkopers blij mogen maken met een transactie boven de vraagprijs van hun woning in Amsterdam.

Wij zijn in staat om snel een vrijblijvend verkoopadvies te kunnen delen. Tevens lopen er korte lijnen met schilders, schoonmakers en klusjesmannen die de woning binnen no time in verkoopklare staat kunnen brengen. Zeker als een woning lang verhuurd is geweest is dit een grote pré.

Ontdekt u graag waarom verhuurders ook voor het verkopen van hun woning voor Koops Makelaardij kiezen, schroom dan vooral niet om contact op te nemen!





Wie wij zijn



2008

Oprichting Koops Makelaardij



22+

Medewerkers



1000+

Bemiddelingen per jaar



5

Kantoren in Groot Amsterdam

Met vestigingen in Amstelveen, Amsterdam, Haarlem en Leiden, zijn wij goed vertegenwoordigd als makelaar in regio "Groot Amsterdam". Naast de verkoop van woningen verhuren wij jaarlijks ca. 1000 vrije sector huurwoningen. Voor een verkoper of verhuurder nemen wij het gehele bemiddelingsproces uit handen. Kiest u voor ons, dan kunt u een professionele aanpak verwachten!



Koops Makelaardij beschikt over een groot internationaal netwerk van 150+ bedrijven waar koop- en huurkandidaten werken.





Het Team

Wij zijn een gedreven groep vastgoedprofessionals met kennis van de lokale markt.



**Yannick
Crochunis**

Verhuurmakelaar



**Charlotte
van de Goot**

Verhuurmakelaar



**Jasper
Rispens**

Verhuurmakelaar



**René
van der Gulik**

Verkoopmakelaar



**Sander
Koops**

Oprichter



**Mitchel
Mense**

Oprichter en verkoopmakelaar



Laten we samen aan de slag gaan voor het beste resultaat



Yannick Crochunis



Telefoon

+31 (0)20-8208772



Email

amsterdam@koopsmakelaardij.nl



Website

www.koopsmakelaardij.nl

