

Infoblad Wet betaalbare huur (Wbh)

De Wbh versterkt de rechtspositie van huurders en reguleert de huren in de sociale en vrije middenhuur sector.

Inwerkingtreding per 1 juli 2024

1 Dwingend maken van het WWS

Er wordt een landelijke, **dwingende norm** geïntroduceerd met betrekking tot maximale huurprijzen. Het gemoderniseerde WWS(O) wordt leidend (zie onder 2). Het vragen van een huurprijs of huurprijsstijging die de maximale grenzen overstijgt, wordt **verboden**.

Om deze landelijke norm in te voeren wordt de Wet goed verhuurderschap gewijzigd. Zie onder 6.

2 Betere bescherming huurders

Drie verschillende maatregelen worden genomen:

1. De positie van de huurder wordt versterkt door de mogelijkheden die huurders hebben om hun (actuele) huurprijs en servicekosten te laten toetsen en eventueel te laten verlagen bij de Huurcommissie, te verbreden.
2. Gemeenten krijgen via de Wet goed verhuurderschap een toezichthoudende en handhavende rol op de hoogte van huurprijzen, jaarlijkse huurverhoging én de servicekosten. Het respecteren van de eerste 2 normen wordt overgeheveld van de vergunningsvoorwaarde bij de verhuurvergunning (indien de gemeente hier gebruik van maakt) naar de algemene regels waarop elke gemeente op grond van de Wet goed verhuurderschap moet toezien.
3. Verhuurders worden verplicht om bij de aanvang van nieuwe huurcontracten de huurder te informeren over het aantal punten dat de woonruimte heeft en welke maximale huurprijs daarbij hoort op grond van het WWS. Zo wordt de woningkwaliteit en bijbehorende maximale huurprijs transparant. Ook moeten de servicekosten inzichtelijk worden gemaakt.

Vergt aanpassing van processen rond informatievoorziening toezicht en handhaving op de Wet goed verhuurderschap. Voor gemeenten die reeds een verhuurvergunning hebben ingevoerd aanpassing proces van vergunningverlening. Zie handreiking goed verhuurderschap.

3 Uitbreiding gereguleerd segment

Het gereguleerde huursegment wordt uitgebreid. Voortaan bestaat het naast een laagsegment (tot de liberalisatiegrens) ook uit een middensegment.

Was		Wordt	
	Woningen met een aanvangshuurprijs ...		Woningen met een aanvangshuurprijs...
Gereguleerd segment	tot en met liberalisatiegrens	Gereguleerd Laagsegment	tot en met de maximale lage-huurgrens
		Gereguleerd Middensegment	tot en met de maximale midden-huurgrens
Vrij segment	boven de liberalisatiegrens	Hoogsegment	boven de maximale midden-huurgrens

Prijsgrenzen - prijspeil juli 2024

Liberalisatiegrens, ook maximale lagehuurgrens	€ 879,66, 143 WWS-punten
Maximale middenhuurgrens	€ 1.157,95, 186 WWS-punten

De maximale lagehuurgrens en middenhuurgrens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met de inflatie over de periode juli tot juli van het voorafgaande jaar.

Heeft mogelijk gevolgen voor:

- Woonbehoefte- en betaalbaarheidsonderzoek
- Regionale afsprakenkaders en Woondeals
- Volkshuisvestingsprogramma / Woonzorgvisie
- Omgevingsplanregels
- Prestatieafspraken
- Anterieure overeenkomsten / maatwerkafspraken bij gebieds- of projectontwikkeling
- Sturing via de Huisvestingsverordening, zie ook onder 6.

4 Modernisering WWS(O)

Het Woningwaarderingssstelsel (WWS) voor zelfstandige en onzelfstandige woningen is gemoderniseerd door het **Besluit huurprijzen woonruimte** aan te passen:

- de WOZ-waarde weegt minder zwaar mee bij een woning met meer dan 186 punten;
- het energielabel weegt zwaarder mee;
- buitenruimtes worden beter gewaardeerd;
- enkele extra voorzieningen passend voor een middenhuurwoning worden gewaardeerd;
- een prijsopslag voor middenhuurwoningen in nieuwbouwprojecten en bij transformatie, die voor het eerst in gebruik worden genomen ná de inwerkingtreding van de wet en waarvan de bouw vóór 1 januari 2028 is gestart, dit om vertraging bij deze projecten te voorkomen. De prijsopslag bedraagt 10% en geldt voor 20 jaar.

Ook zorgt de WbH voor een **objectivering en vereenvoudiging** van het WWS. Zodat huurders, verhuurders, gemeenten en de Huurcommissie onafhankelijk van elkaar op hetzelfde puntentotaal uitkomen bij het beoordelen van een huurwoning. Voor verschillende rubrieken in het WWS worden verduidelijkende voorwaarden, definities, meetinstructies en voorbeeldberekeningen toegevoegd. Het gaat niet uitputtend om:

- Het niet meer hanteren van een waardering op basis van investeringsbedragen. Daarvoor in de plaats worden limitatieve lijsten met voorzieningen opgenomen in het WWS die zorgen voor een vaste waardering;
- Het WWS wordt geactualiseerd door het toevoegen en verwijderen van voorzieningen, in lijn met de tijdsgeest. Denk aan een elektrische laadpaal voor privégebruik;
- Aanpassing voor de waardering van monumenten.

Het WWS voor onzelfstandige woningen, het WWSO, is ook gemoderniseerd. De belangrijkste wijziging is dat het energielabel en de WOZ-waarde gaan meetellen in het WWSO, verder is er ook een algemene modernisering geweest van de huurprijs per puntenaantal.

5 Maximalisering huurprijsstijging

De WbH verbiedt het verhuurders een hogere huurverhoging te vragen dan het vastgestelde maximum.

De jaarlijkse huurprijsstijging voor nieuwe huurcontracten (na 1 juli 2024) in het **middensegment** wordt gemaximeerd (op CAO-loonontwikkeling + één procentpunt).

Voor het **lage segment** (het huidige gereguleerde segment) stelt de Minister de jaarlijkse maximale huurprijsstijging vast bij ministeriële regeling.

Tot 1 mei 2029 geldt ook een maximering van de jaarlijkse huurverhoging voor **ongereguleerde** woningen. Dit is geen onderdeel van de WbH, maar onderdeel van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten. De maximale huurverhoging is het laagste percentage van: A) maximaal inflatie +1%, of B) CAO-loonontwikkeling +1%.

Voor het actuele huurprijsbeleid de **MG-circulaire** en volkshuisvestingnederland.nl.

6 Toewijzing aan middeninkomens

Wanneer gemeenten een vergunningsplicht voor middenhuurwoningen in de huisvestingsverordening opnemen, moeten de gemeenten **dezelfde categorie** woningzoekenden aanwijzen die in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning. Op deze manier wordt geborgd dat middenhuurwoningen ook daadwerkelijk aan middeninkomens wordt toegewezen, ook met het oog op de rechtszekerheid.

De bovengrens van een middeninkomen wordt in de wet al bepaald: eenpersoonshuishoudens met een jaarinkomen tot € 62.191 en aan meerpersoonshuishoudens met een jaarinkomen tot € 82.921 (prijsspeil 2024). Gemeenten hebben de mogelijkheid om de bovengrens voor het inkomen van woningzoekenden met een middeninkomen op een hoger bedrag vast te stellen.



Gemeenten die een huisvestingsverordening hebben én daarin sturen op de woningtoewijzing van middenhuurwoningen, moeten mogelijk een aanpassing/ wijziging van de huisvestingsverordening maken.

Gemeenten die een huisvestingsverordening hebben of gaan instellen én daarin niet sturen op de woningtoewijzing van middenhuurwoningen moeten in de woonvisie (of woonzorgvisie / het volkshuisvestingsprogramma) motiveren waarom ze wel of niet middeldure huurwoonruimte aanwijzen als categorie van woonruimte.