

Aan de gemeenteraad van Waalre

Uw brief van

Uw kenmerk

Behandelaar

Ruimtelijke Ontwikkeling/
B. van der Helm

Onderwerp

Ons kenmerk

Datum

Wet betaalbare huur

831291

VERZONDEN 19 DEC. 2024

Geachte leden van de gemeenteraad van Waalre,

In deze brief informeren we u over de Wet betaalbare huur en wat deze wet voor de gemeente Waalre betekent.

Wet betaalbare huur

Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur in werking getreden. Aanleiding voor deze wet is de kwetsbare positie van huurders met een laag- en middeninkomen op de huurmarkt. Er wordt een landelijke, dwingende norm geïntroduceerd met betrekking tot maximale huurprijzen. Verhuurders van sociale- en middendure huurwoningen moeten zich hieraan houden. De Wet betaalbare huur geldt niet voor woningen in de vrije sector.

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. Deze wet introduceerde een basisnorm voor goed verhuurderschap. In 2023 bent u hierover geïnformeerd in een raadsinformatiebrief met kenmerk 695430. De Wet betaalbare huur voegt twee regels toe aan de reeds bestaande zeven regels in het kader van de Wet goed verhuurderschap: (1) de huurprijsmaximalisatie en (2) de beperking huurprijsverhoging. Inwoners kunnen vanaf 1 januari 2025 melding doen van een te hoge huur(verhoging) bij het al bestaande meldpunt van de Wet goed verhuurderschap. Ook zijn verhuurders, bij het aangaan van een nieuw huurcontract met een huurder, verplicht het aantal Woonwaarderingssstelsel (WWS-) punten van de betreffende woning te benoemen. Dit geldt voor alle woningen, ongeacht de prijs en het aantal WWS-punten. De Wet goed verhuurderschap heeft de gemeente instrumenten aangereikt om te handhaven. Deze instrumenten kunnen ook bij de Wet betaalbare huur worden ingezet.

Het meldpunt Wet goed verhuurderschap bestaat sinds 1 januari 2024. In totaal zijn er vier meldingen binnengekomen. Twee daarvan konden binnen de bevoegdheid van de gemeente worden opgelost. De andere twee vielen buiten de regels van de Wet goed verhuurderschap. Net als met de Wet goed verhuurderschap is ook nu de verwachting dat er in beperkte mate meldingen binnenkomen.

Veranderingen

Het WWS is gemoderniseerd en wordt dwingend, waardoor een gereguleerd middenhuursegment wordt gecreëerd. De liberalisatiegrens¹ wordt opgetrokken van 143 naar 187 WWS-punten. Aan het aantal punten (tot 187) is een maximale huurprijs gekoppeld. Bij 186 WWS-punten is de maximale huurprijs € 1157,95. Het is verboden om een gereguleerde woonruimte te verhuren met een huurprijs die hoger is dan het WWS toestaat. Dit geldt ook voor onzelfstandige woonruimten, waarvoor het WWSO (de O staat voor Onzelfstandig) bestaat. Bij meer dan 186 WWS-punten begint de 'vrije sector'. Vanaf 187-WWS punten mag een verhuurder dus zelf bepalen hoeveel huur hij vraagt voor een woonruimte.

Handhaven

Net als bij de regels voor de Wet goed verhuurderschap, kan de gemeente Waalre ook handhaven in het kader van de regels voor de Wet betaalbare huur. Inwoners kunnen, als zij vermoeden dat ze een te hoge huur betalen voor hun woning of de huurverhoging is te hoog, naar zowel de huurcommissie als de gemeente Waalre stappen. Beide hebben andere bevoegdheden. De huurcommissie kan de huurprijs van een woonruimte verlagen, wat de gemeente niet kan. De gemeente kan een sanctie opleggen aan de verhuurder, wat de huurcommissie niet kan.

Het is ook mogelijk om preventief te handhaven in het kader van de Wet betaalbare huur. De gemeente Waalre kiest ervoor om dit niet te doen. De reden is tweeledig: ten eerste heeft de Wet betaalbare huur al een deel preventief handelen ingebouwd, aangezien de verhuurder bij het aangaan van een huurcontract het aantal WWS-punten moet communiceren richting de huurder. Ten tweede is er niet voldoende capaciteit om preventief particuliere huurwoningen te controleren op het aantal WWS punten. Naast dat dit tijd kost in de uitvoering, moeten mensen hier ook voor worden opgeleid.

Voor het uitvoeren van de Wet betaalbare huur is budget beschikbaar gesteld vanuit het Rijk. Hiervan kunnen (waar nodig) WWS-verklaringen worden aangevraagd bij de Huurcommissie.

Communicatie

Ten behoeve van de communicatie richting onze inwoners en de verhuurders in de gemeente Waalre wordt de website van de Wet goed verhuurderschap (inclusief de invulformulieren) geactualiseerd. Woningcorporaties worden via een brief geïnformeerd over de wijzigingen aan het meldpunt Wet goed verhuurderschap.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Waalre,

Gemeentesecretaris,

mr. drs. R.L. Franken *b.c.*

Burgemeester,

M.F. Oosterveer

¹ De liberalisatiegrens is het bedrag dat bij het ingaan van de huur de grens aangeeft tussen een sociale huurwoning en middenhuurwoning of vrijesectorwoning.