

# Raadsmededeling openbaar

Nummer : 120-2024  
**Datum** : **22 juli 2024**  
B&W datum :  
Beh. Ambtenaar : Miriam Schreurs  
Portefeuillehouder : T.M.M. Kok  
Onderwerp : Nieuwe wet betaalbare huur

---

## **Aanleiding:**

Met deze raadsmededeling informeren wij u over de Wet betaalbare huur (Wbh) die per 1 juli 2024 van kracht is.

## **Inhoud mededeling:**

Met de Wet betaalbare huur wil het kabinet huren weer betaalbaar maken. De wet zorgt ervoor dat meer mensen een betaalbare huurwoning kunnen krijgen met een huurprijs die past bij de kwaliteit van de woning. De gereguleerde huur wordt met deze wet uitgebreid naar huurwoningen in het middensegment tot en met 186 punten volgens het Woningwaarderingssysteem (WWS). Nu moeten huurders zelf een maximale huurprijs afdwingen bij hun verhuurder, maar niet alle huurders zijn daartoe in staat. Wanneer betreffende huurders zich melden kunnen gemeenten straks ingrijpen als verhuurders te veel huur vragen. Hiervoor is het meldpunt vanuit de wet goed verhuurderschap.

Met de komst van de Wet betaalbare huur wordt een nieuwe sector ingevoerd, de middenhuursector. Er is sprake van een middenhuurcontract, als:

- Het een nieuw huurcontract is afgesloten op 1 juli 2024 of later;
- Het contract over een zelfstandige woonruimte gaat;
- Het contract een kale huurprijs heeft tussen € 879,66 en € 1.157,95;

Als bijlage de informatie ten behoeve van collega's en huurders/verhuurders middenhuurwoningen via gemeente pagina/ website/ socials/ SharePoint.

**Informatie ten behoeve van huurders/verhuurders middenhuurwoningen**  
**via gemeente pagina/ website/ socials/ SharePoint.**

## **Wet betaalbare huur**

*Op 25 juni 2024 stemde de Eerste Kamer in met het Wetsvoorstel betaalbare huur. Met deze wet, betalen straks ruim 300.000 huurders weer een eerlijke prijs voor hun woning. De Wet betaalbare huur gaat in per 1 juli 2024. De gemeentelijke handhaving en de verplichte puntentelling voor verhuurders gaat per 1 januari 2025 in werking. Doel is om gemeenten en verhuurders zes maanden extra tijd te geven om zich voor te bereiden op de uitvoering van de Wet betaalbare huur.*

Met de Wet betaalbare huur wil het kabinet huren weer betaalbaar maken. De wet zorgt ervoor dat meer mensen een betaalbare huurwoning kunnen krijgen met een huurprijs die past bij de kwaliteit van de woning. De gereguleerde huur wordt met deze wet uitgebreid naar huurwoningen in het middensegment tot en met 186 punten volgens het Woningwaarderingssysteem (WWS). Nu moeten huurders zelf een maximale huurprijs afdwingen bij hun verhuurder, maar niet alle huurders zijn daartoe in staat. Gemeenten kunnen straks ingrijpen als verhuurders te veel huur vragen.

## **Huur gemiddeld 190 euro omlaag**

Door de combinatie van de regulering van de middenhuur en het dwingend maken van het WWS-puntenstelsel, is de inschatting dat de huur van ruim 300.000 woningen met gemiddeld 190 euro omlaaggaat en er 113.000 huurwoningen bijkomen in het betaalbare segment.

## **Middenhuur**

Met de komst van de Wet betaalbare huur wordt een nieuwe sector ingevoerd, de middenhuursector. Er is sprake van een middenhuurcontract, als:

- Het een nieuw huurcontract is afgesloten op 1 juli 2024 of later;
- Het contract over een zelfstandige woonruimte gaat;
- Het contract een kale huurprijs heeft tussen € 879,66 en € 1.157,95;

## **Wat betekent dit voor huurcontracten**

De Wet betaalbare huur bevat regels voor nieuwe huurcontracten, die op of na 1 juli worden afgesloten. Daarnaast bevat de wet regels voor bestaande contracten, die vóór 1 juli zijn afgesloten.

Voor nieuwe huurcontracten vanaf 1 juli 2024 geldt dat:

- De verhuurder moet aan de huurder een puntentelling verstrekken. Hieruit moet blijken hoeveel punten de woning heeft en welke maximale huurprijs daarbij hoort op basis van het Woningwaarderingssysteem (WWS).

- De verhuurder zich moet houden aan de maximale huurprijs die hoort bij dit puntenaantal. Doet de verhuurder dit niet, dan kan de gemeente een boete geven. Ook kan de huurder protesteren tegen de hoge huur en naar de Huurcommissie gaan.

Voor bestaande huurcontracten gelden 3 mogelijke situaties:

1. Het contract voor een zelfstandige woning was al gereguleerd onder de oude regels. Dit is van toepassing als de kale huurprijs op het moment van ingang van het contract onder de destijds geldende liberalisatiegrens lag.  
  
Onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en standplaatsen zijn altijd gereguleerd. Voor deze situatie geldt dat de Wet betaalbare huur per direct ingaat, op 1 juli. Dit betekent dat de verhuurder zich per direct aan de maximale huurprijs van het WWS-puntenstelsel moet houden.
2. De zelfstandige woning is een vrijesectorwoning (het contract was geliberaliseerd), maar de woning heeft op of na 1 juli minder dan 144 punten. Een contract voor een zelfstandige woning is geliberaliseerd als de huurprijs op het moment van ingang van het contract boven de toen geldende liberalisatiegrens lag.  
Voor deze huurovereenkomst geldt dat de Wet betaalbare huur pas na een jaar ingaat, dus op 1 juli 2025. Vanaf die datum moet de verhuurder zich aan de maximale huurprijs van het WWS en de maximale jaarlijkse huurverhoging voor gereguleerde huurwoningen houden.
3. Als het bestaande contract voor een zelfstandige woning niet onder de bovenstaande twee situaties valt, dan geldt de Wet betaalbare huur hier niet voor.

### **Maximale huur**

De maximale huurprijs voor een woning wordt berekend aan de hand van het puntenaantal dat de woonruimte heeft (WWS-puntensysteem). Dit puntenaantal wordt berekend met [de Huurprijscheck van de Huurcommissie](#). Dit is een online tool die het Woningwaarderingssysteem (WWS) inzichtelijk maakt. Welke Huurprijscheck wordt gebruikt, is afhankelijk van of de woonruimte zelfstandig of onzelfstandig is. Als onderdeel van de Wet betaalbare huur wordt ook het WWS aangepast. Daardoor verandert mogelijk ook het puntenaantal van bestaande woningen per 1 juli 2024. De Huurcommissie past haar online tool aan, zodat de Huurprijscheck ook na 1 juli volledig bijgewerkt is en klopt. Deze nieuwe Huurprijscheck komt online vóór de Wet betaalbare huur ingaat. Zolang dit nog niet is aangepast gelden de huidige regels.