Aan de leden

Datum
15 juli 2024
Ons kenmerk
U202400350
Lbr. 24/030
Telefoon
070 -373 83 93
Bijlage(n)
3

Onderwerp
Wet betaalbare huur

Geachte leden van college en gemeenteraad,

De Eerste Kamer heeft op 25 juni 2024 ingestemd met de Wet betaalbare huur. Mede vanwege deze wet zijn er op 1 juli 2024 veel regels voor huurwoningen gewijzigd. De bekendste en belangrijkste maatregel is dat de huurprijsbescherming is uitgebreid naar het middensegment. Deze wet zorgt ook dat gemeenten, in het kader van goed verhuurderschap, vanaf 1 januari 2025 de bevoegdheid krijgen om te handhaven als verhuurders zich niet houden aan de huurprijsbescherming. In deze ledenbrief informeren wij u over de gevolgen van deze wet voor uw gemeente.

Doel Wet betaalbare huur
Met de Wet betaalbare huur (Wbh) zorgt de rijksoverheid ervoor dat huurwoningen beter betaalbaar blijven. De verhoging van de liberalisatiegrens naar € 1.157,95 (prijspeil 1 juli 2024) geeft huurders in het middensegment meer zekerheid en voorkomt dat woningen die qua kwaliteit thuishoren in het middensegment toch duur worden verhuurd.

Via de Wbh is ook de Wet goed verhuurderschap (Wgv) gewijzigd. Deze wet geeft duidelijkheid aan verhuurders en verhuurbemiddelaars en biedt huurders bescherming: wat mag en wat mag niet? Gemeenten hebben sinds 1 juli 2023 bevoegdheden om verhuurders aan te spreken als zij zich niet houden aan de algemene regels zoals gesteld in deze wet. Ongewenst verhuurgedrag is bijvoorbeeld te hoge servicekosten vragen, intimidatie en discriminatie en een huurovereenkomst niet schriftelijk vastleggen. Elke gemeente heeft daarom sinds 1 januari 2024 een meldpunt waar belanghebbenden zich kunnen melden. Daar komen nu algemene regels bij die toezien op de huurprijsbescherming. Het woningwaarderingsstelsel (WWS) wordt daarmee dwingend.

De Wbh regelt dat gemeenten vanaf 1 januari 2025 kunnen handhaven, als verhuurders zich niet houden aan deze regels. Een huurder heeft vanaf die datum de mogelijkheid om een handhavingsverzoek in te dienen bij zijn gemeente. Bijvoorbeeld wanneer de huurder er met de verhuurder niet uitkomt of er redenen zijn om de Huurcommissie niet in te schakelen. Ook kan de gemeente zelf proactief optreden. Situaties waar het dan om gaat, zijn gericht toezicht in kwetsbare wijken of het ondersteunen van kwetsbare huurders die zich niet snel melden, zoals arbeidsmigranten. Ook is het denkbaar dat de gemeente handhaaft in samenloop met andere overtredingen van de Wet goed verhuurderschap. Denk daarbij aan meldingen over intimidatie of te hoge servicekosten waarbij ook sprake is van het negeren van de wettelijke huurprijsbescherming.

Nieuwe regels in het kader van goed verhuurderschap

Een goed verhuurder moet zich vanaf 1 januari 2025 altijd houden aan de volgende regels:

- Elke verhuurder houdt zich aan het WWS als de woning minder dan 187 punten heeft. Boven deze grens is het niet verplicht om het WWS te volgen. Maar onder de grens kan de gemeente handhaven als de verhuurder zich er niet aan houdt. Een huur van 186 punten staat op dit moment gelijk aan € 1.157,95 per maand. Dit geldt in het middensegment alleen bij nieuwe contracten. In het laagsegment is deze regel nu al van toepassing bij woningen met een huur lager dan de liberalisatiegrens. Voor woningen die nu eigenlijk wel horen tot het laagsegment maar een huur hebben die daar boven ligt, gaat deze regel gelden vanaf 1 juli 2025.
- Een verhuurder mag geen huurverhoging voorstellen die hoger is dan wettelijk toegestaan. Jaarlijks stelt de rijksoverheid dit percentage vast. Overigens geldt deze regel tot 1 mei 2029 ook voor geliberaliseerde huurovereenkomsten vanwege de tijdelijke Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (Wmhgh). Dat betekent dat elke huurder zich kan wenden tot de Huurcommissie of de gemeente.
- Elke huurder moet bij aanvang van het huurcontract geïnformeerd worden over het aantal WWS-punten dat bij de woning hoort, ongeacht of de huur wel of niet gereguleerd is. Dit is een uitbreiding van de bestaande informatieplicht waar gemeenten al op toezien.

In tegenstelling tot de andere regels voor goed verhuurderschap hebben gemeenten ook de bevoegdheid om te handhaven bij woningcorporaties in het geval dat zij zich niet houden aan het WWS en de maximale jaarlijkse huurverhoging.

Wat betekent dit voor uw gemeente

Mede op ons aandringen krijgen gemeenten een half jaar de tijd om zich voor te bereiden op deze uitbreiding van de Wet goed verhuurderschap. De wijziging van de Wet goed verhuurderschap treedt in werking op 1 januari 2025. Huurders kunnen zich voor die datum al wel wenden tot de Huurcommissie.

Uw gemeente kan nu een start maken met het voorbereiden van de extra uitvoeringstaak in het kader van de Wet betaalbare huur. Denk daarbij aan:

- Het aanpassen van het gemeentelijke meldpunt;
- Extra of nieuwe afspraken met onder andere regiogemeenten en huurteams over samenwerking en uitbesteden van taken;
- Voorbereiden en opleiden van uw medewerkers op het gebied van informatieverstrekking en toezicht en handhaving;

- Aanpassen begroting, bijvoorbeeld voor formatie en vanwege budget voor het opvragen van verklaringen bij de Huurcommissie;
- Vastleggen van het boetebeleid dat de gemeente gaat hanteren in geval van handhaving;
- Indien de gemeente een verhuurverordening heeft: Bepalen gevolgen voor deze verordening;
- Indien de gemeente een huisvestingsverordening heeft: De gemeente moet beargumenteren waarom zij wel of geen voorrang geeft aan middeninkomens voor middenhuurwoningen of wanneer de gemeente wel voorrangsregels kent voor middenhuurwoningen, dan moeten inkomensnormen mogelijk aangepast worden;
- In beeld brengen consequenties voor afspraken met bijvoorbeeld corporaties en ontwikkelaars, gemeentelijk beleid middenhuur, de doelgroepenverordening en regels over woninggebruik.

Financiële middelen

Vanwege de nieuwe handhavingsbevoegdheden krijgen gemeenten via het Gemeentefonds structureel extra middelen voor de uitvoering van deze nieuwe regels rondom goed verhuurderschap. Deze bedragen komen bovenop de structurele financiële middelen die al door het rijk uitgekeerd worden voor de uitvoering van de Wgv en de tijdelijke middelen in het kader van de Wmhgh. Aanvankelijk zijn de bedragen hoger vanwege invoeringskosten en een te verwachten piek aan meldingen. Daarna nemen deze geleidelijk af omdat verwacht wordt dat verhuurders zich beter aan het WWS gaan houden. Met het rijk zijn verschillende evaluatiemomenten afgesproken om de financiële gevolgen voor gemeenten in de gaten te houden. In onderstaande tabel zijn de totale bedragen vermeld voor de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap, inclusief de middelen als gevolg van de Wet betaalbare huur.

Overzicht financiële uitkering aan gemeenten uitvoering Wet goed verhuurderschap

	2023	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**Structureel**
Implementatiekosten Wet goed verhuurderschap	9,20					
Structurele kosten Wet goed verhuurderschap	12,40	12,40	12,40	12,40	12,40	12,40
Implementatiekosten Wet betaalbare huur		5,50				
Kosten piekmeldingen Wet betaalbare huur		9,30	16,20	3,60	1,70	
Structurele kosten Wet betaalbare huur		3,25	6,50	6,50	6,50	6,50
Implementatiekosten Wmhgh		0,75				
Structurele kosten Wmhgh		0,60	1,25	1,25	1,25	1,25
Totaal (in miljoen €)	21,60	31,80	36,35	23,75	21,85	20,15

Via de septembercirculaire 2024 wordt uw gemeente geïnformeerd hoe hoog de extra uitkering zal zijn.

Meer informatie
Wij hebben de Handreiking goed verhuurderschap en de modelverhuurverordening aangepast zodat deze aansluit bij de Wet goed verhuurderschap op 1 januari 2025. Ook is er een informatieblad beschikbaar met een korte weergave van de gevolgen van de Wbh. De geactualiseerde handreiking en het informatieblad zijn bijgevoegd. Meer informatie kunt u vinden op onze website. Hier zal de komende maanden ook de gewijzigde modelverordening geplaatst worden. De gewijzigde modelverordening zal opgenomen worden in de Kennisbank Decentrale Regelgeving van Sdu. U ontvangt zoals gebruikelijk daarover een ledenbrief.

Daarnaast geeft de rijksoverheid op haar website www.volkshuisvestingnederland.nl meer uitleg over de achtergronden en de werking van deze Wet betaalbare huur. Ook staat hier een toolkit met communicatiemiddelen voor gemeenten. Gemeenten kunnen hiervan gebruik maken en deze aanpassen naar eigen wens om over de Wet betaalbare huur te communiceren. Belanghebbenden kunnen worden doorverwezen naar de website www.ismijnhuurteduur.nl.

Gemeenten krijgen vanwege de Wet betaalbare huur vaker te maken met de Huurcommissie. Bijvoorbeeld wanneer gemeenten een verklaring willen opvragen of willen weten hoe de Huurcommissie woningen beoordeelt. Hiervoor is een speciale website ingericht: https://www.huurcommissie.nl/gemeenten

Vanaf komend najaar organiseert Platform31, samen met ons, het ministerie van BZK en de Huurcommissie regionale werksessies om door te praten met uw medewerkers over hoe de wet in de praktijk moet gaan werken. Op de website Platform31 komt daar nadere informatie over te staan. Wij zullen daar ook aandacht aan geven op onze website.

Vragen
Neemt u voor vragen contact op via info@vng.nl.

Bijlagen
1. Geactualiseerde handreiking goed verhuurderschap
2. Informatieblad gevolgen Wet betaalbare huur voor gemeenten
3. Aangepast handhavingsprotocol goed verhuurderschap

Met vriendelijke groet,
Vereniging van Nederlandse Gemeenten



mr L.K. Geluk
Algemeen directeur