



# Factsheet

## wetsvoorstel betaalbare huur

### Meer betaalbare woningen en betere bescherming voor huurders

De huurprijzen zijn voor veel mensen met een middeninkomen onbetaalbaar geworden. Daar moet het wetsvoorstel betaalbare huur verandering in gaan brengen. Huurders gaan hiermee weer een huurprijs betalen die past bij de kwaliteit van hun woning.

#### Het voorstel zet in op vier doelen:

- meer betaalbare huurwoningen: middenhuursector reguleren
- betere bescherming van huurders: dwingend maken WWS
- stimuleren van verduurzaming: WWS moderniseren
- blijvende investeringsbereidheid in nieuwbouw: oa nieuwbouwopslag

#### Wat gaat er mis?

- **Excessieve huurstijgingen.** Vooral in de grote steden. Nieuwe huurders betalen daar gemiddeld 160 euro per maand meer dan de vorige bewoners.
- **Ruim de helft van de private huurwoningen** waar al huurprijsbescherming geldt, wordt **te duur verhuurd**. Huurders betalen hier gemiddeld € 145 te veel.
- In 2016 werd circa 80% van de vrijkomende huurwoningen in het middensegment verhuurd. **In 2021 was dit nog maar 50%**. Steeds meer woningen worden dus duur verhuurd.
- De afgelopen vijf jaar zijn **75.000 betaalbare koopwoningen** door beleggers **opgekocht** voor verhuur.

#### Hoe werkt de wet?

Het wetsvoorstel gaat huurprijzen in de **middenhuursector reguleren**. Het WWS bestaat al voor het lagere huursegment. Dit zijn woningen tot circa 145 punten, vaak sociale huurwoningen. Met de uitbreiding van het puntensysteem gaat de huurprijsbescherming gelden voor woningen tot en met 186 punten. Hier hoort een huurprijs bij van circa 1100 euro (prijsspeil juli 2023). De middenhuurregulering geldt voor nieuwe huurcontracten en zo lang er schaarste heerst op de woningmarkt. De noodzaak van de regulering wordt vijfjaarlijks geëvalueerd.

Het **WWS wordt daarnaast dwingend**: verhuurders houden zich verplicht aan de maximale huurprijs. Gemeenten gaan hierop toezicht houden en handhaven. Verhuurders riskeren straks een boete als zij een te hoge huurprijs vragen. Ook wordt de positie van huurders zelf versterkt: met de nieuwe wet kunnen zij ook na zes maanden nog naar de Huurcommissie stappen om de huurprijs te laten beoordelen. Nu kunnen de meeste bewoners de Huurcommissie alleen de eerste zes maanden vragen om een uitspraak over de hoogte van de huurprijs. Het dwingend maken van het WWS is permanent.

Om het voor verhuurders aantrekkelijk te laten blijven om te investeren in woningkwaliteit en nieuwbouw, wordt het **Woningwaarderingstelsel (WWS) gemoderniseerd**. Verduurzaming levert extra punten op en voor nieuwbouw mag een tijdelijke **prijsoverslag van 10%** gerekend worden.



# Veelgestelde vragen

## Huurders

### *Wat houdt de betere bescherming van huurders in?*

Huurders gaan straks een huurprijs betalen die beter past bij de kwaliteit van hun middenhuurwoning. De bestaande huurprijsbescherming wordt uitgebreid naar een nieuwe grens tot en met 186 punten (huur circa € 1100). Als de prijs te hoog is, kunnen huurders altijd naar de Huurcommissie stappen. Nu kan dat in de meeste gevallen alleen in de eerste zes maanden nadat ze de sleutel kregen. Ook gaat de gemeente erop toezien dat verhuurders eerlijke huurprijzen rekenen én kan de gemeente ingrijpen als dat niet gebeurt.

### *Hoe weet een huurder of hij te veel betaalt voor zijn huurwoning?*

De puntentelling is straks verplicht om te verstrekken aan de huurder bij het aangaan van een huurcontract. Op de site van de Huurcommissie staat een huurprij checker waarmee een huurder kan berekenen of hij niet te veel huur betaalt. Als de huur te hoog lijkt, kan de huurder de Huurcommissie vragen om een uitspraak te doen of de huur past bij de kwaliteit van de woning en locatie. Ook kan de huurder zich wenden tot de gemeente.

### *Hoe zorgt de wet voor meer betaalbare huurwoningen?*

Meer huurwoningen krijgen een maximale huurprijs. De verwachting is dat op termijn de huur van ruim 300.000 woningen met gemiddeld 190 euro omlaag gaat. Hiermee worden meer huurwoningen betaalbaar voor mensen met een middeninkomen.

## Verhuurders

### *Wat betekent de wet voor verhuurders?*

Verhuurders checken de prijs die ze vragen voor hun woning via het Woningwaarderingssysteem (WWS). Als het puntentotaal voor de woning tot 186 punten optelt, dan moet de verhuurder zich houden aan de maximum huurprijs die geldt voor het berekende puntentotaal. De berekening geeft hij ook aan de huurder. Veel verhuurders berekenen al eerlijke huurprijzen; voor hen verandert er niets. Verhuurders die nu te een te hoge huurprijs berekenen voor een middenhuurwoning, verlagen deze zodra er een bewonerswissel plaatsvindt.

### *Wat betekent 'dwingend' maken van het WWS?*

Verhuurders moeten zich verplicht houden aan de maximale huurprijzen op grond van het WWS. Dat is nu ook al zo, maar op

dit moment moet de huurder naar de Huurcommissie om de maximale huurprijs af te dwingen. Dat verandert. Met de nieuwe wet kunnen huurders ook ná zes maanden naar de Huurcommissie stappen. Gemeenten gaan bovendien toezicht houden en kunnen ingrijpen bij verhuurders die oneerlijke huurprijzen rekenen. Bijvoorbeeld door de verhuurvergunning in te trekken of een boete te geven.

### *Wat verandert er in het Woningwaarderingssysteem?*

Het woningwaarderingssysteem (WWS) is een op punten gebaseerd systeem om de maximale (toegestane) huurprijs van een woning vast te stellen. De punten die een verhuurder mag rekenen voor locatie, het energielabel en een (gemeenschappelijke) buitenruimte zoals een tuin of dakterras veranderen. Zo gaat een gunstiger energielabel meer punten opleveren, evenals een buitenruimte. Bij het bepalen van de huurprijs van een middenhuurwoning komt er ook meer ruimte voor het meewegen van de locatie. De huurprijs komt daarmee beter in verhouding te staan tot de kwaliteit van de woning.

### *Hoe telt duurzaamheid mee in de huurprijs?*

Het energielabel telt zwaarder mee in de maximale huurprijs. Woningen met energielabel A of hoger (tot A++++) krijgen extra punten, terwijl woningen met labels E,F,G punten aftrek krijgen. Dit stimuleert verhuurders om woningen te verduurzamen. Ook zorgt het voor een lagere energierekening van de huurder.

### *Hoe aantrekkelijk blijft het om te investeren in middenhuur?*

Om het voor verhuurders aantrekkelijk te laten blijven om te investeren in middenhuur, zijn er maatregelen genomen. Zo wordt het Woningwaarderingssysteem (WWS) gemoderniseerd. Onderdeel hiervan is het zwaarder meetellen van het energielabel in de maximale huurprijs. Als een verhuurder woonkwaliteit toevoegt, mag hij dat doorberekenen in de huur. Denk aan isolatie, zonnepanelen en andere maatregelen voor verduurzaming. Deze maatregelen komen immers tot uiting in een hoger energielabel. Ook veranderen de regels voor (gemeenschappelijke) buitenruimten. Voor nieuwbouw mag een tijdelijke prijsopslag van 10% gerekend worden. Hiermee blijft het aantrekkelijk om te investeren in de bouw van middenhuurwoningen. Woningcorporaties en marktpartijen willen tot en met 2030 samen minimaal 100.000 middenhuurwoningen bouwen. Hiervoor zijn ook financiële stimuleringsregelingen zoals de Woningbouwimpuls en de Startbouwimpuls in het leven geroepen.