

Informatiebrief van het college - nummer Z/24/781172 D-951431

Gorinchem, 3 december 2024

Onderwerp: implementatie wet betaalbare huur

Geachte leden van de raad,

Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur in werking getreden. De wet zorgt ervoor dat de huur voor middeninkomens weer betaalbaar wordt en dat mensen een huurprijs betalen die past bij de kwaliteit van de woning. Met ingang van 1 januari 2025 zijn gemeenten toezichthouder voor de Wet betaalbare huur. In deze raadsinformatiebrief informeren we u over de beoogde doelen van de wet en de taak die gemeente Gorinchem moet gaan uitvoeren.

Maximale huur

De huurprijzen zijn landelijk de afgelopen jaren excessief gestegen. In veel gevallen staan huurprijzen niet meer in verhouding tot de kwaliteit van de woning. Het Rijk wil met de Wet betaalbare huur bevorderen dat huurders weer een eerlijke huurprijs betalen. De kwaliteit van een woning wordt in Nederland bepaald met het Woningwaarderingstelsel (WWS). Het WWS is een soort puntensysteem waarbij punten toegekend worden aan een woning op basis van aspecten als de grootte van de woning, locatie, wel of geen tuin en het energielabel. Op basis van het aantal WWS punten wordt een huurprijs bepaald.

Verduurzaming stimuleren

Het energielabel telt voortaan zwaarder mee in de huurprijs. Woningen met energielabel A of hoger krijgen extra WWS-punten, terwijl woningen met labels E, F, G puntenaftrek krijgen. Dit stimuleert verhuurders om woningen te verduurzamen. Dit komt ten goede aan de energierekening van de huurder.

Woningwaarderingstelsel voortaan dwingend

De Wet betaalbare huur reguleert de middenhuur en maakt het woningwaarderingstelsel (WWS) dwingend. Deze dwingende wetgeving geldt voor woningen met een kwaliteit van 144 tot en met 186 punten volgens het Woningwaarderingstelsel en een huurprijs van € 879,67 tot en met € 1.157,95. Hoe hoog de huur van deze woningen mag zijn, hangt dus voortaan af van de kwaliteit van de woning. Hierdoor krijgen meer huurwoningen een maximale huur.

De regeling voor middenhuur geldt alleen voor nieuwe huurcontracten afgesloten op of na 1 juli 2024. Huurwoningen van dezelfde kwaliteit, maar met een huurcontract dat is afgesloten voor 1 juli 2024 vallen in de vrije sector. Voor sociale huurwoningen (tot en met 143 punten) gelden al langer maximale huurprijzen. Deze regeling is niet veranderd.

Huurprijzen sociale huurwoningen Gorinchem

Poort6 is de grootste verhuurder van woningen in de gereguleerde sector (t/m 186 WWS-punten). De huurders van Poort6 betalen een huurprijs die gemiddeld 25% lager ligt dan maximaal is toegestaan op basis van het Woningwaarderingstelsel. Wij hebben geen inzicht in de huurprijzen die de particuliere verhuurders hanteren.

Verplichtingen voor verhuurders

Via de Wet betaalbare huur zijn verhuurders verplicht zich aan de maximale huurprijzen te houden. Daarnaast worden verhuurders verplicht de puntentelling op te nemen in de huurovereenkomst.

Aanvullende rechtsbescherming voor huurders via gemeenten

Onder de Wet betaalbare huur hebben huurders die denken dat zij te veel huur betalen de keuze om de Huurcommissie te benaderen of naar de gemeente te stappen. Voor huurders is het vaak sneller en effectiever om een huurgeschil aanhangig te maken bij de Huurcommissie. Elke huurder kan, binnen 6 maanden nadat de huur is ingegaan, de aanvangshuurprijs laten toetsen door de Huurcommissie. Als de huur inderdaad te hoog blijkt, verlaagt de Huurcommissie de huurprijs. Deze nieuwe huurprijs geldt dan vanaf de start van het contract, dus met terugwerkende kracht. Deze uitspraak is bindend. Huurders kunnen vervolgens de te veel betaalde huur terugvorderen op de verhuurder. Gemeenten kunnen handhaven, maar niet de huurprijs aanpassen.

Welke taak komt naar gemeenten?

Het Rijk vindt aanvullende rechtsbescherming via gemeenten nodig omdat veel huurders de weg naar de Huurcommissie niet vinden. Via de op 1 juli 2023 inwerking getreden Wet goed verhuurderschap¹ hebben gemeenten al instrumenten waarmee zij kunnen afdwingen dat verhuurders zich aan de regels houden. De Wet betaalbare huur regelt aanvullende rechtsbescherming voor huurders waarbij gemeenten vanaf 1 januari 2025 een nieuwe taak als toezichthouder krijgen. Om uitvoering te kunnen geven aan de nieuwe toezicht- en handhavende taak sluiten we als Gorinchem aan op het aangepast handhavingsprotocol van de VNG 'Handhaving Wet goed verhuurderschap (Wgv), Actualisering Wet betaalbare huur, juli 2024' en zijn enkele beleidsregels opgesteld over toezicht op de Wet betaalbare huur.

Uitbreiding online meldpunt

Sinds de Wet Goed Verhuurderschap kunnen huurders bij de gemeente een melding maken als een verhuurder zich niet aan de regels houdt. Vanaf 1 januari 2025 kunnen ook huurders uit de sociale en middenhuur (tot 186 woningwaarderingpunten) die vinden dat zij te veel huur betalen of die geen puntentelling krijgen van de verhuurder bij het meldpunt terecht. De afgelopen periode zijn voorbereidingen getroffen voor uitbreiding van het meldpunt. De ambtelijke organisatie is gereed om meldingen van huurders die denken dat zij te veel huur betalen in behandeling te nemen. Het meldpunt wordt dus uitgebreid. De gemeente registreert, controleert en beoordeelt gedane meldingen. Afhankelijk van de aard van een melding zet de gemeente acties uit of zoekt naar een andere oplossing. De gemeente kan een verhuurder of bemiddelaar verplichten om een woning volgens de regels te verhuren. Gemeenten kunnen niet de huurprijs aanpassen. Werkt de verhuurder of bemiddelaar niet mee, dan wordt er gehandhaafd, bijvoorbeeld met een boete.

Evaluatie

Onlangs vond een tussenevaluatie plaats over de werking van het meldpunt tot nu toe. De bevindingen uit deze evaluatie zijn bijgevoegd. De komende periode blijven we het meldpunt en de mogelijkheden voor huurders onder de aandacht brengen bij inwoners en betrokken partners.

¹ Waarschuwing, last onder bestuursdwang of dwangsom, bestuurlijke boete, openbaarmaking en inbeheername. Deze instrumenten vormen samen de escalatieladder.

In Q3 2025 vindt een landelijke evaluatie plaats van de invoering van de Wet betaalbare huur. Daarna evalueren we de lokale werking van de toezichthoudende taak en het meldpunt. Tussentijds houden we uiteraard een vinger aan de pols. Aan de hand van de opgedane ervaringen en bevindingen uit de evaluatie bekijken we of en zo ja, welke vervolgacties nodig zijn.

Burgemeester en wethouders van Gorinchem,
de secretaris, de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. A. de Vries', written over a horizontal line.A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. J. de Vries', written over a horizontal line.

Bijlage: Tussentijdse evaluatie Meldpunt problemen met verhuurder