

# *Wet Betaalbare Huur (Wbh)*

*Meer regulering, wijzigingen punten*

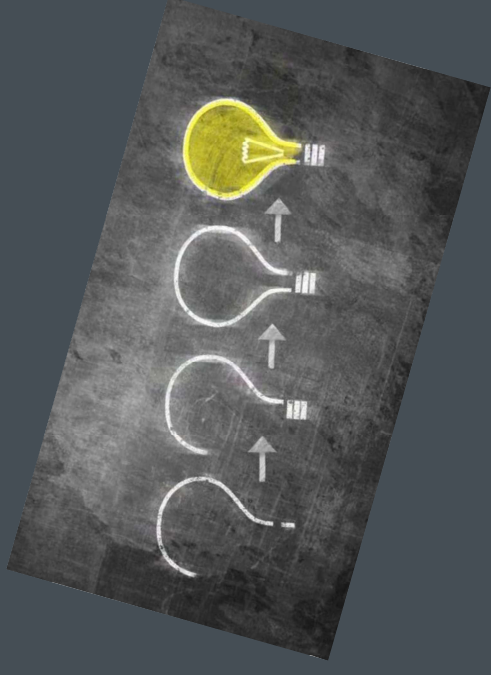
*Wat betekent dat voor huurders en voor het gesprek over het huurbeleid?*

# *Programma*

- De hoofdlijnen en het waarom van de wet
- Kan mijn huur nu omlaag?
- Wat wijzigt er in de punten
- Losse eindjes, wel belangrijk
- Wbvh en huurbeleid

# *Het idee achter de wet*

- Woekerhuren tegengaan
- ‘Betaalbaar’ segment voor middeninkomens creëren
- Verduurzaming stimuleren
- En tegelijk: aantrekkelijk houden voor investeerders



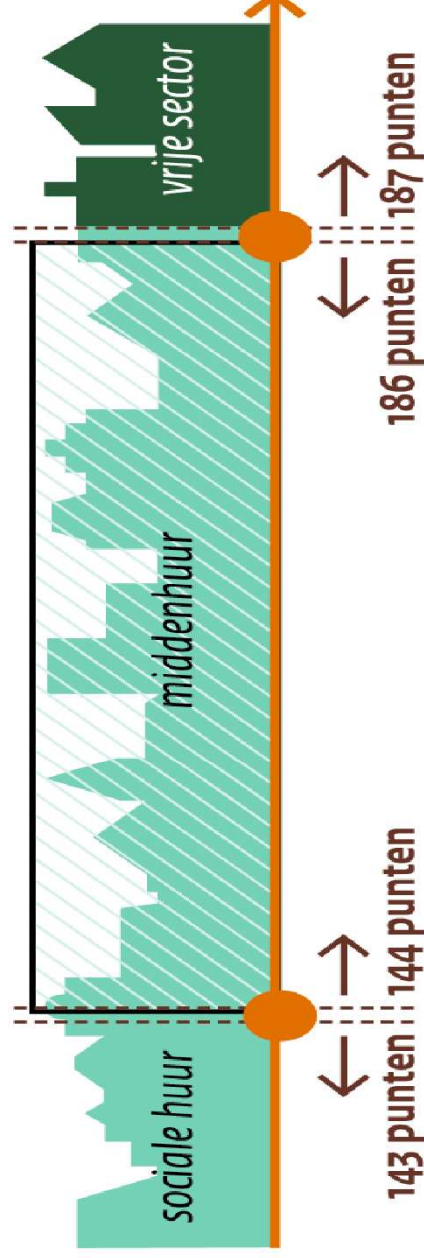
# Hoofdpunten

- Geldend voor nieuwe contracten na 1-7-24
- Nieuw gereguleerd middensegment
- Overangsrecht zittende huurders
- Wijzigingen puntentelling (WWS)
- Verruiming toegang Huurcommissie

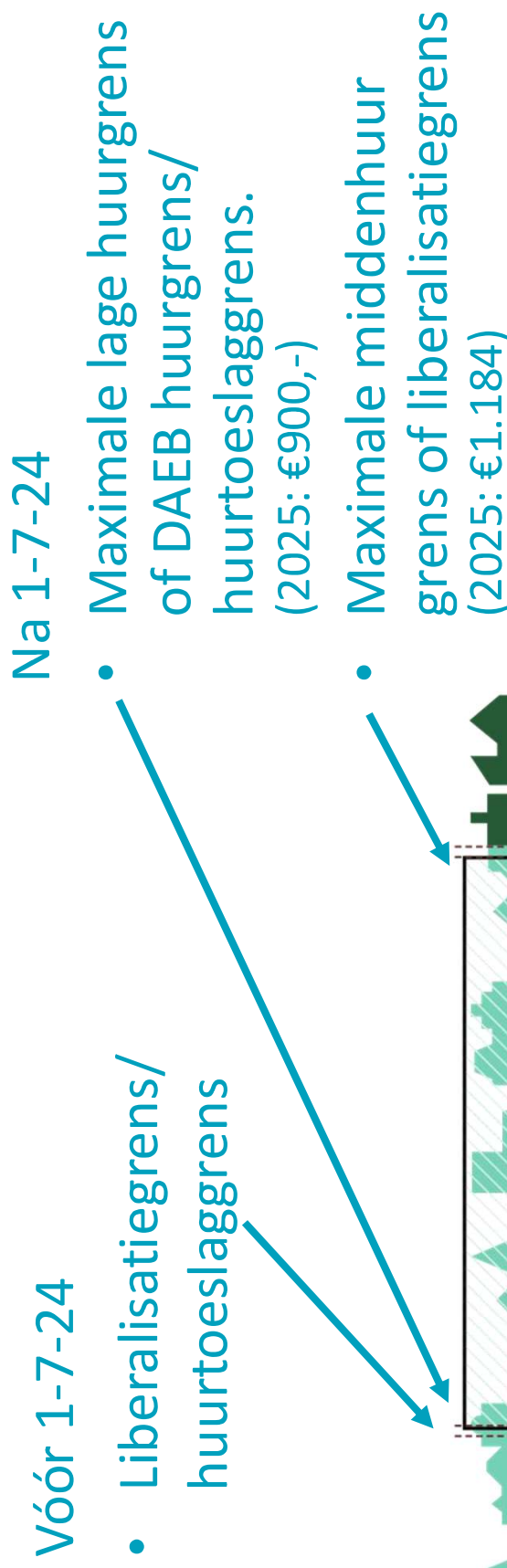


## 3 'segmenten' huur

Gereguleerd laag  
segment (sociale  
huur/ DAEB)  
Gereguleerd  
midden segment  
(middenhuur)  
Vrije sector  
(geliberaliseerde  
huur)



# Nieuwe grenzen, nieuwe termen



# *Wat houdt regulering in?*

- Aantal punten bepaalt de maximale huur.
- De puntentelling gaat volgens het Woningwaarderingstelsel (WWS)
- De maximale huur is daarmee het wettelijke plafond tot hoever de huur van een gereguleerde huurwoning mag stijgen.



## Tabel punten-maximale huur

|     |        |     |         |
|-----|--------|-----|---------|
| 138 | 866,91 | 180 | 1145,04 |
| 139 | 873,50 | 181 | 1151,72 |
| 140 | 880,13 | 182 | 1158,33 |
| 141 | 886,77 | 183 | 1164,94 |
| 142 | 893,37 | 184 | 1171,54 |
| 143 | 900,07 | 185 | 1178,20 |
| 144 | 906,63 | 186 | 1184,82 |
| 145 | 913,27 | 187 | 1191,43 |
| 146 | 919,87 | 188 | 1198,08 |
| 147 | 926,51 | 189 | 1204,68 |

(deel) tabel maximale  
huurprijsgrenzen per  
1-1-25 voor een  
zelfstandige woning



# WWS is dwingend



- Wet goed verhuurderschap
  - Handhaving door gemeente voor particuliere verhuurders
  - Voor corporatiewoningen: Autoriteit Woningcorporaties
- Bij nieuwe contracten is een puntentelling verplicht

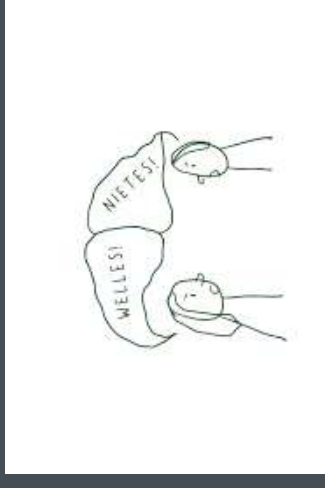
# *Regulering is ook:*

- Een maximum aan de jaarlijkse huurverhoging
  - Voor DAEB: vastgesteld door de minister na her-ijsking van de Nationale Prestatieafspraken (2025: max 5% bij een huur van meer dan €350,-)
  - Voor middenhuur en vrije sector wettelijk geregeld
    - Middenhuur: CAO+1% (7,7%)
    - Vrije sector: laagste van CAO+1% en CPI +1% (4,1%)
      - Als er in het contract een lager % staat dan is dat leidend.

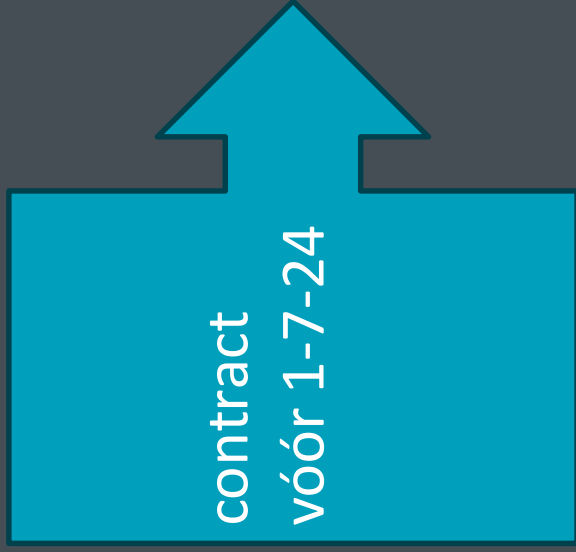
# Beleid van de verhuurder?

poll

- Wel of niet maximaal verhogen;
- Wel of niet differentiëren binnen de huursom;
- Wel of niet gebruik maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging;
- IAH binnen of buiten de huursom;
- Wel of niet aftoppen op de DAEB grens, aftoppingsgrens c.q. streefhuur (een lagere 'eigen' maximale huur).



# *Kan/moet mijn huur nu omlaag?*



- Stap 1: hoeveel punten heeft mijn woning?
  - Huurprijscheck Huurcommissie
  - Opvragen bij de verhuurder
- Stap 2: wat was de huur toen ik in de woning kwam (aanvangshuurprijs)
  - Liberalisatiegrens opzoeken van het jaar waarin u in de woning kwam.
  - Voor de jaren 1994-2011 ook de maand waarin het huurcontract werd getekend (voor of na 1 juli)
  - En dan...

# Voorbeeld

138



2001  
2002  
2003  
2004  
2005  
2006  
2007  
2008  
2009  
2010  
2011  
2012  
2013  
2014  
2015  
2016  
2017  
2018  
2019  
2020

> f 1.193,00 (€ 541,36)  
> € 565,44  
> € 585,24  
> € 597,54  
> € 604,72  
> € 615,01  
> € 621,78  
> € 631,73  
> € 647,53  
> € 647,53  
> € 652,52  
> € 664,66  
> € 681,02  
> € 699,48  
> € 710,68  
> € 710,68  
> € 710,68  
> € 710,68  
> € 720,42  
> € 737,14

Aantal punten: 138

Aanvangshuur in 2015: €690,-

Betaalde huur nu: €893,-

Max huur bij 138 punten: €866,-

Huur moet omlaag

Huurverlagingsvoorstel doen  
aan de verhuurder

 **woonbond**

de stem van hurend nederland

## Voorbeeld 2

138



2001  
2002  
2003  
2004  
2005  
2006  
2007  
2008  
2009  
2010  
2011  
2012  
2013  
2014  
2015  
2016  
2017  
2018  
2019  
2020

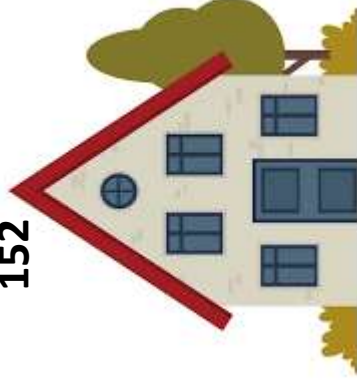
> f 1.193,00 (€ 541,36)  
> € 565,44  
> € 585,24  
> € 597,54  
> € 604,72  
> € 615,01  
> € 621,78  
> € 631,73  
> € 647,53  
> € 647,53  
> € 652,52  
> € 664,66  
> € 681,02  
> € 699,48  
> € 710,68  
> € 710,68  
> € 710,68  
> € 720,42  
> € 737,14

Aantal punten: 138  
Aanvangshuur in 2015: €750,-  
Betaalde huur nu: €950,-  
Max huur bij 138  
punten: €866,-  
Huur kan per 1-7-25 omlaag;  
huurverlagingsvoorstel naar  
de verhuurder;  
Evt. procedure Huurcommissie

 **woonbond**  
de stem van hurend nederland

## Voorbeeld 3

152



|      |     |          |            |
|------|-----|----------|------------|
| 2001 | > f | 1.193,00 | (€ 541,36) |
| 2002 | > € | 565,44   |            |
| 2003 | > € | 585,24   |            |
| 2004 | > € | 597,54   |            |
| 2005 | > € | 604,72   |            |
| 2006 | > € | 615,01   |            |
| 2007 | > € | 621,78   |            |
| 2008 | > € | 631,73   |            |
| 2009 | > € | 647,53   |            |
| 2010 | > € | 647,53   |            |
| 2011 | > € | 652,52   |            |
| 2012 | > € | 664,66   |            |
| 2013 | > € | 681,02   |            |
| 2014 | > € | 699,48   |            |
| 2015 | > € | 710,68   |            |
| 2016 | > € | 710,68   |            |
| 2017 | > € | 710,68   |            |
| 2018 | > € | 710,68   |            |
| 2019 | > € | 720,42   |            |
| 2020 | > € | 737,14   |            |

Aantal punten: 152  
Betaalde huur: €950,-

Geen aanpassing huur  
Blijft vrije sector

Pas bij nieuwe verhuring:  
middenhuur, dan dus wel  
gereguleerd

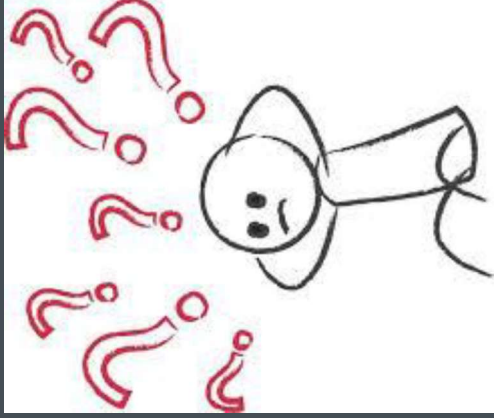


# *Klopt mijn huur?*

- Hoeveel punten heeft mijn woning?
  - Per 1-1-25 verplichting puntentelling bij afsluiten contract
- Toets aanvangshuur; zowel vrije sector als gereguleerd
  - Binnen 6 maanden; eventuele aanpassing met terugwerkende kracht
  - Na 6 maanden; eventuele aanpassing zonder terugwerkende kracht
- Ook voor tijdelijke contracten mogelijk

contract  
op of na 1-7-24





poll

*Dus: het aantal punten is  
belangrijk om te weten!*

# Vragen tot zover?



# De rubrieken

1. Oppervlakte van vertrekken
2. Oppervlakte van overige ruimten
3. Verwarming en verkoeling
4. Energieprestatie
5. Keuken
6. Sanitair
7. Woonvoorzieningen gehandicapten
8. (Privé)-buitenruimten
9. Gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen
10. Gemeenschappelijke parkeer ruimte
11. Woz waarde
12. Bijzondere voorzieningen (zorgwoning, video/audio)
- Bijzondere opslagen (monumenten, nieuwbouw)

# *Energie label en huur(beleid)*

- Bestaand label 10 jaar geldig
- Laatste wijziging in manier van berekenen: NTA 8800 (2021)
- Uitsluiting E, F, G labels met uitzondering van monumenten en sloopwoningen
  - per 2028 voor corporatiewoningen
  - Per 2030 voor alle huurwoningen



# Welk label telt?

1. Een officieel, geldig energielabel voor de punten.  
Zo'n label is afgemeld bij de overheid. Deze afgemelde labels zijn vaak nog volgens oude methodes berekend.
  - In te zien via ep-online
2. Een 'pre-label' kan door de corporatie zelf gegeven worden voor de interne administratie (VABI). Dat is een benadering/schatting van wat het label zou zijn volgens de NT8800-methode.

Verloopt het label? En is er geen nieuwe? Dan valt het terug naar het energielabel volgens bouwjaar

# Energielabel punten

- A-labels met een plus flink aantal punten méér.
- A-label +5 punten
- B label +2 punten
- C en D gelijk
- E,F en G: minpunten

## Weging van energielabels

| Vóór ingang van de wet op 1 juli 2024 |                                |                                  | Na 1 juli 2024                 |                                  |
|---------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| Label                                 | (eengezins >40m <sup>2</sup> ) | meergezins (>40 m <sup>2</sup> ) | (eengezins >40m <sup>2</sup> ) | meergezins (>40 m <sup>2</sup> ) |
| A+++                                  | 52                             | 48                               | 62                             | 58                               |
| A+++                                  | 48                             | 44                               | 57                             | 53                               |
| A++                                   | 44                             | 40                               | 52                             | 48                               |
| A+                                    | 40                             | 36                               | 47                             | 43                               |
| A                                     | 36                             | 32                               | 41                             | 37                               |
| B                                     | 32                             | 28                               | 34                             | 30                               |
| C                                     | 22                             | 15                               | 22                             | 15                               |
| D                                     | 14                             | 11                               | 14                             | 11                               |
| E                                     | 8                              | 5                                | -4                             | -4                               |
| F                                     | 4                              | 1                                | -9                             | -9                               |
| G                                     | 0                              | 0                                | -15                            | -15                              |

# *Géén energielabel?*

Bouwjaar bepaalt het aantal punten

| Bouwjaar      | Eengezins-<br>woning | Appartement<br>/Duplex |
|---------------|----------------------|------------------------|
| 2002 en later | 40                   | 36                     |
| 2000 t/m 2001 | 32                   | 28                     |
| 1992 t/m 1999 | 22                   | 15                     |
| 1984 t/m 1991 | 14                   | 11                     |
| 1979 t/m 1983 | -4                   | -4                     |
| 1977 t/m 1978 | -9                   | -9                     |
| 1976 of ouder | -15                  | -15                    |

# Nieuw label?

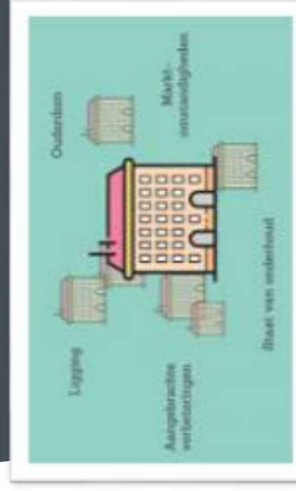


- Na verbetering/renovatie
  - Eenmalige huurverhoging voor zittende huurder
  - Punten tellen mee bij een volgende verhuring
  - Maar kan ook effect hebben op de jaarlijkse huurverhoging bij gedifferentieerd huurbeleid
- Tussentijds
  - Als er geen label was, moet je daar als huurder aan meewerken
  - Als er nog een geldig label is?  
Niet in belang huurder waarschijnlijk, en geen noodzaak.  
Jurisprudentie?



# WOZ waarde en punten

- WOZ sinds 2015 opgenomen in WWS
- Idee was ca.25% van de punten door WOZ, praktisch anders.
  - op plekken met veel druk op de woningmarkt.
- Sinds 2022 rem op het aandeel WOZ punten door een 'cap'.
  - Alleen voor 'te liberaliseren' woningen, dus met een puntenaantal boven de liberalisatiegrens
  - WOZ mag dan nog max.33% van het aantal punten opleveren.



# WOZ cap sinds 1-7-24

- Grens voor de WOZ-cap omhoog naar 186 punten; de 'nieuwe' liberalisatiegrens.
- Is het aantal punten boven de 186, dan moet er 'gecapt' worden.
- Van het 'nieuwe' totaal mag maar 33 % WOZ punten zijn.
- Komt het aantal punten na de herberekening onder de 186 punten?
- Dan valt de woning in het gereguleerd segment, maar de huurprijs wordt *niet* de huur die hoort bij dat aantal punten, maar wordt de huurprijs die hoort bij 186 punten

| Voorbeelden wel / geen WOZ-cap             |                             |            |          |
|--------------------------------------------|-----------------------------|------------|----------|
|                                            | Woning 1                    | Woning 2   | Woning 3 |
| Zonder WOZ-punten                          | 110                         | 100        | 80       |
| WOZ-punten zonder cap                      | 80                          | 80         | 60       |
| Totaal zonder cap                          | 190                         | 180        | 140      |
| Maximale huurprijs per 1-7-2025 zonder cap | €1211,31                    | €1145,04   | € 880,13 |
|                                            |                             |            |          |
| WWS gecapt                                 | (33% van 164) <sup>54</sup> | n.v.t.     | n.v.t.   |
| Totaal na cap                              | 164                         | 180        | 140      |
|                                            | 186                         |            |          |
| Maximale huurprijs per 1-7-2025 met cap    | €1184,82                    | € 1145,04  | € 880,13 |
| Dus:                                       | Middenhuur                  | Middenhuur | Sociaal  |

# *(privé-)buitenruimte*

- Was:
  - 2 punten per 25 m<sup>2</sup>
    - Maximaal 15 punten
  - Minimaal 1,5 m diep
    - Minder dan 1,5 m?
      - dan 0 punten
  - 5 punten aftrek bij *geen* buitenruimte
- Is nu:
  - 2 punten +0,35 per m<sup>2</sup>
    - Maximaal 15 punten
  - Geen minimale diepte
    - meer
  - 5 punten aftrek bij *geen* buitenruimte



# Opslagen op de huurprijs

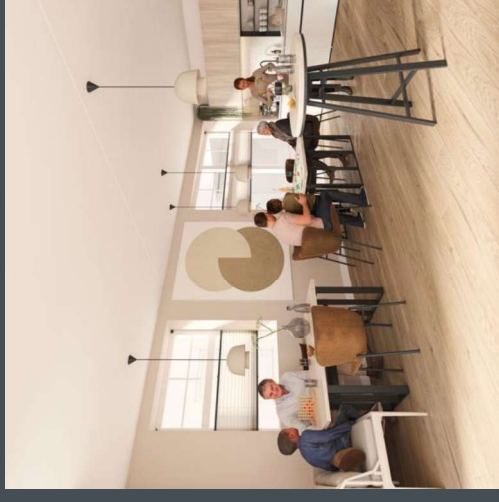
- Monumenten
  - Rijksmonumenten: +50 WWS-punten wordt 35% opslag bij mutatie
  - Gemeentelijke en provinciale monumenten: +15% (ipv 0%)
  - Beschermde stads- of dorpsgezicht: was 15%, wordt +5%
- Nieuwbouw
  - voor nieuwbouw gestart vóór 1 januari 2028 geldt een 'tijdelijke' opslag van 10%, die 20 jaar blijft gelden



Huurprijsopslagen tellen *niet* mee voor de vaststelling in welk segment een woning valt! Wel voor de maximale huur natuurlijk.

## Gemeenschappelijke vertrekken, ruimtes, voorzieningen

- Alleen punten als *uitsluitend de huurders* toegang en/of gebruiksrecht hebben.
- Puntenaantal delen door het aantal adressen dat toegang/gebruiksrecht heeft



# Vragen tot zover?



# Ook van belang





# *Toewijzing middenhuur*

- Geregeld in de Huisvestingswet
- Bedoeling: middeninkomens in middenhuurwoningen
- Keus ligt bij de gemeente; niet wettelijk bepaald
- Regelen in een huisvestingsverordening

# *Toegang Huurcommissie*



- Ook voor middenhuur contracten (na 1-7-2024) huurders en voor *alle* procedures
- Voor vrije sector contracten na 1-7-24 ook toegang als het gaat over de servicekosten

# *(On)zelfstandige woonruimte*

- Nieuwe definitie zelfstandige woonruimte
  - Eigen afsluitbare toegang en eigen voorzieningen
  - Maximaal 2 personen of 3 of meer die een 'duurzame gemeenschappelijke huishouding' hebben...
- Woningdelers? *Geen* duurzame huishouding, dus nu *onzelfstandige* woonruimte
  - Andere puntentelling met andere maximale huur
- Wel uitzondering voor hospitaverhuur.



# *Nieuwe contracten*

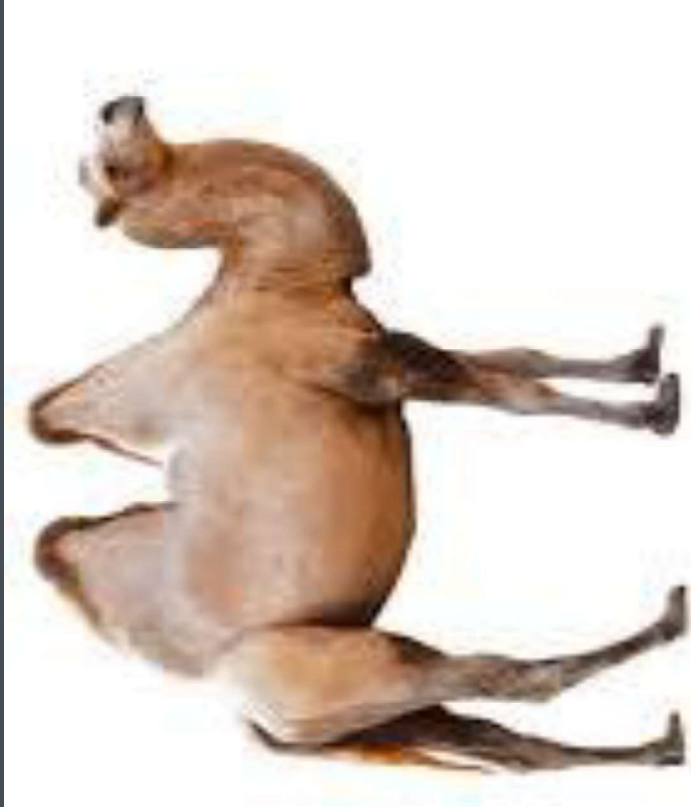
- Aedes heeft hun modelhuurcontract aangepast aan de nieuwe wet
  - Energielabel bij aanvang huur
  - Puntentelling bij aanvang huur
  - Jaarlijkse huurprijswijziging
- Voor middenhuurcontracten en vrije sector moet een huurverhogingsbeding zijn opgenomen in het huurcontract.
- Als dat er niet in staat, is dat een reden voor bezwaar tegen de gevraagde huurverhoging

# Vragen tot zover?



# *Wbh en huurbeleid*

poll



# Beschikbaar, betaalbaar en kwaliteit

Sturing door ondermeer:

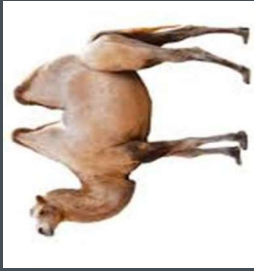
- Toevoegen, verkoop, sloop
- Huurbeleid bij mutatie
- Huurverhogings-beleid

Op basis van een goede analyse en in afstemming met 'belanghouders'

| Type 1                                                               | Type 2                                                               | Type 3                                              | Type 4                                            | Type 5                                            | Type 6                               | Type 7                                                     |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 1 pp starters, spoedzoekers, jong, stedelijk, MO                     | 1 pp starters, jong, stedelijk, MO, spoedzoekers                     | 2 pp, doorstromers (1-2 pp), reguliere 65+ (1-2 pp) | gezinne (stedelijk, traditioneel, multicultureel) | gezinne (stedelijk, traditioneel, multicultureel) | grote gezinnen                       | 65+, 1/2 pp zorg, speciale toewijzing, MIVA                |
| snel beschikbaar, goedkoop, voorzieningen, uitstraling, levendigheid | snel beschikbaar, goedkoop, voorzieningen, uitstraling, levendigheid | comfort, ruimte, voorzieningen, toegankelijkheid    | uitstraling, ruimte, buiten, comfort              | uitstraling, ruimte, buiten, comfort              | uitstraling, ruimte, buiten, comfort | comfort, voorzieningen, toegankelijkheid, zorg en diensten |
| tijdelijke studio, 30 m2                                             | klein appartement, 2k, 45-60 m2                                      | gemiddeld appartement, 3k, 60-75 m2                 | ruim appartement, 75-85 m2, 4k                    | stedelijke egw, 4k                                | stedelijke egw (80-90 m2), 4k        | gemiddeld appartement, 3k, 70-80 m2                        |

# *Huurbeleid na passend toewijzen*

- 2016 invoering passend toewijzen volgens Woningwet
- Huurbeleid bij veel corporaties:
  - 2 categorieën huur:
    - tot aan de lage of hoge aftoppingsgrens
    - tot aan de liberalisatie-/huurtoeslaggrens
- Streefhuurbeleid?





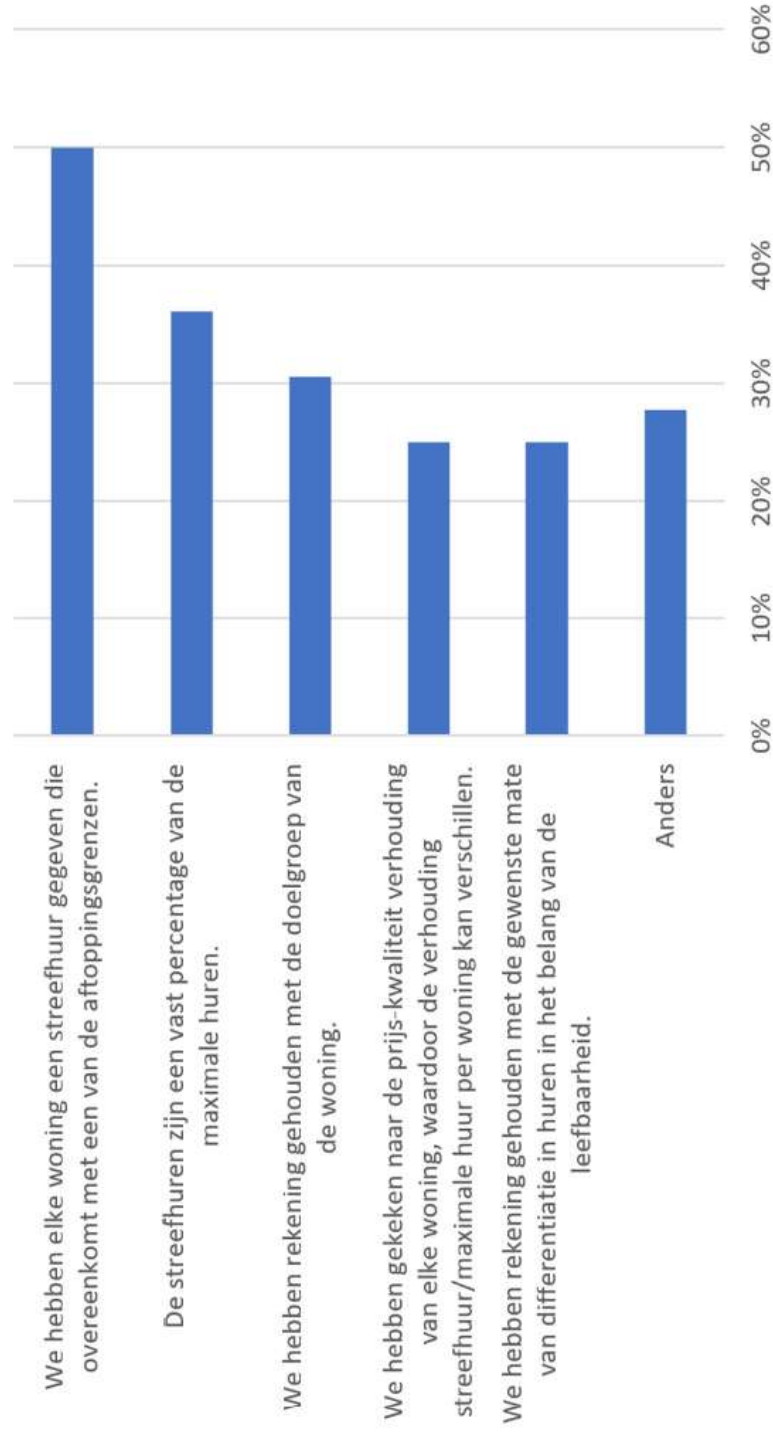
# Streefhuur

- Streefhuur is 'gewenste' huur.
- Eigen huurprijsbeleid van de verhuurder.
  - Percentage van maximaal
  - Afgestemd op de aftoppingsgrens
  - ....



# Verschillende manieren streefhuur bepalen

## Totstandkoming streefhuren



# Huurbeleid na Wbh

- 3 categorieën?
  - tot aan de aftoppingsgrens (€682 resp. €731)
  - tot aan de huurtoeslaggrens (€900)
  - tot aan de liberalisatiegrens (€1.184)
- Wat doet dat met de beschikbaarheid van woningen met een huur tot aan de huurtoeslaggrens?
- Streefhuurbeleid? Aanpassen?



# *Actie tegen hoge huurverhoging*

- De Woonbond is uit het overleg over de nieuwe Nationale prestatieafspraken gestapt en heeft die dus niet mee ondertekend
- De Woonbond voert een intensieve lobby richting de Kamerleden
- De Woonbond heeft veel gemeentes aangeschreven over de huurverhoging van dit jaar met een oproep om lokaal lager af te spreken dan 5%.

# *Argumenten gematigd huurbeleid*

- Advies: inflatievolgend; dat kan bij de vrije sector ook (+1%)
- Prestaties nieuwbouw? Gehaald?
- Niet alle inkomens stijgen voldoende mee
- De huurtoeslag vangt maar een deel op en niet elke huurder heeft recht op huurtoeslag
- Plannen op de korte termijn zijn ook uitvoerbaar met lagere huurstijging
- Boven de DAEB huurgrens IAH? Waarom?
- Wel IAH? Wat doet dat met de huurverhoging voor de lagere inkomens?
- EFG labels: minder huurverhoging

**Laat de verhuurder het maar uitleggen!**



En graag tot een  
volgende keer