

## LEGAL UPDATE

### Wet betaalbare huur (middenhuur) aangenomen

Datum: 26 juni 2024

Op 25 juni 2024 heeft de Eerste Kamer ingestemd met de Wet betaalbare huur die op 1 juli 2024 al ingaat. Met de invoering van deze wet wil de regering onder meer de huurprijzen van middenhuurwoningen reguleren en begrenzen en duurzaamheidsmaatregelen en nieuwbouwinvesteringen stimuleren.

### Huidige regelgeving

De huidige wet regelt dat de huurprijs van een sociale huurwoning op dit moment maximaal € 879,66 per maand mag zijn. De huurprijs wordt gebaseerd op het aantal punten die een woning volgens het woningwaarderingstelsel krijgt. Een huurwoning met 147 punten valt in de eerste helft van 2024 nog in de sociale sector, per 1 juli 2024 is die grens 142 punten. Bij het toekennen van punten wordt bijvoorbeeld rekening gehouden met de WOZ-waarde van de woning, het energielabel, het oppervlakte en het aantal kamers in de woning. Het aantal punten bepaalt de maximale huurprijs die een verhuurder met de huurder mag afspreken (gereguleerde huurprijs). Als een woning in juni 2024 zou worden verhuurd en deze woning op 148 of meer punten gewaardeerd wordt, geldt (volgens de huidige regelgeving) dat de verhuurder zelf een huurprijs mag bepalen; hij is dan niet gebonden aan een maximale huurprijs.

### Wetgeving voor middenhuurwoningen

In de aangenomen nieuwe wet wordt geregeld dat het stelsel van gereguleerde huurprijzen wordt uitgebreid van sociale huur naar middenhuurwoningen. Dit betekent dat de huurprijzen van woningen tot en met 186 punten (middenhuurwoningen) begrensd worden. Ook voor die woningen wordt dus een maximale huurprijs gekoppeld aan het puntenaantal van de woning. Voor een huurwoning met 186 punten is dat per 1 juli 2024 een maximale huurprijs van € 1.165,81. Het middenhuursegment gaat dus bestaan uit woningen met een huurprijs van meer dan € 879,66 per maand en maximaal € 1.165,81 (dit zijn de bedragen in 2024). De Rijksoverheid verwacht dat door deze regeling de huurprijzen van ruim 300.000 huurwoningen verlaagd zullen (moeten) worden.<sup>1</sup>

Met de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur kunnen niet alleen huurders van sociale huurwoningen, maar ook huurders van middenhuurwoningen de Huurcommissie inschakelen voor geschillen over bijvoorbeeld te hoge huurprijzen, achterstallig onderhoud of servicekosten. Ook huurders in de vrije sector kunnen overigens vanaf de inwerkingtreding van de gewijzigde wet bij de Huurcommissie terecht, maar dan alleen voor geschillen over servicekosten. Daarnaast is de gemeente vanaf 1 januari 2025 op grond van de Wet goed verhuurderschap bevoegd om een bestuurlijke boete op te leggen aan de verhuurder, als de verhuurder toch een te hoge huurprijs vraagt. Huurders kunnen hiervoor bij een meldloket van de gemeente terecht.

### Vrije sector onder de Wet betaalbare huur

Met het inwerkingstreden van de nieuwe wet op 1 juli 2024 vallen enkel nog huurwoningen met 187 punten of meer in de vrije sector. Daar blijft contractsvrijheid ten aanzien van de hoogte van de huurprijzen bij het sluiten van de huurovereenkomst.

---

<sup>1</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2024/06/25/wet-betaalbare-huur-aangenomen-en-van-kracht-vanaf-1-juli>

## **Duurzaamheidsmaatregelen**

De Wet betaalbare huur is ook bedoeld om verhuurders te stimuleren om duurzaamheidsmaatregelen te nemen. Huurwoningen met energielabel E, F of G krijgen volgens het aangepaste woningwaarderingssysteem aftrekpunten. Dit betekent dat er bij een lager energielabel minder punten toegekend mogen worden aan een woning, wat gelijk staat aan een lagere maximale huurprijs. Hogere energielabels krijgen daarentegen meer punten.

Daarnaast stimuleert de Wet betaalbare huur duurzaamheidsmaatregelen doordat verhuurders een (passende) huurverhoging mogen doorvoeren wanneer zij duurzaamheidsmaatregelen doorvoeren die leiden tot een beter energielabel.

## **Nieuwbouwinvesteringen**

Tot slot beoogt de Wet betaalbare huur om nieuwbouwinvesteringen aantrekkelijker te maken. Voor nieuwbouwwoningen waarvan de bouw vóór 1 januari 2028 begint, geldt dat verhuurders een nieuwbouwopslag mogen hanteren van 10% boven op de maximale huurprijs die hoort bij de puntentelling van de huurwoning. De regering wil met deze regeling de bouw van nieuwe huurwoningen stimuleren. Deze opslag geldt voor maximaal 20 jaar, daarna zijn verhuurders weer gebonden aan de maximale huurprijs volgens het woningwaarderingssysteem.

## **Wat verandert er op 1 juli 2024?**

De Wet betaalbare huur gaat in op 1 juli 2024. Dit betekent dat de wijzigingen in elk geval gelden voor alle nieuwe huurovereenkomsten die vanaf 1 juli 2024 worden gesloten. Voor bestaande huurovereenkomsten waarbij de huurprijs bij aanvang boven de liberalisatiegrens lag, maar waarbij de woning minder dan 145 punten waard is, geldt dat de verhuurder de huurprijs binnen een jaar na invoering van de wet moet verlagen tot de maximaal toegestane huurprijs. Bij bestaande huurovereenkomsten ten aanzien van woningen die minstens 145 punten waard zijn, is de verhuurder niet gehouden om de huurprijs aan te passen.

Heeft u vragen naar aanleiding van de Wet betaalbare huur? Neemt u dan gerust contact op met een van onze specialisten van het team Huurrecht.

Dit is een Legal Update van Linde Bastiaansen

Voor meer informatie:

Linde Bastiaansen  
+31 62 16 36 955  
lindebastiaansen@vbk.nl