

Datum : 12 september 2024
Onderwerp : Wet betaalbare huur
Van Jasper Nieuwenhuizen - Wethouder

Geachte leden van de raad,

In het kader van de actieve informatieplicht zend ik u met deze brief een toelichting over de Wet betaalbare huur.

Wet betaalbare huur

De Wet betaalbare huur is van kracht per 1 juli 2024. Doel is het beschermen van huurders tegen te hoge huren. Door deze wet geldt het Woning Waardering Systeem (WWS, vaak benoemd als "het puntensysteem") niet meer alleen voor sociale-huurwoningen maar ook voor middenhuurwoningen. Anders gezegd: voor alle huurwoningen die vallen onder de definitie van betaalbaar. Dit zijn woningen tot en met 186 punten.

Bij alle nieuwe huurcontracten die op of na 1 juli 2024 worden afgesloten voor woningen tot en met 186 punten geldt de maximale huurprijs die de wet noemt. Elk onderdeel van de woning krijgt punten, zoals de WOZ-waarde, het energielabel, het aantal en de grootte van de kamers, de inrichting van de keuken, het toilet en de badkamer en de buitenruimtes die bij de woning horen.

Per 1 juli 2024 is de maximale huur bij 186 punten € 1.157,95 per maand. Voor nieuwbouwwoningen waarbij de bouw start voor 1 januari 2028 mag de verhuurder een opslag toepassen van 10% voor een periode van 20 jaar.

De huurder kan binnen 6 maanden na de start van de huurovereenkomst bij de Huurcommissie laten toetsen of de huur te hoog is. Zo ja, dan dient de huur te worden aangepast.

Rol voor de gemeente

Gemeenten moeten per 1-1-2025 een meldpunt hebben in het kader van deze wet.

Bij het meldpunt kan een huurder bijvoorbeeld vragen stellen over de hoogte van de huur, waar hij terecht kan voor toetsing van de huurprijs (bij de Huurcommissie als het gaat om een woning tot en met 186 punten) of melden dat zijn verhuurder zich niet aan de bepalingen houdt. In het laatste geval is de gemeente bevoegd om aan de verhuurder een boete op te leggen.

In het vierde kwartaal van 2024 wordt het meldpunt van de gemeente Alkmaar voor deze wet ingericht zodat dit uiterlijk op 1-1-2025 in werking is. Daarna zal blijken hoeveel meldingen er binnen komen, over welke onderwerpen die gaan, en of er aanleiding is voor de gemeente om verhuurders aan te spreken. Eerder is op vragen vanuit de raad al toegezegd dat in de Jaarrekening mededeling wordt gedaan over de meldingen in het kader van de Wet goed verhuurderschap. Diezelfde toezegging ontvangt u hierbij voor meldingen onder de Wet betaalbare huur. Die informatie zal dus voor het eerst staan in de Jaarrekening over 2025.