



# Wet Betaalbare Huur

De huurprijzen zijn voor veel mensen met een middeninkomen **onbetaalbaar geworden**. Huurprijzen zijn excessief gestegen en staan niet meer in verhouding tot de kwaliteit van de woning.

- Excessieve huurstijgingen, vooral in de grote steden (circa € 160 per maand bij huurderswissel)
- In 2016 werd 80% van de vrijkomende vrije huurwoningen in het middensegment verhuurd, **in 2021 was dit nog maar 50%**
- Ruim de helft van de private huurwoningen waar al huurprijsbescherming geldt, wordt **te duur verhuurd**
- De afgelopen vijf jaar zijn 75.000 **betaalbare koopwoningen opgekocht** voor verhuur

Met de **Wet Betaalbare Huur** krijgen huurders straks een eerlijke huurprijs.



## Meer betaalbare woningen

Deze wet reguleert de middenhuur en maakt het woningwaarderingstelsel (WWS) dwingend. Hierdoor krijgen meer huurwoningen een maximale huur.

De bestaande huurprijsbescherming wordt uitgebreid naar een nieuwe grens tot en met 186 WWS-punten. De huurprijs komt daarmee beter in verhouding tot de kwaliteit van de woning. Hierbij tellen bijvoorbeeld locatie, een tuin en het energielabel mee. De jaarlijkse huurverhoging voor middenhuurwoningen wordt gemaximeerd op CAO-loonontwikkeling +0.5%.



## Betere bescherming huurders

De maximale huurprijzen op grond van het WWS worden dwingend. Verhuurders worden verplicht zich aan de maximale huurprijzen te houden. Ook mag een huurder altijd naar de Huurcommissie stappen en worden verhuurders verplicht een puntentelling op te nemen in het huurcontract. Gemeenten houden toezicht. Daardoor is teveel betalen voor een woning die dat niet waard is, verleden tijd.



## Verduurzaming stimuleren

Het energielabel telt zwaarder mee in de 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 en komt ten goede aan de energierekening van de huurder.



## Investeren in (midden)huur

Met dit pakket blijft het aantrekkelijk voor investeerders om (midden)huurwoningen te bouwen. Het WWS wordt gemoderniseerd en voor nieuwbouw mag een tijdelijke prijsopslag van 5% gerekend worden. De woningcorporaties en marktpartijen willen tot en met 2030 samen minimaal 100.000 middenhuurwoningen bouwen.



**Waardering energielabels:** pluspunten voor goede labels en minpunten voor slechte labels.

Label	Nu		Wordt	
	eensgezins	meergezins	eensgezins	meergezins
<b>A++++</b>	52	48	62	58
<b>A+++</b>	48	44	57	53
<b>A++</b>	44	40	52	48
<b>A+</b>	40	36	47	43
<b>A</b>	36	32	40	36
<b>B</b>	32	28	32	28
<b>C</b>	22	15	22	15
<b>D</b>	14	11	14	11
<b>E</b>	8	5	-1	-1
<b>F</b>	4	1	-5	-5
<b>G</b>	0	0	-10	-10

**WOZ-cap:** voorkomt dat woningen alleen door hoge WOZ-waarde in het vrije segment kunnen worden verhuurd.

	Was		Wordt	
Tot circa 142 punten	Geen maximering puntaantal WOZ- waarde	Tot 187 punten	Geen maximering puntaantal WOZ- waarde	
Vanaf 142 punten	Maximering puntaantal WOZ- waarde 33%.	Meer dan 187 punten	Maximering puntaantal WOZ- waarde 33%.	

**Waardering buitenruimte (bijvoorbeeld balkon of tuin):** sluit beter aan bij kwaliteit die door huurders wordt gewaardeerd.

Nu		Wordt	
Oppervlakte	Punten	Oppervlakte	Punten
Tot 25 m <sup>2</sup>	2	Tot 5 m <sup>2</sup>	2
25 tot 50 m <sup>2</sup>	4	5 tot 10 m <sup>2</sup>	4
50 tot 75 m <sup>2</sup>	6	10 tot 15 m <sup>2</sup>	6
75 tot 100 m <sup>2</sup>	8	15 tot 20 m <sup>2</sup>	7,5
100 m <sup>2</sup> en meer	10 tot 15*	20 tot 25 m <sup>2</sup>	9
		25 m <sup>2</sup> tot 50 m <sup>2</sup>	10,5
		50 tot 75 m <sup>2</sup>	12
		75 tot 100 m <sup>2</sup>	13,5
100 m <sup>2</sup> en meer	15		
Indien in het geheel geen privé- buitenruimte	Af: 5 punten	Indien in het geheel geen privé- buitenruimte	Af: 5 punten
Carport	2 punten	Carport	2 punten

*\*Bij privé-buitenruimten groter dan 25 m<sup>2</sup>, kan, indien deze grotere oppervlakte als extra kwaliteit kan worden beschouwd ten opzichte van wat er ter plaatse gangbaar is, een hogere waardering worden gegeven met 2 punten per 10 m<sup>2</sup> boven de 25 m<sup>2</sup>, oplopend tot maximaal 15 punten voor de privé-buitenruimte in totaal (excl. carport).*

### Tijdelijke prijsopslag nieuwbouwprojecten

Nieuwbouwwoningen die worden opgeleverd ná 1 januari 2024 en waarvan de bouw vóór 1 januari 2025 is gestart, krijgen een tijdelijke opslag op de maximale huurprijs volgens het WWS van 5% voor tien jaar.

