



Frank Dekkers | Vastgoed | RWV Advocaten

f.dekkers@rwv.nl | +31 6 12 05 90 26 | +31 71 750 22 75

INGANGSDATUM WET BETAALBARE HUUR EN WET VASTE HUURCONTRACTEN 1 JULI 2024

Op 1 juli 2024 treden de Wet betaalbare huur en de Wet vaste huurcontracten in werking, twee belangrijke wetswijzigingen binnen de verhuur van woonruimte. De Wet betaalbare huur beoogt de huurprijzen toegankelijker te maken voor een breder publiek door strengere regels te stellen aan huurstijgingen en huurprijzen te reguleren. De Wet vaste huurcontracten introduceert nieuwe regels rondom huurcontracten, waarbij vaste huurperiodes weer de norm worden. Samen moeten deze wetten bijdragen aan een eerlijkere en stabielere huurmarkt, waarin betaalbaarheid en zekerheid vooropstaan.

Hoofdpunten Wet betaalbare huur, Wet goed verhuurderschap en Wet vaste huurcontracten

Met ingang van 1 juli 2024 vinden grote veranderingen plaats als je woonruimte verhuurt. De hoofdpunten zijn:

1. De Wet betaalbare huur (WBH) is aangenomen door de eerste kamer en treedt per 1 juli 2024 in werking
2. De per 1 juli 2023 ingevoerde Wet goed verhuurderschap (WGV) is aangescherpt in verband met de WBH
3. De ingangsdatum van de eerder vastgestelde Wet vaste huurcontracten (WVH) is bepaald op 1 juli 2024 met een aantal uitzonderingscategorieën.

Ik bespreek de belangrijkste wijzigingen en gevolgen hiervan in dit artikel.

De Wet betaalbare huur (WBH)

De huurprijsbescherming wordt opgetrokken tot de zogenaamde middenhuur. Tot nu toe werd alleen de sociale huurprijs beschermd. Dat wil zeggen alle huurprijzen tot en met de huurtoeslaggrens (ook wel genoemd niet-geliberaliseerde huur of sociale huur). Nu komt er een nieuwe middenhuur categorie bij. De wet kent op grond van het Woning Waarderding Stelsel (WWS) punten toe aan woningen. De middenhuur verkrijgt nu ook huurprijsbescherming overeenkomstig de punten van het WWS. Per 1 juli 2024 hebben we dus 3 categorieën woonruimte:

1. Sociale huur met kale huurprijs tot en met € 879,66 met maximaal 143 WWS punten,
2. Middenhuur met kale huurprijs hoger dan € 879,66 en gelijk of lager dan € 1.157,95, met maximaal 186 WWS punten,
3. Geliberaliseerde huur met kale huurprijs hoger dan € 1.157,95, met meer dan 186 WWS punten.

Bij sociale huur konden huurders altijd al de huurprijs toetsen bij de huurcommissie. Met ingang van 1 juli kan dat ook voor de middenhuur. De huurcommissie kan de huurprijs verlagen naar de prijs die hoort bij het aantal WWS punten van de woning.

De nieuwe regeling geldt alleen voor zelfstandige woonruimte omdat onzelfstandige woonruimte nooit geliberaliseerd was en dat blijft zo.

Overgangsrecht Wet betaalbare huur bij bestaande contracten

Hoofregel is dat de Wet betaalbare huur alleen geldt voor nieuwe per 1 juli 2024 te sluiten contracten. De wet bepaalt echter een belangrijke uitzondering hierop.

Een jaar na de invoering kunnen huurders die een woning huren die qua puntentelling een sociale huurprijs zou moeten hebben, maar feitelijk voor een hogere huurprijs is verhuurd, alsnog een huurverlaging afdwingen via de huurcommissie.

Stel dat een huurder een woning huurt voor € 1.300 per maand maar dat de woning volgens het WWS een puntentelling heeft van 130 (corresponderend met een huurprijs van € 800,85). Deze huurder had tot 6 maanden na aanvang van de huur het recht om de aanvangshuurprijs te laten toetsen. Bij tijdelijke huurovereenkomsten is dat zelfs mogelijk tot 6 maanden na afloop van de bedongen huurtermijn. Als de huurder dat niet doet binnen die termijn van 6 maanden, dan is de huurprijs feitelijk geliberaliseerd en kan de huurder daar niets meer aan doen.

Door het overgangsrecht kunnen deze huurders – die hun recht om de huurprijs te toetsen onder het oude (huidige) recht hadden verloren – alsnog na een jaar hun huurprijs toetsen en omlaag laten brengen door de huurcommissie.

Gelet op de vergaande opzegbescherming, is beëindiging van de huurovereenkomst, door jou als verhuurder, zelden mogelijk. Het enige wat je nog kunt proberen is om gedurende het jaar na inwerkingtreding (na 1 juli 2024) met woningverbeteringen de

puntentelling boven de sociale huurgrens (per 1 juli 2024 dus 144 punten of hoger) te krijgen. Lukt dat niet tijdig, dan zal de huurcommissie de huur verlagen op vordering van de huurder.

De Wet Goed Verhuurderschap (WGV)

Op grond van de WGV moeten verhuurders vanaf 1 juli 2024 ook huurders informeren over het aantal WWS punten en de daarbij horende maximale prijs.

Verhuurvergunning binnen de Wet goed verhuurderschap

De Wet goed verhuurderschap biedt de mogelijkheid aan gemeenten om gebieden aan te wijzen voor het invoeren van een verhuurvergunning daar waar de leefbaarheid onder druk staat door ongewenst verhuurbedrag. De gemeente Leiden heeft deze verhuurvergunning voor zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte per 1 juli 2024 ingevoerd. Wil je meer weten over de verhuurvergunning binnen Leiden? Lees dan ons [artikel](#).

De wet vaste huurcontracten (WVH)

Eindelijk is ook de invoerdatum van 1 juli 2024 bekendgemaakt bij Koninklijk Besluit van 5 juni 2024. Wil je meer weten over de afschaffing van tijdelijke huurcontracten? Lees dan ons [artikel over de Wet Vaste Huurcontracten](#).



Uitzonderingen tijdelijke huur binnen de Wet vaste huurcontracten

De Wet vaste huurcontracten biedt nog wel ruimte voor een aantal categorieën huurders aan wie nog wel tijdelijk mag worden verhuurd. De uitzonderingen zijn (kort samengevat):

- Buitenlandse studenten
- Huurders die een wisselwoning nodig hebben gedurende de renovatie van hun huurwoning
- Maatschappelijke opvang met urgente huisvestingsbehoefte
- Tweede kans huurovereenkomsten (ontruimde personen)
- Nabestaanden van huurders die niet in aanmerking komen voor voortzetting (wezen)
- Gescheiden ouders die in de buurt van hun kind (die inwonend is bij de ex-partner) willen wonen
- Bewoners van de Waddeneilanden die op het vaste land werken en moeten wonen
- Asielzoekers in afwachting van een definitieve huisvesting

Deze 'exotische' uitzonderingen bieden natuurlijk geen soelaas voor de commerciële verhuur.

Gevolgen voor verhuurders door de Wet betaalbare huur en de Wet vaste huurcontracten

Alles overziende is de verhuur van woningen nog veel ingewikkelder geworden dan die al was, met grote risico's voor verhuurders. Ook fiscaal is het minder interessant om nog woonruimte te verhuren. Wij zien al een tijdje een terugtrekkende beweging van commerciële verhuurders op de woonmarkt. Het doel van de wetgever is om meer betaalbare huurruimte te creëren. Voor de woonruimte die nog overblijft zal dat wel lukken, maar mijn stellige verwachting is dat veel verhuurders stoppen. Lopende tijdelijke contracten worden meestal niet verlengd. De vrije woonmarkt dreigt te krimpen. Enig lichtpuntje is dat er iets meer starterwoningen op de markt lijken te komen.

Meer weten over de Wet betaalbare huur en de Wet vaste Huurcontracten?

Wil je meer weten of advies over de Wet betaalbare huur of andere wijzigingen in het huurrecht? Neem gerust contact op met mij of een van de andere huurrecht advocaten. We denken graag met je mee.

LEGAL UPDATE

In samenwerking met RWV Advocaten houden we je op de hoogte van actueel nieuws.