

Onderwerp: Gevolgen Wet betaalbare huur voor gemeente Diemen
Datum: 11 maart 2025
Portefeuillehouder: M. Everhardt
Team: Team Ruimtelijk Beleid
Steller: I. Jonkhoff

Wat is de voorgeschiedenis en de concrete aanleiding van de informatie?

Voorgeschiedenis

Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur in werking getreden. Deze wet is ontworpen om de huurprijzen in Nederland betaalbaar te maken en te houden, vooral voor middeninkomens.

De belangrijkste punten uit de Wet betaalbare huur zijn:

1. Regulering van middenhuur:

- De wet breidt de gereguleerde huur uit naar het middensegment. Dit betekent dat woningen met een huurprijs tot **€ 1.184,82** per maand (prijspeil 2025) en/of tot en met 186 Woningwaarderingssysteem (WWS) punten onder de regulering vallen.¹
- Dit zorgt ervoor dat de huurprijzen in verhouding staan tot de kwaliteit van de woning.
- Bovenstaande maximale aanvangshuurprijs wordt de landelijke norm voor middenhuur. Het vragen van een huurprijs boven deze norm voor woningen t/m 186 WWS-punten en het invoeren van te hoge huurprijsverhogingen is verboden.
- Gemeenten krijgen een toezichthoudende en handhavende rol om ervoor te zorgen dat verhuurders zich aan deze regels houden.

2. Bescherming van huurders:

- Huurders krijgen meer mogelijkheden om hun huurprijs en servicekosten te laten toetsen en eventueel te laten verlagen door de Huurcommissie.
- Huurders kunnen daarnaast na invoering van de wet ook melding doen van te hoge huurprijzen en huurprijsverhogingen bij het gemeentelijke meldpunt Problemen met verhuurders (vanaf 1 januari 2025 belegd bij Steunpunt Wonen Diemen), waarna de gemeente kan handhaven.
- Verhuurders moeten bij nieuwe huurcontracten de huurder informeren over het aantal punten dat de woonruimte heeft en de bijbehorende maximale huurprijs.

De invoering van de wet brengt meerdere gevolgen met zich mee voor gemeenten. De gevolgen voor de gemeenten zijn:

1. Toezicht en handhaving:

- Gemeenten kunnen toezicht houden op de naleving van de maximale huurprijzen en jaarlijkse huurverhogingen.
- Dit betekent dat gemeenten hun informatievoorziening en eventueel hun processen voor toezicht en handhaving moeten aanpassen en uitbreiden.

2. Aanpassen van lokale regelgeving:

- Gemeenten moeten mogelijk hun huisvestingsverordening en andere lokale regelgeving aanpassen om te voldoen aan de landelijke normen.
- Gemeenten moeten de verschillen tussen bestaande regelgeving en de nieuwe landelijke

¹ Volgens [artikel 1 lid 1 van de Huisvestingswet 2014](#) vallen zowel woningen die onder de waardering van de kwaliteit vallen als woningen waarvoor bij aanvang van de huurovereenkomst een vaste huurprijs is overeengekomen onder de definitie 'middeldure huurwoning'. Dit betekent dat ook woningen die meer dan 186 WWS-punten bevatten, via Anterieure afspraken met de gemeente alsnog (zolang ze niet boven de prijsgrens uitkomen) onder middeldure huur kunnen vallen.

regelgeving in al lopende nieuwbouwprojecten inzichtelijk maken en zo nodig stappen ondernemen om vertraging in de woningbouwrealisatie te voorkomen.

Het eerste gevolg betekent dat Diemen per 1 januari 2025 moet gaan handhaven op de hoogte van de huur en jaarlijkse huurverhogingen. Huurders kunnen melding doen bij de gemeente via het Steunpunt Wonen Diemen als zij denken dat zij te veel huur betalen. De informatievoorzieningen zijn hiervoor al aangepast. Op dit moment zijn er nog geen meldingen over te hoge huur binnengekomen op dit meldpunt en wordt er vooralsnog gebruik gemaakt van al bestaande interne werkwijzen voor handhaving.

Het tweede gevolg betekent dat de maximale huurprijs, indexering en inkomensgrenzen moeten worden aangepast in de *Huisvestingsverordening Diemen 2022* (vanaf nu: Huisvestingsverordening) en in de *Verordening Doelgroepen woningbouw Diemen 2019* (vanaf nu: Doelgroepenverordeningen) zodat deze overeenkomen met de landelijke normen (zie eerste gedeelte samenvatting).

Wat zijn de wijzigingen vanwege invoering Wet betaalbare huur voor huurders?

- a) De inkomensgrenzen voor middenhuur veranderen. Dit wordt voor een eenpersoons huishouden 1-1,5x DAEB (sociale huur)- grens per jaar (€ 49.669,- tot € 74.503,50) & voor een meerpersoons huishouden 1-1,5x DAEB (sociale huur)- grens per jaar (€ 49.669,- tot € 74.503,50, prijspeil 2025);
- b) De maximale huurprijs verandert. Een middenhuurwoning kent een maximale huurprijs tot € 1.184,82 per maand (prijspeil 2025).
- c) De indexatie van de maximale aanvangshuren vindt plaats met hetzelfde percentage als de sociale huurprijsstijging, afgeleid van de CPI.
- d) De indexatie van de jaarlijkse huurverhoging wordt gemaximeerd op de CAO-loonontwikkeling + 1,0 procentpunt.

Deze aanpassingen zorgen voor een discrepantie in lopende nieuwbouwprojecten waar eerder afspraken zijn gemaakt op basis van de lokale regelgeving voor middenhuur. Voor verschillende projecten is het toepassen van de nieuwbouwopslag een oplossing om tegemoet te komen aan eerder gemaakte afspraken. Het college is het bevoegd gezag om de nieuwbouwopslag toe te kunnen passen. Het college wordt gevraagd om voor de lopende projecten een beslissing te nemen (zie tweede gedeelte samenvatting) en bij uitvoering daarvan voor een project de gemeenteraad te informeren.

Concrete aanleiding

De invoering van de Wet betaalbare huur brengt consequenties met zich mee voor gemeentelijk beleid. Op 15 juli 2024 heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) een brief gestuurd over de invoering van de Wet betaalbare huur (zie **bijlage 1**). Hierin staat onder andere dat gemeenten in beeld moeten brengen wat de consequenties zijn van de invoering van de wet voor afspraken met corporaties/ontwikkelaars, gemeentelijk beleid en de doelgroepenverordening.

Op 18 juli 2024 is door wethouder Everhardt in de raadsvergadering een toezegging gedaan dat de raad een Informatie van het College ontvangt naar aanleiding van de VNG ledenbrief Wet betaalbare huur. In deze brief van 15 juli 2024 wordt de Wet betaalbare huur aangekondigd, het doel ervan uiteengezet, de nieuwe regels toegelicht en de gevolgen voor de gemeente kort opgesomd. In dit Informatie van het College worden de gevolgen van de Wet betaalbare huur voor gemeente Diemen uiteengezet, waardoor aan de toezegging wordt voldaan.

Op 12 november 2024 is de raad via een Informatie van het College geïnformeerd over de Anterieure Overeenkomst Holland Park Zuid – Steigerblok, met daarin het Convenant middenhuur Steigerblok verwerkt. Bij Steigerblok is nieuwbouwopslag toegepast. In het collegevoorstel is toegezegd dat de gevolgen voor de andere bouwprojecten ook in een collegebesluit zouden worden opgenomen. Voor ieder van de lopende / actuele projecten is nog een bestuurlijk besluit nodig wanneer de nieuwbouwopslag moet worden toegepast.

Ligt aan de informatie een collegebesluit ten grondslag?

Ja, datum: 11 maart 2025.

Samenvatting

De invoering van de Wet betaalbare huur brengt met zich mee dat de gemeente verschillende wijzigingen moet doorvoeren in de Huisvestingsverordening en de Doelgroepenverordening. Op deze wijzigingen is in de *Woonvisie Diemen 2024* al geanticipeerd. In de uitvoeringsagenda is opgenomen: *Alert zijn op nieuwe wetgeving en optimaal gebruik maken van eventuele (financiële) ondersteuning vanuit het Rijk. Indien nodig wordt bestaand beleid en/of instrumenten bijgesteld of nieuw ontwikkeld.*

Huisvestingsverordening & Doelgroepenverordening

In de Huisvestingsverordening moeten de inkomensgrenzen voor middeninkomens worden aangepast zodat ze voldoen aan de wet. In 2025 beginnen we met het aanpassen en actualiseren van de Huisvestingsverordening, waarbij deze veranderingen worden doorgevoerd.

In de Doelgroepenverordening moeten de maximale aanvangshuurprijs, de indexatie hiervan en de jaarlijkse huurverhoging worden aangepast zodat ze voldoen aan de landelijke normen. Na de invoering van de Omgevingswet, die bepaalt dat de doelgroepenverordening onderdeel is van het omgevingsplan, kan de doelgroepenverordening niet meer worden gewijzigd. De benodigde wijzigingen moeten worden opgenomen in het omgevingsplan (naar verwachting voor Diemen in 2028). Totdat de aanpassingen in de verordeningen zijn doorgevoerd, gelden de landelijke normen.

Lopende nieuwbouwprojecten & nieuwbouwopslag

De veranderingen hierboven zorgen voor tegenstrijdigheden bij lopende nieuwbouwprojecten. Eerder gemaakte afspraken zijn namelijk gebaseerd op de lokale regels voor middenhuur. Waar nodig worden de aangepaste afspraken vastgelegd met een hardheidsclausule, covenant of addendum.

Voor enkele projecten is het toepassen van de nieuwbouwopslag een oplossing voor deze tegenstrijdigheden. De nieuwbouwopslag is een regeling vanuit het rijk die de gemeente *mag* toepassen bij lopende nieuwbouwprojecten om te voorkomen dat deze door de invoering van de Wet betaalbare huur vertraging oplopen. Het gaat om een tijdelijke huurprijsverhoging van 10% (bovenop de wettelijke aanvangshuurprijs voor middenhuur) voor een periode van 20 jaar. Aan de nieuwbouwopslag is een aantal voorwaarden verbonden. Een van deze voorwaarden is dat de middenhuurwoning in gebruik moet zijn genomen ná 1 juli 2024 én de bouw van de woning gestart moet zijn vóór 1 januari 2028.

Het college heeft de keuze voor het al dan niet toepassen van de nieuwbouwopslag gewogen vanuit 3 belangen: belang van toekomstige huurders, belang van de projectrealisatie en belang van de uitvoerbaarheid voor de gemeente. Het voorstel is om, vooral met het oog op het belang van de toekomstige huurder, de nieuwbouwopslag niet toe te passen bij die projecten waar dit niet noodzakelijk is.

Met dit uitgangspunt in gedachte is een afwegingskader opgesteld dat toegepast wordt bij de lopende projecten. Dan wordt bekeken of het inzetten van de gehele nieuwbouwopslag:

- a. Mogelijk is volgens de voorwaarden (start bouw na 1 juli 2024 en voor 1 januari 2028).
- b. Nodig is, omdat zonder het toepassen van de opslag het project niet langer financieel haalbaar is doordat de initiatiefnemer van hogere verhuurprijzen mocht uitgaan.²
- c. Verder bijdraagt aan bepaalde factoren met volkshuisvestelijke waarde, zoals instandhoudingstermijn en woningkwaliteiten zoals bijvoorbeeld Woonkeur.

Net als bij het project Steigerblok zal de raad geïnformeerd worden zodra de nieuwbouwopslag daadwerkelijk wordt toegepast bij een van de lopende nieuwbouwprojecten.

Ter inzage in iBabs

- EINDE -

² De maximale middenhuurprijs uit de Diemense doelgroepenverordening is hoger dan de nieuwe wettelijke middenhuurprijs. Het is niet toegestaan om middenhuurwoningen voor een hogere huurprijs te verhuren dan de wet toestaat. Voor sommige nieuwbouwprojecten zijn afspraken gemaakt met hogere prijzen dan de wet toestaat. Voor deze projecten is het nodig om de nieuwbouwopslag, in ieder geval gedeeltelijk, toe te passen. Dit geldt voor lopende projecten met middenhuurwoningen waar in afspraken is verwezen naar de maximale huurprijs uit de Doelgroepenverordening. De ontwikkelaars en beleggers hebben in hun plannen al rekening gehouden met deze huurprijs. Om vertraging bij de bouw van woningen te voorkomen, moet de nieuwbouwopslag voor deze lopende projecten worden toegepast.