



Nieuwbouwopslag volgens de Wet betaalbare huur

Vanaf 1 juli 2024 geldt de Wet betaalbare huur. Voor meer huurwoningen gaat er dan een (verplichte) maximale huurprijs gelden. Dat heeft ook impact op nieuwbouw- en transformatieplannen. Om te voorkomen dat nieuwbouwprojecten hierdoor vertraging oplopen of niet door kunnen gaan, geldt een tijdelijke opslag van 10% op de maximale huurprijs volgens het WWS. Door deze opslag kan er voor de betreffende middenhuurwoning dus een hogere huur gevraagd worden. Het blijft wel een middenhuurwoning.

Wat zijn de voorwaarden voor nieuwbouwopslag?

- Het moet om een nieuwbouwhuurwoning gaan die volgens het aantal WWS-punten in het middensegment hoort. Dat zijn woningen van 144 tot en met 186 punten.
- De middenhuurwoning moet in gebruik worden genomen ná 1 juli 2024 (inwerkingtredingsdatum van de wet) én de bouw van de woning moet gestart zijn vóór 1 januari 2028.
- De verhuurder moet bij het aangaan van het huurcontract aantonen dat de woning aan de voorwaarden voor de nieuwbouwopslag voldoet.

Wat is de looptijd van de nieuwbouwopslag?

De nieuwbouwopslag geldt 20 jaar. De termijn van 20 jaar gaat in vanaf de datum van ingebruikname. Ook bij een huurderswissel blijft de opslag gelden. Is de woning bijvoorbeeld op 1 december 2024 in gebruik genomen, dan loopt de prijsopslag tot 1 december 2044. Het is belangrijk om de einddatum van de nieuwbouwopslag in het huurcontract of in de verplichte puntentelling op te nemen. Zo wordt dit voor huurder en verhuurder transparant.

Hoe moet ik aantonen dat ik de nieuwbouwopslag mag toepassen?

Het is verplicht om per 1 januari 2025 het puntenaantal van een woning en de daarbij horende maximale huurprijs duidelijk te maken aan huurders. Hierbij moet aangegeven worden of de nieuwbouwopslag wordt gerekend, en zo ja, dan moeten bewijsstukken opgenomen worden waarin wordt aangetoond dat de woning voldoet aan de voorwaarden van de nieuwbouwopslag.

Bij een geheel nieuwe woning, een transformatie, bijbouwen aan een bestaand gebouw of optoppen moeten de volgende zaken worden aangetoond:

- *De startbouwdatum van de woning.*
- *De datum van ingebruikname van de woning.*
- *Of er sprake is van een functiewijziging (zoals bij transformaties)*



1 De startbouwdatum van de woning

De ontwikkelaar of bouwer informeert de gemeente over de start van de bouwactiviteit. Deze melding registreert de gemeente in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). De verhuurder kan een afdruk van de BAG gebruiken om de startbouwdatum aan te tonen.

Is de registratie in de BAG niet goed? Dan moet de verhuurder een alternatief bewijsstuk gebruiken, zoals een kopie van de informatie die aan de gemeente is gestuurd.

Bij een transformatie is de melding van de start van de bouw niet goed terug te vinden in de BAG. Hier kan de verhuurder gebruikmaken van de informatie over de start van de bouw die de ontwikkelaar of bouwer aan de gemeente heeft verstuurd.

2 De datum van ingebruikname van de woning

De ontwikkelaar of bouwer moet de gemeente laten weten dat de bouw is afgerond. De gemeente registreert dit in de BAG, waardoor de woning de status 'pand in gebruik (niet ingemeten)' krijgt.

- In de BAG gaat het om de eerste keer dat de status 'in gebruik (niet ingemeten)' voorkomt. Deze datum is ook de startdatum van de twintigjaarstermijn.
- Het kan voorkomen dat de status 'in gebruik (niet ingemeten)' er niet is. In dat geval wordt uitgegaan van de status 'in gebruik'.

Is de registratie in de BAG niet goed? Dan moet de verhuurder een alternatief bewijsstuk gebruiken, zoals een kopie van de informatie die aan de gemeente is gestuurd.

3 Bij functiewijziging

Gaat het om een zogenoemde transformatie waardoor de functie van het gebouw wijzigt? Dan kan de verhuurder bijvoorbeeld met een vergunning van de gemeente aantonen dat de woning eerder geen woonfunctie had.

Bewijsstukken samengevat*

	Nieuwbouw	Transformatie
Datum start (ver)bouw	Afschrift BAG of Afschrift melding aan gemeente	Afschrift informatie start bouw aan gemeente
Datum ingebruikname	Afschrift BAG**	Afschrift BAG**
Functiewijziging	n.v.t.	Vergunning of bouwmelding gemeente

*Dit zijn de meest logische bewijsstukken. Maar als deze niet voorhanden zijn en de verhuurder heeft andere bewijsstukken waar dit uit blijkt, dan mogen die ook gebruikt worden als hier duidelijk uit blijkt dat aan de voorwaarden wordt voldaan.

**Bij de eerste huurder is er mogelijk nog geen datum ingebruikname opgenomen in de BAG. In die gevallen leidt de BRP-inschrijving in de praktijk meestal tot een melding gebruiksgereed richting BAG. Het kan dus gebeuren dat de verhuurder bij aanvang van het huurcontract dit bewijs nog niet kan overleggen.

Meer informatie over de Wet betaerbare huur is te vinden op volkshuisvestingnederland.nl

