



Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van:

Ons kenmerk: 2025-027175

Uw kenmerk:

Contact: P. Tempelman

Bijlage(n): 3

Doorkiesnummer: 010-5061730

E-mailadres: p.tempelman@albrandswaard.nl

Datum: 1 april 2025

Betreft: beantwoording raadsvragen VVD Ombuigingengids

Geachte raadsleden,

INLEIDING

In de Commissie Beraad & Advies van 10 februari 2025 is de 'Ombuigingengids Begroting 2026 e.v. Gemeente Albrandswaard' beeldvormend behandeld. De fractie van de VVD heeft naar aanleiding hiervan enkele vragen gesteld welke wij op 17 maart hebben ontvangen. In deze raadsinformatiebrief geven wij antwoord op de gestelde vragen.

ALGEMENE VRAAG:

Heeft het college de of mogelijkheid een reserves aan te spreken voor het dekken van incidentele kosten maximaal benut in deze begroting. Er staan enkele incidentele middelen genoemd die uit structurele middelen lijken te worden dekken.

Antwoord:

Op pagina 106 en 107 van de begroting 2025 is een overzicht opgenomen van de incidentele lasten en baten. Hieruit blijkt dat de incidentele baten enkel bestaan uit onttrekkingen aan bestemmingsreserves die voor een bestemd doel zijn gevormd. Het aanspreken van reserves die niet voor deze doelen zijn gevormd is niet in lijn met het vastgestelde beleid (zie: nota reserves en voorzieningen) en is niet als zodanig opgevoerd.

VRAGEN OP PUNTEN UIT DE GIDS:

1.2.1 Verlagen advertentiekosten De Schakel

Vraag:

Het college gaat uit van een halvering van de kosten. Halvering van de kosten betekend minimaal halvering van het aantal publicaties, waarschijnlijk meer dan halvering aangezien wekelijkse publicatie doorgaans een gunstiger tarief kent dan twee wekelijkse publicatie. Daarnaast is de gemeente Albrandswaard een grote klant van De Schakel. Hoe veel en met welke regelmaat denkt het college met een halvering van de kosten te kunnen publiceren?

Antwoord:

Het budget is gebaseerd op een wekelijkse afname van 2 pagina's in de Schakel. Daarnaast wordt er vanuit projecten regelmatig ruimte in de Schakel gekocht. Afgelopen jaar is gebleken dat er geen 2 volle pagina's nodig waren. Door kritisch om te gaan met de benodigde ruimte en advertentiekosten van projecten te boeken op de betreffende projecten wordt verwacht dat de kosten op dit grootboeknummer gereduceerd kunnen worden.

3.1.2 Verwijderen van Graffiti

Vraag:

Hoe vaak en op welke locaties is de afgelopen jaren graffiti verwijderd en wat zouden de gevolgen voor het straatbeeld zijn. Heeft het college beeldmateriaal van de verwijderde graffiti's?

Antwoord:

In het afgelopen jaar hebben we op 10 tot 15 locaties graffiti verwijderd. Bij het in de toekomst niet verwijderen van graffiti bestaat de kans dat het straatbeeld op bepaalde plekken er onverzorgd uit gaat zien. Dit betreft vooral hangplekken en kunstwerken. Over het geheel genomen valt de overlast echter mee.

Zie bijlage voor de foto's.

3.1.12 Verlagen bijdrage DCMR

Vraag:

Bij het verlagen van de bijdrage aan een verbonden partij is vaak het resultaat dat er minder diensten worden geleverd. Kan het college aangeven welke diensten er mogelijk zullen worden verminderd, afgeschaald of afgezegd?

Antwoord:

Voor 2026 is het voorstel om het werkplan licht bij te stellen en de bijdrage met €25.000 te verlagen. Dit komt neer op ongeveer 189 uur minder inzet. Daarbij blijven wettelijke basistaken, toezicht op milieubelastende activiteiten en kwaliteitsborging van milieuonderzoeken wél gewoon behouden.

De besparing wordt vooral gezocht in de volgende onderdelen:

- Algemene VTH-ondersteuning, zoals meldingen, ontheffingen en slooptoezicht (lichte bijstelling naar een realistischer niveau);
- Juridisch werk, dat de afgelopen jaren sterk fluctueerde en weer kan worden genormaliseerd;
- Milieutoezicht bij laag-risico-inrichtingen, waar optimalisatie mogelijk is zonder direct effect op de handavingskwaliteit;
- Algemene adviescapaciteit, waar in 2025 een grote groei heeft plaatsgevonden. De inzet blijft behouden, maar wordt licht bijgesteld.

De exacte invulling wordt afgestemd met DCMR, waarbij de kwaliteit en continuïteit van de milieutaken centraal blijven staan. De bezuiniging is verantwoord, onderbouwd en past binnen de bredere lijn van kostenbewust werken.

7.1.4 Stoppen mantelzorgpluim

Vraag:

Heeft het college geïnventariseerd of mantelzorgers deze vorm van waardering als doorslaggevend voor het verlenen van mantelzorg en hoe groot is het risico dat dit leidt tot het wegvallen van mantelzorg?

Antwoord:

Mantelzorgers spelen een cruciale rol in onze samenleving en de Mantelzorgpluim wordt door hen gewaardeerd als een belangrijke blijk van erkenning. Onderzoek van Stichting Welzijn Albrandswaard toont aan dat 72% van de mantelzorgers de pluim als zeer waardevol of zelfs onmisbaar beschouwt. Als de Raad besluit de Mantelzorgpluim te schrappen vanwege bezuinigingen zal dit waarschijnlijk als pijnlijk worden ervaren door de mantelzorgers. Hoewel mantelzorgers hun zorgtaken waarschijnlijk zullen voorzetten omdat hun naasten hiervan afhankelijk zijn kan het wegvallen van deze erkenning als een groot gemis voelen.



Vraag:

Welke gevolgen kan dit hebben voor de gemeentelijke begroting?

Antwoord:

Het schrappen van de Mantelzorgpluim levert een besparing op van €38.000,-. De Raad heeft de keuze om deze maatregel wel of niet door te voeren binnen het totaalpakket aan ombuigingen.

7.3.2 Invoeren vermogenstoets bij ziektekostenverzekering minima

Vraag:

Op welke andere wijzen ondersteunt de gemeente Albrandswaard inwoners bij verzekeringen?

Antwoord:

De gemeente biedt in samenwerking met de zorgverzekeraars CZ en DSW een collectieve zorgverzekering aan voor inwoners van 18 jaar en ouder met een inkomen tot maximaal 130% van het sociaal minimum. Bij de collectieve zorgverzekering geldt geen vermogenstoets. Dit betekent dat inwoners met een hoger vermogen, maar een laag inkomen, hier gebruik van kunnen maken. Dit is anders dan bij de meeste andere minimaregelingen, waar wél wordt gekeken naar het vermogen van de aanvrager.

Inwoners die hiervoor in aanmerking komen, kunnen kiezen uit vier verschillende polissen met aanvullende verzekeringen. De gemeente draagt bij aan de premie, waardoor de netto premie voor de inwoner lager wordt. Daarnaast wordt het verbruikte verplichte eigen risico (€ 385,-) bij de twee meest uitgebreide pakketten volledig vergoed.

Naast de collectieve zorgverzekering kunnen inwoners die hier geen gebruik van maken, maar wel te maken krijgen met zorgkosten, bijzondere bijstand aanvragen voor een deel van het wettelijk eigen risico (€ 385,-). Voor deze regeling geldt echter een inkomensgrens van 120% van het sociaal minimum en een vermogensgrens. De maximale tegemoetkoming bedraagt € 200,- per jaar.

Vraag:

Betreft dit altijd minima?

Antwoord:

Ja, deze ondersteuning is specifiek gericht op inwoners met een laag inkomen.

7.5.1 Bezuiniging SWA

Vraag:

In de toelichting licht het college toe dat dit kan leiden tot een kostenstijging. Wat is het argument om deze maatregel alsnog op te nemen?

Antwoord:

Albrandswaard staat voor een bezuinigingsopgave voor de komende jaren. In het sociale domein zijn meerdere taken wettelijk waarop een bezuiniging bijna niet mogelijk is. Hoewel deze ombuigingen op de lange termijn leiden tot een kostenstijging, is er op de korte termijn een besparing mogelijk. Op korte termijn kan bezuinigen aantrekkelijk lijken omdat het direct geld bespaart en helpt om het begrotingstekort te dichten. Dit voorstel is meegenomen in het kader van transparantie, zodat de raad een goede afweging kan maken.

7.6.1 Afschaffen dienst Global Talk

Vraag:

De verwachte besparing is 9.000 euro p.j. hoe vaak is er de afgelopen jaren van een tolk gebruik gemaakt? Graag het totaal aantal uren en het aantal individuele aanvragen.

Antwoord:

In 2024 is er in totaal 105 keer een aanvraag gedaan voor een tolk. De totale ingezette toltijd bedroeg 3912 minuten (ruim 65 uur).

7.6.1 Verhogen tarief OZB woningen

Verhoging van de OZB geeft meer inkomen voor de gemeentelijke begroting. Het uiteindelijk te betalen bedrag is afhankelijk van veel factoren. Om meer inzicht te krijgen over de uitwerking hiervan de volgende vragen:

Vraag:

Hoe vertaald de verhoging van 8% zich in € gemiddeld per woning?

Antwoord:

Een verhoging van 8% betekent een verhoging van € 42,46 bij een gemiddelde WOZ-waarde van € 520.100 (prijspeil Albrandswaard 2025 o.b.v. WOZ-waardestijging van 1,4% t.o.v. 2024).

Vraag:

Hoeveel woningen heeft Albrandswaard waarover OZB moet worden betaald?

Antwoord:

Aantal (geregistreerde) woningen: 11.036

Vraag:

Hoeveel woningen heeft Albrandswaard in totaal?

Antwoord:

Aantal (geregistreerde) woningen: 11.043

Vraag:

Hoeveel woningeigenaren (huishoudens) heeft Albrandswaard die deze OZB opbrengen?

Antwoord:

In totaal 7.792 unieke eigenaren

Vraag:

Hoeveel grote verhuurders (>10 woningen) kent Albrandswaard?

Antwoord:

In totaal 12 grote verhuurders (totaal aantal woningen 2.934).

Vraag:

Hoeveel van deze grote verhuurders worden door het college gezien als verhuurder van sociale woningen?

Antwoord:

Er zijn op dit moment 4 woningcorporaties actief in de gemeente, te weten Wooncompas, Woningbouwvereniging Poortugaal, Havensteder en Woonzorg Nederland. Zij zijn de verhuurders van de sociale huurwoningen. Het aantal woningen van deze woningcorporaties samen is ongeveer 25% van het totaal aantal woningen in de gemeente.

Vraag:

Hoeveel van deze verhuurders berekend de OZB-aanslag door in de huurprijs?

Antwoord:

In de Wet betaalbare huur (Wbh) is opgenomen dat het woningwaarderingsstelsel bepaalt hoeveel punten een huurwoning heeft. In de sectoren sociale huur en middenhuur bepaalt dit puntenaantal de maximale huurprijs. De hoogte van de OZB-aanslag speelt geen rol bij de bepaling van het aantal punten en wordt dus niet doorberekend in de huurprijs.

Voor woningen in de vrije sector geldt geen maximale huurprijs.

Zie ook bijgevoegd Infoblad Wet betaalbare huur (Wbh).

**Vraag:**

Hoeveel brengt een woning (gemiddeld) op in de begroting van Albrandswaard (OZB, gemeentelijke lasten, algemene uitkering etc. (niet uitputtende opsomming) ...

Antwoord:

Uitgaande van de begroting 2025 (infographic, zie bijlage) en een woningvoorraad in Albrandswaard van 11.036 komen wij tot de volgende opstelling:

	<u>Totaal per woning</u>
Algemene uitkering	4.260
OZB	750
Overige heffingen	820
Overige inkomsten	880
Totaal baten	6.710
Totaal gemeentelijke lasten	6.710
Saldo	0

Vraag:

Hoe is de verdeling van de WOZ in Albrandswaard? Wij ontvangen graag een overzicht van de WOZ waardebeoordelingen met aantallen woningen waarover WOZ wordt betaald onderverdeeld in schijven van € 250.000

0-250 k€ / 250-500 k€ / 500-750 k€ / 750-1000 k€ / 1000-1500 k€ / > 1500k€

Antwoord:

Uitgaande van aantallen bekend in 2024 (10.664 woningen) is de verdeling als volgt:

<u>WOZ-waarde</u>	<u>Aantal</u>
0-250K	635
251K-500K	6.890
501K-750K	2.249
751K-1.000K	666
1.001K-1.250K	134
1.251K-1.500K	49
>1.500K	41

Vraag:

Hoe verhoudt het OZB % van Albrandswaard zich t.o.v. de omliggende gemeenten (Barendrecht/ Ridderkerk /Nissewaard/ Hoeksewaard en Rotterdam)?

Antwoord:

<u>Gemeente</u>	<u>OZB-tarief (%) 2025</u>	<u>OZB-tarief (%) 2024</u>	<u>OZB-bedrag (€) 2024 *</u>
Albrandswaard	0,1023	0,1006	516,35
Barendrecht	0,0877	0,0878	426,69
Hoeksche Waard	0,08114	0,0800	342,43
Nissewaard	0,107606	0,1093	367,35
Ridderkerk	0,0906	0,0903	356,43
Rotterdam	0,0674	0,0683	299,63

* gemiddelde OZB-lasten vlg. Coelo

Hoe verhoudt het OZB tarief (bedrag) van Albrandswaard zich t.o.v. de omliggende gemeenten (Barendrecht /Ridderkerk / Nissewaard / Hoeksewaard en Rotterdam)?

Antwoord:

Zie beantwoording hierboven.

Vraag:

Welk deel van de OZB verhoging van 8% komt voor rekening van de sociale voorraad van Albrandswaard?

Antwoord:

Zoals eerder aangegeven komt OZB geheel ten laste van de woningeigenaren. De huurders van sociale woningen betalen geen OZB en worden hiermee dus in principe niet extra belast door de verhoging.

Vraag:

Welk deel van de OZB verhoging komt voor de rekening van de overige huurwoningen in Albrandswaard?

Antwoord:

Wij beschikken niet over gegevens van de geprivatiseerde huurmarkt.

Vraag:

Welk deel van de OZB-verhoging komt voor rekening van de particuliere woningeigenaren in Albrandswaard die zelf in de woning wonen?

Antwoord:

De OZB komt in zijn geheel voor rekening van de woningeigenaren.

BIJLAGEN:

- Foto's graffiti
- Begroting infographic 2025
- Infoblad Wet betaalbare huur

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

het college van de gemeente Albrandswaard,

de secretaris

de burgemeester,

David Linden

9/2/20

mr. drs. Florus van der Linden drs. Jolanda de Witte

Bijlage: Foto's Graffiti

Maart 2024



December 2024



20241227-WA0004_resized.jpg



20241212_133531_resized_1.jpg



20241212_133543_resized_1.jpg



20241212_134700_resized_1.jpg



20241212_134706_resized_1.jpg



20241212_134719_resized_1.jpg



20241212_134721_resized.jpg



20241212_134729_resized.jpg



20241212_134736_resized_1.jpg



20241227_113307_resized.jpg



20241227_143902_resized.jpg



20241227_143915_resized.jpg



20241227_143942_resized.jpg



20241228_095037_resized.jpg



20241228_095040_resized.jpg



20241228_095051_resized.jpg



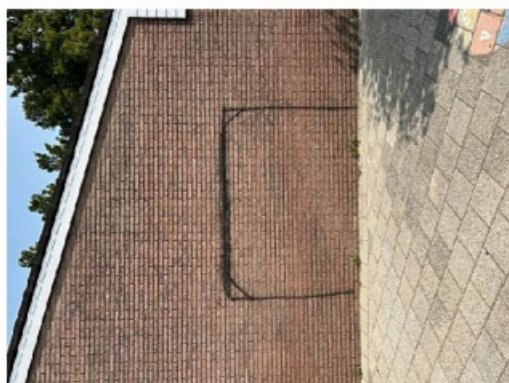
20241228_095103_resized.jpg



20241228_095115_resized.jpg



Oktober 2024



Februari 2025



Maart 2025





Begroting 2025 in één oogopslag

In dit overzicht ziet u in één oogopslag hoe de gemeente aan haar geld komt en hoe we dat het komende jaar willen uitgeven. Deze en nog veel meer cijfers staan ook allemaal in de begroting voor 2025. We zijn blij dat we een programma begroting kunnen presenteren die voor 2025 structureel sluit.

Het college van burgemeester en wethouders



Aantal inwoners voor begroting 2025:
26.664

Inkomsten: € 74,0 miljoen

Uitgaven: € 74,0 miljoen



Per inwoner € 2.780,-

€ 47,0 miljoen

Van het Rijk, inclusief
inkomensregelingen en
specifieke uitkeringen.

+

€ 27,0 miljoen

Uit lokale heffingen en
overige inkomsten.

Lokale heffingen

Totaal

OZB	€ 8.280.100
Leges burgerzaken	€ 648.200
Lijkbezorging	€ 214.400
Vergunningen	€ 448.200
Afvalstoffenheffing	€ 4.350.500
Rioolheffing	€ 3.400.400
Totaal	€ 17.341.800

€ 17,3 miljoen

Andere inkomsten

Totaal

Grondexploitatie	€ 3.475.700
Verhuur en erfpacht	€ 929.900
Onttrekking reserves	€ 1.851.600
Btw-fonds	€ 600.000
Overige	€ 2.842.500
Totaal	€ 9.699.700

€ 9,7 miljoen

Openbare orde, veiligheid en algemeen bestuur

Totaal

Per inwoner

Bestuur	€ 3.060.300	€ 115
Burgerzaken	€ 1.036.300	€ 39
Crisisbeheersing en brandweer	€ 1.921.900	€ 72
Openbare orde en veiligheid	€ 1.382.900	€ 52
Overig	€ 25.000	€ 1

Sociaal domein

Totaal

Per inwoner

Burgerparticipatie	€ 1.876.100	€ 70
Wijkteams	€ 2.537.500	€ 95
Inkomensregelingen	€ 6.789.900	€ 255
Arbeidsparticipatie	€ 779.000	€ 29
Wmo	€ 5.689.300	€ 213
Jeugdhulp/zorg	€ 7.075.500	€ 265
Volksgezondheid	€ 1.568.200	€ 59
Overig	€ 128.900	€ 5

Sport

Totaal

Per inwoner

Sportbeleid en activering	€ 118.700	€ 2
Sportaccommodaties	€ 1.708.800	€ 69

Overig

Totaal

Per inwoner

Financien (treasury, belastingen, ozb)	€ 588.000	€ 22
Overhead	€ 10.974.100	€ 412
Overige lasten	€ 149.900	€ 6

Buitenruimte

Totaal

Per inwoner

Verkeer en vervoer	€ 4.884.100	€ 183
Economische havens en waterwegen	€ 688.700	€ 26
Openbaar vervoer	€ 107.000	€ 4
Openbaar groen en (openlucht)recreatie	€ 2.871.100	€ 108
Riolering	€ 3.070.000	€ 115
Afval	€ 3.580.300	€ 134
Milieubeheer	€ 1.199.700	€ 45
Begraafplaatsen en crematoria	€ 369.900	€ 14
Overig	€ 475.600	€ 18

Ruimtelijke ordening, wonen en economie

Totaal

Per inwoner

Beheer overige gebouwen en gronden	€ 388.000	€ 15
Economische ontwikkeling	€ 160.300	€ 6
Ruimte en leefomgeving (ro)	€ 1.613.500	€ 61
Grondexploitatie (niet bedrijventerrein)	€ 3.523.100	€ 132
Wonen en bouwen	€ 355.100	€ 13
Overig	€ 110.000	€ 4

Educatie

Totaal

Per inwoner

Openbaar basisonderwijs	€ 29.100	€ 1
Onderwijshuisvesting	€ 683.300	€ 26
Onderwijsbeleid en leerlingenzaken	€ 1.694.100	€ 64
Media	€ 387.600	€ 15
Samenkracht en participatie	€ 440.700	€ 17



Infoblad Wet betaalbare huur (Wbh)

De Wbh versterkt de rechtspositie van huurders en reguleert de huren in de sociale en vrije middenhuur sector.

Inwerkingtreding per 1 juli 2024

1 Dwingend maken van het WWS

Er wordt een landelijke, **dwingende norm** geïntroduceerd met betrekking tot maximale huurprijzen. Het gemoderniseerde WWS(O) wordt leidend (zie onder 2). Het vragen van een huurprijs of huurprijsstijging die de maximale grenzen overstijgt, wordt **verboden**.

Om deze landelijke norm in te voeren wordt de Wet goed verhuurderschap gewijzigd. Zie onder 6.

2 Betere bescherming huurders

Drie verschillende maatregelen worden genomen:

1. De positie van de huurder wordt versterkt door de mogelijkheden die huurders hebben om hun (actuele) huurprijs en servicekosten te laten toetsen en eventueel te laten verlagen bij de Huurcommissie, te verbreden.
2. Gemeenten krijgen via de Wet goed verhuurderschap een toezichthoudende en handhavende rol op de hoogte van huurprijzen, jaarlijkse huurverhoging én de servicekosten. Het respecteren van de eerste 2 normen wordt overgeheveld van de vergunningsvoorwaarde bij de verhuurvergunning (indien de gemeente hier gebruik van maakt) naar de algemene regels waarop elke gemeente op grond van de Wet goed verhuurderschap moet toezien.
3. Verhuurders worden verplicht om bij de aanvang van nieuwe huurcontracten de huurder te informeren over het aantal punten dat de woonruimte heeft en welke maximale huurprijs daarbij hoort op grond van het WWS. Zo wordt de woningkwaliteit en bijbehorende maximale huurprijs transparant. Ook moeten de servicekosten inzichtelijk worden gemaakt.

Vergt aanpassing van processen rond informatievoorziening toezicht en handhaving op de Wet goed verhuurderschap. Voor gemeenten die reeds een verhuurvergunning hebben ingevoerd aanpassing proces van vergunningverlening. Zie handreiking goed verhuurderschap.

3 Uitbreiding gereguleerd segment

Het gereguleerde huursegment wordt uitgebreid. Voortaan bestaat het naast een laagsegment (tot de liberalisatiegrens) ook uit een middensegment.

Was		Wordt	
	Woningen met een aanvangshuurprijs ...		Woningen met een aanvangshuurprijs...
Gereguleerd segment	tot en met liberalisatiegrens	Gereguleerd Laagsegment	tot en met de maximale lage-huurgrens
		Gereguleerd Middensegment	tot en met de maximale middenhuurgrens
Vrij segment	boven de liberalisatiegrens	Hoogsegment	boven de maximale middenhuurgrens

Prijsgrenzen - prijspeil juli 2024

Maximale lagehuurgrens	€ 879,66	143 WWS-punten
Maximale middenhuurgrens	€ 1.157,95	186 WWS-punten

De maximale lagehuurgrens en middenhuurgrens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met de inflatie over de periode juli tot juli van het voorafgaande jaar.

Heeft mogelijk gevolgen voor:

- Woonbehoefte- en betaalbaarheidsonderzoek
- Regionale afsprakenkaders en Woondeals
- Volkshuisvestingsprogramma / Woonzorgvisie
- Omgevingsplanregels
- Prestatieafspraken
- Anterieure overeenkomsten / maatwerkafspraken bij gebieds- of projectontwikkeling
- Sturing via de Huisvestingsverordening, zie ook onder 6.

4 Modernisering WWS(O)

Het Woningwaarderingssstelsel (WWS) voor zelfstandige en onzelfstandige woningen is gemoderniseerd door het **Besluit huurprijzen woonruimte** aan te passen:

- de WOZ-waarde weegt minder zwaar mee bij een woning met meer dan 186 punten;
- het energielabel weegt zwaarder mee;
- buitenruimtes worden beter gewaardeerd;
- enkele extra voorzieningen passend voor een middenhuurwoning worden gewaardeerd;
- een prijsopslag voor middenhuurwoningen in nieuwbouwprojecten en bij transformatie, die voor het eerst in gebruik worden genomen ná de inwerkingtreding van de wet en waarvan de bouw vóór 1 januari 2028 is gestart, dit om vertraging bij deze projecten te voorkomen. De prijsopslag bedraagt 10% en geldt voor 20 jaar.

Ook zorgt de Wbh voor een **objectivering en vereenvoudiging** van het WWS. Zodat huurders, verhuurders, gemeenten en de Huurcommissie onafhankelijk van elkaar op hetzelfde puntentotaal uitkomen bij het beoordelen van een huurwoning. Voor verschillende rubrieken in het WWS worden verduidelijkende voorwaarden, definities, meetinstructies en voorbeeldberekeningen toegevoegd. Het gaat niet uitputtend om:

- Het niet meer hanteren van een waardering op basis van investeringsbedragen. Daarvoor in de plaats worden limitatieve lijsten met voorzieningen opgenomen in het WWS die zorgen voor een vaste waardering;
- Het WWS wordt geactualiseerd door het toevoegen en verwijderen van voorzieningen, in lijn met de tijdsgeest. Denk aan een elektrische laadpaal voor privégebruik;
- Aanpassing voor de waardering van monumenten.

Het WWS voor onzelfstandige woningen, het WWSO, is ook gemoderniseerd. De belangrijkste wijziging is dat het energielabel en de WOZ-waarde gaan meetellen in het WWSO, verder is er ook een algemene modernisering geweest van de huurprijs per puntenaantal.

5 Maximalisering huurprijsstijging

De Wbh verbiedt het verhuurders een hogere huurverhoging te vragen dan het vastgestelde maximum.

De jaarlijkse huurprijsstijging voor nieuwe huurcontracten (na 1 juli 2024) in het **middensegment** wordt gemaximeerd (op CAO-loonontwikkeling + één procentpunt).

Voor het **lage segment** (het huidige gereguleerde segment) stelt de Minister de jaarlijkse maximale huurprijsstijging vast bij ministeriële regeling.

Tot 1 mei 2029 geldt ook een maximering van de jaarlijkse huurverhoging voor **ongereguleerde** woningen. Dit is geen onderdeel van de Wbh, maar onderdeel van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten. De maximale huurverhoging is het laagste percentage van: A) maximaal inflatie +1%, of B) CAO-loonontwikkeling +1%.

Voor het actuele huurprijsbeleid de **MG-circulaire** en volkshuisvestingnederland.nl.

6 Toewijzing aan middeninkomens

Wanneer gemeenten een vergunningsplicht voor middenhuurwoningen in de huisvestingsverordening opnemen, moeten de gemeenten **dezelfde categorie** woningzoekenden aanwijzen die in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning. Op deze manier wordt geborgd dat middenhuurwoningen ook daadwerkelijk aan middeninkomens wordt toegewezen, ook met het oog op de rechtszekerheid.

De bovengrens van een middeninkomen wordt in de wet al bepaald: eenpersoonshuishoudens met een jaarinkomen tot € 62.191 en aan meerpersoonshuishoudens met een jaarinkomen tot € 82.921 (prijspeil 2024). Gemeenten hebben de mogelijkheid om de bovengrens voor het inkomen van woningzoekenden met een middeninkomen op een hoger bedrag vast te stellen.

! Gemeenten die een huisvestingsverordening hebben én daarin sturen op de woningtoewijzing van middenhuurwoningen, moeten mogelijk een aanpassing/ wijziging van de huisvestingsverordening maken.

Gemeenten die een huisvestingsverordening hebben of gaan instellen én daarin niet sturen op de woningtoewijzing van middenhuurwoningen moeten in de woonvisie (of woonzorgvisie / het volkshuisvestingsprogramma) motiveren waarom ze wel of niet middeldure huurwoonruimte aanwijzen als categorie van woonruimte.