



Nieuwe regelgeving middenhuur en het WWS

Per 1 juli 2024



Update juni 2024

CAPITAL
VALUE ●

Specialist op de
woning- en zorgmarkt

Introductie

Per 1 juli 2024 treedt de Wet Betaalbare Huur in werking. Dit besluit werd genomen na een stemming in de Eerste Kamer op 25 juni 2024. De definitieve wet is na diverse wetsvoorstellen tot stand gekomen die zijn aangescherpt aan de hand van een internetconsultatieronde, beoordeling door de Raad van State en diverse amendementen en moties. In dit whitepaper leest u alles over de nieuwe Wet Betaalbare Huur, de wijzigingen in het WWS en de gevolgen voor uw woningportefeuille en/of nieuwbouwontwikkelingen.

Regulering middenhuur

1. Drie huursegmenten: laag, midden en hoog

Vanaf 1 juli 2024 worden er drie huursegmenten gehanteerd op de Nederlandse woningmarkt: het Laagsegment, Middensegment en Hoogsegment. Woningen tot en met 143 punten komen in het laagsegment, voorheen het sociale huursegment. Woningen met een puntenaantal van 144 tot en met 186 WWS punten komen in het nieuwe middensegment en mogen vanaf 1 juli 2024* verhuurd worden voor de maximale toegestane WWS-huur die correspondeert met het aantal WWS-punten.

Daarnaast worden er twee huurgrenzen geïntroduceerd: de Maximale lagehuurgrens (tot en met 143 WWS punten oftewel € 879,58, prijspeil juli 2024) en Maximale middenhuurgrens (tot en met 186 WWS punten oftewel € 1.157,95, prijspeil juli 2024). In onderstaande tabel zijn de gegevens per segment en huurgrens weergegeven.

NU

Term	Definitie
Gereguleerd huursegment	Woningen met een aanvangshuurprijs tot en met de liberalisatiegrens
Vrije sector segment	Woningen met een aanvangshuurprijs boven de liberalisatiegrens
Liberalisatiegrens	€ 879,66, overeenkomstig met een woningkwaliteit tot en met 147 punten (prijspeil januari 2024)

* De wet geldt voor alle nieuwe huurcontracten vanaf 1 juli 2024. Nederlandse gemeenten zullen vanaf 1 januari 2025 handhaven op naleving van de wet.

WORDT

Term	Definitie
Laagsegment	Woningen met een aanvangshuurprijs tot en met de maximale lagehuurgrens
Middensegment	Woningen met een aanvangshuurprijs tot en met de maximale middenhuurgrens
Gereguleerd segment	Het laagsegment en het middensegment samen
Hoogsegment	Woningen met een aanvangshuurprijs boven de maximale middenhuurgrens
Maximale lagehuurgrens	€ 879,58 overeenkomstig met een woningkwaliteit tot en met 143 punten (prijspeil juli 2024)
Maximale middenhuurgrens	€ 1.157,95, overeenkomstig met een woningkwaliteit tot en met 186 punten (prijspeil juli 2024)

In beginsel blijft gelden dat de aanvangshuurprijs leidend is om te bepalen in welk segment een woning valt en welk regime daarbij hoort. Dat betekent dat alle woningen met een aanvangshuurprijs onder de middenhuurgrens in het gereguleerde segment vallen, ongeacht het aantal WWS-punten van de woning. Deze aanvangshuurprijs kan worden getoetst met behulp van de woningkwaliteit uitgedrukt in WWS-punten.

2. Indexatie huurgrenzen (WWS Tabel)

Het indexatiemoment van maximale huurprijzen op grond van het WWS (de 'WWS tabel') wordt gelijkgetrokken met het indexatiemoment van de maximale lage- en middenhuurgrens. Jaarlijks zullen deze per 1 januari geïndexeerd worden met CPI. Hierdoor blijft de bovengrens van de regulering altijd overeenkomen met een woningkwaliteit tot en met 186 WWS-punten. Om te borgen dat er geen periode van indexatie wordt overgeslagen door deze wijziging, komt er per 1 juli 2024 eenmalig een halfjaarlijkse indexatie van het WWS. Na doorvoering van deze wijziging loopt de indexering van de maximale lage- en middenhuurgrens altijd gelijk met de indexering van de maximale huren conform het WWS.

3. Indexatie huurprijzen

De huurprijzen van lopende huurcontracten in het nieuwe middenhuursegment worden jaarlijks geïndexeerd. In onderstaande tabel zijn de indexaties per segment weergegeven. Hierbij moet worden opgemerkt dat de huurprijs in het gereguleerde segment (laag- en middensegment) in geen geval boven de maximale huurprijs mag uitstijgen die volgt uit de WWS-huurtabel horend bij het aantal punten van de woning.

De 'wet Nijboer' die op 23 april door de Eerste Kamer is bekrachtigd tot 1 mei 2029, schrijft voor dat de maximale huurverhoging het laagste percentage betreft van inflatie +1% of cao + 1% voor het hoogsegment.

Segment	Maximale jaarlijkse huurprijsstijging
Laagsegment	Cao +0%
Middensegment	Cao +1%
Hoogsegment	De laagste van inflatie +1% of cao +1%

4. Prijsopslag van 10% voor nieuwbouwprojecten

Projecten die momenteel in aanbouw zijn, of in de komende jaren starten met de bouw, hebben rekening gehouden met het huidige WWS en niet met de aanstaande regulering en het nieuwe WWS. Om te voorkomen dat de voorgestelde huurregulering leidt tot een daling in de bouwproductie, wordt er een opslag geïntroduceerd voor nieuwbouw middenhuurwoningen:

- De nieuwbouwopslag bedraagt 10% en wordt berekend door vermeerdering van de maximale huurprijzen uit de WWS-tabel.
- Opslag is van toepassing op projecten die voor het eerst in gebruik worden genomen ná de inwerkingtreding van de wet en waarvan de bouw vóór 1 januari 2028 is gestart.
- Opslag geldt alleen voor nieuwe middenhuurwoningen en dus niet voor het laagsegment.
- Ook woningen die door transformatie aan de woningvoorraad worden toegevoegd vallen onder de nieuwbouwopslag.
- Projecten die voor invoering van de wet worden opgeleverd kunnen nog verhuurd worden conform het huidige WWS en zullen (voor woningen met een puntenaantal tot en met 186) pas gebonden zijn aan het nieuwe WWS na eerste mutatie.
- De nieuwbouwopslag geldt voor een termijn van 20 jaar.

5. Toewijzing aan middeninkomens

Op basis van de vigerende Huisvestingswet 2014 hebben gemeenten de mogelijkheid om regels te stellen om middenhuurwoningen toe te wijzen aan bepaalde doelgroepen. In de nieuwe wet wordt expliciet geregeld dat gemeenten bij de voorbereiding van de huisvestingsverordening verplicht moeten beargumenteren waarom ze wel of niet middeldure huurwoonruimte aanwijzen. Hiervoor kunnen alleen woningzoekenden met een middeninkomen een huisvestingsvergunning verkrijgen.

De bovengrens van een middeninkomen wordt in de wet bepaald (éénpersoonshuishoudens met jaarincome tussen € 47.699 tot € 62.191 en meerpersoonshuishoudens met een jaarinkomen tussen € 52.671 tot € 82.921, prijspeil 2024).

6. Dwingend maken van het WWS & handhaving

In het huidige stelsel is de maximale huurprijs conform het WWS afdwingbaar. Een huurder moet dan naar de Huurcommissie of rechter stappen om een lagere huurprijs te krijgen.

In het nieuwe stelsel worden ten aanzien hiervan drie wijzigingen doorgevoerd:

a. De maximale huurprijzen op basis van het WWS worden dwingend

Gemeenten krijgen de bevoegdheid om toezicht te houden en om zo nodig tot handhaving over te gaan. Een handhavingsverzoek bij een gemeente kan enkel door een belanghebbende worden gedaan. Daarnaast kan een gemeente ook op eigen waarneming handhaven en op basis van andere signalen overgaan tot risicogerichte handhaving.

b. Ook toetsingsmogelijkheden bij lopende huurcontracten

Het voorstel is om de huurprijsstoetsing op basis van punten – nadat de indieningstermijn van zes maanden voor de toets van de aanvangshuurprijs (ongebruikt) is verstreken – ook open te stellen voor huurders van woningen in het vroegere sociale segment maar met een geliberaliseerd contract. Hierbij heeft de woning dus minder dan de toenmalige puntengrens voor liberalisatie (144 WWS-punten), maar was de huurprijs bij aanvang hoger dan de huur horend bij dat puntenaantal (€ 879,58, prijspeil juli 2024). Daarmee kunnen deze contracten alsnog in het gereguleerde segment komen, ook na zes maanden na aanvang.

Voor deze contracten geldt dat de huurder momenteel geen mogelijkheden heeft een gecorrigeerde huurprijs af te dwingen na de eerste zes maanden, maar in de nieuwe situatie wel. Bij toetsing van de actuele huurprijs kan de huurprijs worden verlaagd, maar krijgt de huurder het eerder betaalde bedrag boven het WWS-maximum niet met terugwerkende kracht terug. Er is sprake van een overgangstermijn voor deze regeling: na een jaar overgangstermijn, dus per 1 juli 2025, komen huurcontracten die qua puntentelling in het lage huursegment van het WWS vallen, maar die momenteel voor een hoger (voorheen geliberaliseerde) huurbedrag worden verhuurd, onder de dwingende regulering te vallen.

	I. Aanvangshuurprijsstoetsing	II. Huurprijsstoetsing op basis van punten
Grondslag	Art. 7:249 BW	Art. 7:254 BW
Gevolg	Huurverlaging met terugwerkende kracht tot ingangsdatum van het huurcontract	Huurverlaging zonder terugwerkende kracht (vanaf het moment dat genoemd wordt in voorstel van huurder)
Bereik	Alle huurcontracten	Alle huurcontracten voor zelfstandige woningen
Toetsmoment	Ex tunc (naar situatie ten tijde van aanvang van huurcontract)	Ex nunc (aan het moment dat in het voorstel van huurder wordt genoemd)
Indieningstermijn aanvraag	Binnen 6 maanden na aanvang (m.u.v. tijdelijke huurcontracten van maximaal 2 jaar)	Geen termijn

c. Toetsing bij Huurcommissie en gemeente

Naast de bestaande juridische routes via de Huurcommissie en de kantonrechter komt er voor iedere huurder in Nederland een nieuwe route bij. In de wet is opgenomen dat het verboden is voor verhuurders om boven het WWS-maximum huur te vragen, en dat gemeenten toezien op de naleving van dat maximum en zo nodig kunnen handhaven met het bestuursrechtelijk instrumentarium.

De samenwerking tussen Huurcommissie en gemeenten is als volgt geregeld:

- De Huurcommissie blijft de primaire route om huurprijsgeschillen aan te kaarten.
- Daarnaast kan een huurder, die het vermoeden heeft dat de gevraagde huurprijs boven het WWS-maximum ligt, een handhavingsverzoek indienen bij de gemeente.
- Om ervoor te zorgen dat de Huurcommissie goed voorbereid is om deze taakuitbreiding aan te kunnen, worden enkele aanpassingen in het wettelijk kader van de Huurcommissie voorgesteld. Deze aanpassingen zien toe op de personele capaciteit en de financiële stabiliteit van de Huurcommissie.
- Er komt een openbaar register waarin de Huurcommissie diens uitspraken publiceert. Als er al een uitspraak is, kan de gemeente op basis daarvan handhaven.
- Alvorens gemeenten overgaan tot sanctionering van een verhuurder, acht de regering het gewenst dat gemeenten de Huurcommissie raadplegen over de waardering van een woonruimte.
- Alle huurders krijgen toegang tot de Huurcommissie met betrekking tot de servicekosten.

	I. Huurcommissie	II. Huurprijsstoetsing op basis van punten
Ingangsdatum huurverlaging	Bij huurprijsstoetsing: per datum genoemd in voorstel van huurder tot huurverlaging. Bij aanvangshuurprijsstoetsing (binnen 6 maanden na aanvang van het contract): vanaf het begin van het contract.	Datum afhankelijk van de vordering van de gemeente. De gemeente kan vorderen dat verhuurder de overtreding beëindigt met inachtneming van een redelijke termijn.
Te veel betaalde huur terugvorderen	Ja, indien verzoek om aanvangshuurprijsstoetsing is ingediend binnen 6 maanden na aanvang van het contract.	Nee, een huurverlaging levert geen verplichting tot terugbetalen van te veel betaalde huur.
Sanctie	Nee, behalve de leges die verhuurder moet betalen als die in het ongelijk wordt gesteld.	Ja, de gemeente kan verhuurder een last of boete opleggen.
Ondersteuning	De Huurcommissie biedt ondersteuning aan huurders (en verhuurders) met onder andere haar Klantcontactcentrum, maar is toegespitst op huurprijsbeleid.	De gemeente houdt breder toezicht op misstanden (bouwtoezicht, woonruimteverdeling, intimidatie, discriminatie, servicekosten) en kan huurders hierin breed bijstaan.
Termijn	De Huurcommissie doet over het algemeen uitspraak binnen 4 maanden.	De duur van behandeling door de gemeente is afhankelijk van verschillende factoren (prioritering, opstelling verhuurder).

d. Verhuurders krijgen aanvullende informatieverplichtingen

Verhuurders zijn – via de Wet Goed Verhuurderschap – verplicht een WWS-puntentelling op te nemen in de bijlage van het huurcontract. Zo is bij aanvang duidelijk hoeveel punten een woning heeft, hoe de huurprijs is opgebouwd en hoe deze zich verhoudt tot de huurprijsbescherming. Ook moet schriftelijk informatie wordt verstrekt over de rechten en plichten van de huurder (waaronder wijzen op de mogelijkheid om naar de Huurcommissie te gaan) en de contactgegevens van het meldpunt bij de gemeente.

7. Wisselwerking met lokale afspraken nieuwbouw

Diverse gemeenten hebben aangegeven ook bij nieuwe projecten ruimte te willen houden om te blijven sturen op zaken als huurprijs en oppervlakte van middenhuurwoningen. Ook hebben zij de wens om minimale instandhoudingtermijnen te kunnen blijven hanteren. Het wetsvoorstel verzet zich er niet tegen dat bij nieuwe bouwprojecten in het middensegment afspraken worden gemaakt tussen marktpartijen en gemeenten, zolang deze afspraken binnen de kaders van de landelijke regulering vallen. Men verwacht dat door invoering van landelijke huurprijsregulering een groot deel van de noodzaak tot het regelen van maximale huurprijzen bij nieuwe projecten wegvalt, omdat er landelijk maximale huurgrenzen gaan gelden in het middensegment. Dit zal per project moeten worden getoetst.

8. Evaluatie wetgeving

Er is geen horizonbepaling opgenomen bij het wetsvoorstel. Wel zullen het gehele wetsvoorstel en de wijzigingen in het Besluit huurprijzen woonruimte periodiek worden geëvalueerd door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Bij de evaluatie zal specifiek aandacht worden gegeven aan de noodzaak en effecten van de middenhuurregulering, de uitvoerbaarheid van de wetgeving voor de Huurcommissie en de (financiële) gevolgen voor huurders en verhuurders. Daarnaast zal het ministerie ter monitoring jaarlijks bij corporaties en koepelorganisaties van marktpartijen uitvragen hoeveel nieuwbouwplannen en -projecten er zijn gemaakt.

Onderdeel	Evaluatiebepaling
Wet Betaalbare Huur	Binnen drie jaar
Besluit betaalbare huur – artikel dat toeziet op het ophogen van de liberalisatiegrens (regulering middenhuur)	Binnen drie jaar
Besluit betaalbare huur - nieuwbouwopslag tot 2028	Enmalig vóór 1 juli 2027
Besluit betaalbare huur – overige artikelen	Enmalig na vijf jaar
Wet goed verhuurderschap (inclusief aanpassingen die worden doorgevoerd met de wet betaalbare huur)	Enmalig in 2026

Het nieuwe WWS

1. Nieuwe waardering energielabels

In het nieuwe stelsel wegen energielabels zwaarder door aftrekpunten voor de labels E, F en G en extra punten vanaf label A. De extra waardering van de meest duurzame labels draagt bij aan de haalbaarheid van nieuwbouwprojecten en stimuleert daarnaast de verduurzaming van de bestaande voorraad. In onderstaande tabel is de wijziging voor energielabels opgenomen. Het onderscheid tussen woningen groter en kleiner dan 40 m² GBO is losgelaten. Monumenten worden uitgezonderd van negatieve punten op het energielabel.

Label	Nu		Wordt	
	Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins
A++++	52	48	62	58
A+++	48	44	57	53
A++	44	40	52	48
A+	40	36	47	43
A	36	32	41	37
B	32	28	34	30
C	22	15	22	15
D	14	11	14	11
E	8	5	-4	-4
F	4	1	-9	-9
G	0	0	-15	-15

2. WOZ-waarde

De grondslag waarop de punten voor WOZ-waarden worden berekend is aangepast. In de basis geldt nog steeds de voor de woning laatstelijk vastgestelde WOZ-waarde op grond van de Wet Waardering Onroerende Zaken. Als er geen WOZ-waarde is vastgesteld geldt 85% van de taxatiewaarde (en anders een minimumwaarde van € 73.607).

Wat betreft de WOZ-cap geldt op dit moment dat de WOZ-waarde van geliberaliseerde woningen (nu: 147 punten) niet meer dan 33% van het totaal aantal WWS-punten mag beslaan. In het nieuwe stelsel wordt deze grens opgetrokken naar 186 WWS punten.

Concreet betekent dit dat de WOZ-waarde bij een woning tot en met 186 punten volledig meeweegt, maar dat de WOZ-waarde bij een woning met 187 punten of meer niet meer dan 33% van het totale aantal punten mag leveren. Daarnaast gaat gelden dat wanneer een woning terugvalt van het hoge naar het lage- of middensegment, deze woning terugvalt naar de bovengrens van het middensegment (186 punten).

Tot slot is toegevoegd dat een fluctuatie in de WOZ-waarde bij lopende contracten niet kan zorgen voor een terugval van de woning vanuit het hoge segment naar het gereguleerde segment (lage- of middenhuursegment). Dit heeft enkel betrekking op het terugvallen van de woning in een ander segment; de maximale huurprijs kan – bij gereguleerde woningen – als gevolg van een wijziging in de WOZ-waarde nog steeds dalen.

3. Meer punten voor buitenruimte

Voor individuele buitenruimtes geldt momenteel een waardering van 2 punten tot 25 m². Daarnaast wordt een gemeenschappelijke buitenruimte met een laag aantal punten gewaardeerd. Met name voor meergezinswoningen is een dergelijk metrage nauwelijks van toepassing. In het nieuwe wetsvoorstel zijn de punten voor de buitenruimten als volgt opgebouwd:

Oppervlakte	Oude puntenverdeling	Herziening	Nieuwe puntenverdeling
Tot 25 m ²	2	> 0 m ²	2
25 tot 50 m ²	4	Per m ²	+ 0,35
50 tot 75 m ²	6	Per m ²	+ 0,35
75 tot 100 m ²	8	Per m ²	+ 0,35
100 m ² en meer	10 tot 15	Per m ²	+ 0,35
Indien in het geheel geen privé- buitenruimte	- 5	Indien in het geheel geen privé- of gemeenschappelijke buitenruimte	- 5

In het nieuwe WWS worden de kwaliteit en het woongenot van buitenruimtes hoger gewaardeerd. Daarnaast geldt dat alleen bij afwezigheid van zowel privé- als gemeenschappelijke buitenruimte een puntenaftrek in rekening wordt gebracht. In het huidige WWS gold dit alleen voor het ontbreken van een privé-buitenruimte.

4. Actualisering voorzieningen passend bij tijdgeest en middenhuurwoningen

Onderstaande tabellen geven een overzicht van de voorzieningen die geactualiseerd zijn qua puntenverdeling.

Temperatuurregulering	Oude puntentelling	Nieuwe puntentelling
Verkoelingsfunctie per privévertrek of overige ruimte (mits deze voorziening tevens een verwarmingsfunctie heeft)	0,00	+1,00 (maximaal 2 punten bij meerdere vertrekken of overige ruimte(n) met verkoelingsfunctie)

Keuken	Oude puntentelling	Nieuwe puntentelling
Inbouw afzuiginstallatie	0,50	0,75
Inbouw kookplaat inductie	1,50	1,75
Inbouw kookplaat keramisch	1,25	1,00
Inbouw kookplaat gas	0,50	0,50
Inbouw koelkast	0,75	1,00
Inbouw vrieskast	0,50	0,75
Inbouw oven elektrisch	0,75	1,00
Inbouw oven gas	0,75	0,50
Inbouw magnetron	0,75	1,00
Inbouw vaatwasmachine	1,25	1,50
Extra kast	0,50	0,75
Eénhandsmengkraan	0,25	0,25
Thermostatische mengkraan	0,50	0,50
Kraan met kokendwaterfunctie -		0,50

Sanitair	Oude puntentelling	Nieuwe puntentelling
Bubbelbad	2,00	1,50
Gemonteerde volledige afscheiding van de douche	1,00	1,25
Handdoekenradiator	0,25	0,75
Kastje met ingebouwde wastafel	0,25	1,00
Extra kast	0,25	0,75
Stopcontact	-	0,25
Zwevend toilet	0,50	0,75
Luxe mengkraan	0,25	0,25
Thermostatische mengkraan	0,50	0,50

Parkeerruimte	Omschrijving	Nieuwe puntentelling
Type I	Parkeerplek in afgesloten parkeergarage behorende tot het complex	+9 punten per parkeerplaats gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft.
Type II	Parkeerplek buiten behorende tot het complex met dak	+6 punten per parkeerplaats gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft.
Type III	Parkeerplek buiten behorende tot het complex zonder dak	+4 punten per parkeerplaats gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft.
Laadpaal	Indien parkeerplek beschikt over een laadpaal voor elektrisch rijden, exclusief voor gebruik door bewoners.	+2 punten (extra) per parkeerplaats gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft.

5. Monumentenbeleid

Tot slot is het monumentenbeleid aangepast en vereenvoudigd:

- De maximale huurprijsopslag van 15% voor beschermde stads- en dorpsgezichten wordt aangepast naar 5%
- Gemeentelijke en provinciale monumenten worden gewaardeerd met een 15% prijsopslag
- De waardering van rijksmonumenten wordt omgezet van 50 WWS-punten naar een 35% maximale huurprijsopslag. Door de directe financiële gevolgen van deze wijziging zal er een specifiek overgangsrecht van een jaar gelden
- Voor monumenten worden minpunten voor EFG-labels niet gerekend (EFG-labels leveren 0 punten op)

Wat betekent de nieuwe regelgeving voor u?

Wilt u de gevolgen van de Wet Betaalbare Huur voor uw woningportefeuille of nieuwbouwoontwikkeling laten doorrekenen? Laat het ons weten. Wij hebben veel ervaring met WWS-tellingen en kennen alle ins en outs van de nieuwe wet. Aan de hand van nieuw ontwikkelde modellen voorzien wij u graag van een passend advies. Zo ontwikkelden wij onlangs een Optimalisatiescan die inzicht geeft in maatregelen die u kunt treffen om het aantal WWS-punten van uw woningen te optimaliseren.

Neem voor meer informatie direct contact op met:



Stefan Janssen
Head of Consultancy
s.janssen@capitalvalue.nl
+31 6 22 96 70 88



Thijs Konijnendijk
Head of Research
t.konijnendijk@capitalvalue.nl
+31 6 58 91 33 80



Rick van Zwet
Principal Consultant
rvanzwet@capitalvalue.nl
+31 6 59 80 37 37