

Aanpassing wet- en regelgeving in verband met de Wet betaalbare huur

Leeswijzer: Gezien dit een wijzigingswet betreft zijn in verband met de leesbaarheid in deze geconsolideerde versie van de wetten en de AMvB de volledige te wijzigen bepalingen opgenomen. De wijzigingen zijn zichtbaar gemaakt met *track changes*. Ter verdere verduidelijking is in deze versie direct onder de wijziging ook in *cursief* de artikelsgewijze toelichting opgenomen ter integrale kennisname.

1. Aanpassingen op niveau van wet in formele zin

1.1. Wet goed verhuurderschap

Artikel 2

1. (...)

2.

a.t/m c. (...)

d. het schriftelijk verstrekken van informatie aan de huurder over:

1°. de rechten en plichten van de huurder ten aanzien van het gehuurde, voor zover deze rechten en plichten niet in de huurovereenkomst zijn opgenomen;

2°. de contactgegevens van een contactpunt waar de huurder terecht kan bij zaken die het gehuurde betreffen; ~~en~~

3°. De contactgegevens van het meldpunt, bedoeld in artikel 3, van de gemeente waarin het gehuurde is gelegen; ~~en~~

4°. de waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10, eerste lid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte van de woonruimte op de datum van ingang van de huurovereenkomst en de op grond van het bepaalde krachtens artikel 10, eerste lid, van die wet bijbehorende maximale huurprijs, en indien bij of krachtens de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, ten aanzien van het gehuurde een tijdelijke prijsopslag geldt, tevens de uiterste datum tot wanneer deze opslag geldt.

3. (...)

4. (...)

Artikelsgewijze toelichting

In artikel 2 van de Wet goed verhuurderschap is in het tweede lid onder d een opsomming opgenomen van informatie die de verhuurder aan de huurder moet verstrekken. Aan deze opsomming wordt toegevoegd dat het verplicht wordt een puntentelling conform het WWS op te nemen met de daarbij horende huurprijs. Hiermee wordt aan de voorkant voor huurder en verhuurder duidelijk wat de kwaliteit van de woning is, en of deze onder het gereguleerde segment valt, en zo ja, welke maximale huurprijsgrens in rekening mag worden gebracht. Als er een prijsopslag geldt, zoals bijvoorbeeld de prijsopslag voor beschermd stads – en dorpsgezicht of een nieuwbouwopslag, wordt deze ook vermeld met daarbij ook tot wanneer deze prijsopslag geldt. Voor de nieuwbouwopslag geldt namelijk dat deze tien jaar geldt na oplevering. De huurder moet daarom geïnformeerd worden tot wanneer hij deze opslag betaalt. Onder paragraaf 3.2.4. van de toelichting is ingegaan op de reden en noodzaak van een verplichtende puntentelling.

Artikel 2a

1. Het is verboden een woonruimte te verhuren met een huurprijs boven de bij of krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, bepaalde waardering.

2. Het verbod, bedoeld in het eerste lid, is niet van toepassing op een overeenkomst van huur en verhuur van een zelfstandige woning waarvoor een maximale huurprijs geldt die hoger is dan de grens die bij of krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is vastgesteld.

Artikelsgewijze toelichting

In het eerste lid is opgenomen dat het verboden wordt een woonruimte te verhuren met een huurprijs die hoger ligt dan het WWS. In het tweede lid is bepaald dat het verbod niet geldt voor zelfstandige woningen met meer dan 186 WWS-punten (het hoge segment). Het verbod geldt dus louter voor het lage segment (zelfstandige woningen in het lage huursegment, onzelfstandige woningen, woonwagens en woonwagenstandplaatsen) en voor zelfstandige woningen in het middensegment (samen het gereguleerde segment). Deze twee leden samen behelzen de dwingende publiekrechtelijke normstelling van het gereguleerde segment. Onder paragraaf 3.2.1. en 3.2.2. van de toelichting is ingegaan op de reden en noodzaak van deze normstelling en de handhaving hiervan. Deze normstelling is ingevoerd om bestuursrechtelijke handhaving mogelijk te maken en heeft nadrukkelijk niet de strekking de geldigheid van daarmee strijdige huurovereenkomsten aan te tasten, in de zin dat huurovereenkomsten hierdoor (deels) nietig zouden zijn. Met de uitbreiding van de mogelijkheden om naar de huurcommissie te stappen en de handhavingmogelijkheden door de gemeente is afdoende voorzien in mogelijkheden voor burgers.

Artikel 7

1. Burgemeester en wethouders kunnen aan een vergunning als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel a, voorwaarden verbinden die uitsluitend betrekking hebben op:

a. de wijze waarop de verhuurder aantoont hoe hij invulling geeft aan de regels van goed verhuurderschap, bedoeld in artikel 2;

~~b. de maximale huurprijs en het maximale huurverhogingspercentage indien het een zelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, betreft waarvan de maximale huurprijs volgens de bij of krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, bepaalde waardering niet hoger is dan het krachtens artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgesteld bedrag. De maximale huurprijs wordt vastgesteld.~~

~~b. e.~~

2. (...)

3. Indien de verblijfsruimte een woonruimte betreft die bestemd is of gebruikt wordt voor de huisvesting van arbeidsmigranten, kunnen burgemeester en wethouders, onverminderd het tweede lid, aan een vergunning als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel b, ook de voorwaarden ~~a~~ bedoeld in het eerste lid, onderdeel b ~~en e~~ verbinden.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 7 van de Wet goed verhuurderschap bevat de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om voorwaarden te verbinden aan een verhuurvergunning. Onder b van het eerste lid was de mogelijkheid opgenomen de voorwaarde aan de vergunning te verbinden dat de verhuurder het WWS respecteert, inhoudende dat niet een te hoge huur wordt gevraagd. Nu het naleven van het WWS en het respecteren van de huurprijzen een algemene regel wordt in artikel 2 van de Wet goed verhuurderschap die voor alle verhuurders geldt, is het overbodig het daarnaast ook als vergunningvoorwaarde op te nemen. Dit artikelonderdeel kan derhalve vervallen, waarmee onderdeel c verlettert naar onderdeel b.

Artikel 9

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel a of b, uitsluitend intrekken voor één of meerdere woon- of verblijfsruimten indien:

a. ter zake het niet naleven van de regels van goed verhuurderschap, bedoeld in artikel 2 [of artikel 2a](#), een last onder bestuursdwang of een bestuurlijke boete is opgelegd en de verhuurder deze regels opnieuw niet naleeft binnen een tijdvak van vier jaar nadat de last onder bestuursdwang of de bestuurlijke boete is opgelegd;

Artikel 11

1. Burgemeester en wethouders kunnen de verhuurder verplichten tot het aan een beheerder in beheer geven van een woon- of verblijfsruimte of een gebouw waarin die woon- of verblijfsruimte is gelegen, indien:

a. de verhuurder binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering dat hij handelt in strijd met de regels van goed verhuurderschap, bedoeld in artikel 2 [of artikel 2a](#), reeds tweemaal een bestuurlijke boete is opgelegd voor het handelen in strijd met die regels;

Artikel 15

1. Burgemeester en wethouders beëindigen het beheer:

a. als de verhuurder door middel van een verhuurplan naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat hij in de toekomst zal handelen in overeenstemming met de regels van goed verhuurderschap, bedoeld in artikel 2 [of artikel 2a](#), of de van toepassing zijnde voorwaarden, bedoeld in artikel 7, eerste of tweede lid;

Artikel 18

1. De bestuurlijke boete ter zake van het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap, bedoeld in artikel 2 [en artikel 2a](#), bedraagt ten hoogste:

a. het bedrag dat is vastgesteld voor de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht;

b. het bedrag dat is vastgesteld voor de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap, bedoeld in artikel 2 [of artikel 2a](#), of, indien toepassing is gegeven aan het tweede lid, voor het overtreden van de verboden, bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel a of b, of artikel 11, derde lid, of de op basis van artikel 7, eerste of tweede lid, aan een vergunning als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel a of b, verbonden voorwaarden.

2. (...)

3.

a. (...)

b. het bedrag dat is vastgesteld voor de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor het overtreden van de verboden, bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel a of b, of artikel 11, derde lid, of voor het handelen in strijd met de op basis van artikel 7, eerste of tweede lid, aan een vergunning als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel a of b, verbonden voorwaarden indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van die verboden of het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap, bedoeld in artikel 2 [of artikel 2a](#).

Artikel 19

1. Burgemeester en wethouders maken het feit dat een bestuurlijke boete is opgelegd voor het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap, bedoeld in artikel 2 [of artikel 2a](#), overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel a of b, of een besluit als bedoeld in artikel 11, eerste of tweede lid, is genomen, openbaar teneinde de naleving ervan te

bevorderen, woningzoekenden en huurders te informeren en inzicht te geven in het uitvoeren van toezicht op de naleving van deze artikelen, met dien verstande dat:

2. t/m 5. (...)

6. De openbaarmaking van het feit dat een bestuurlijke boete is opgelegd voor het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap, bedoeld in artikel 2 of artikel 2a, of overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel a of b, wordt verwijderd vier jaar na de dagtekening van het besluit van openbaarmaking.

Artikelsgewijze toelichting

Dit betreft invoeging van verwijzingen naar het nieuwe artikel 2a. Deze wijzigingen worden ingevoerd zodat de handhavingsmogelijkheden die ten aanzien van het huidige artikel 2 gelden, ook komen te gelden ten aanzien van artikel 2a. Artikel 2a bevat, zoals toegelicht, het verbod om boven het maximum van het WWS te verhuren indien het gaat om een gereguleerde woning. Deze norm dient ook gehandhaafd te kunnen worden zoals toegelicht in deze memorie van toelichting. Derhalve wordt artikel 2a ingevoegd in de artikel waar artikel 2 ook reeds staat opgenomen.

Artikel 26

~~Artikel 7, eerste lid, onderdeel b, komt te luiden:
b. de maximale huurprijs en het maximale huurverhogingspercentage indien het een zelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek betreft waarvan de maximale huurprijs volgens de bij of krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bepaalde waardering niet hoger is dan het krachtens artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgesteld bedrag, of het een niet zelfstandige woonruimte betreft. De maximale huurprijs wordt vastgesteld op de maximale huurprijs voor die woonruimte op basis van de bij of krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, bepaalde waardering en het maximale huurverhogingspercentage bedraagt het bij of krachtens artikel 10, tweede lid, van die wet vastgestelde maximale huurverhogingspercentage;~~

Overgangsrecht

1. Artikel 2a is niet van toepassing op bestaande huurovereenkomsten die voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur zijn gesloten.

2. Artikel 2a is een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur van toepassing op de op dat tijdstip bestaande huurovereenkomsten die betrekking hebben op zelfstandige woonruimten die op grond van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte een waardering hebben corresponderende met een maximale huurprijsgrens die lager is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

Artikelsgewijze toelichting

In het eerste lid is bepaald dat het verbod niet geldt voor bestaande huurcontracten. Dit betekent dat bestaande huurcontracten voor woningen met bijvoorbeeld 160 WWS-punten, die vallen in het middensegment, niet lopende het huurcontract kunnen worden gehandhaafd door de gemeente op basis van het nieuwe publiekrechtelijke verbod. Bij het aflopen van een bestaand huurcontract in dit segment, krijgt de verhuurder een natuurlijk keuzemoment om te besluiten of die wenst te verhuren in dit segment. De woning kan worden verkocht of zelf worden bewoond, en daarnaast bestaat eventueel de mogelijkheid de woning dusdanig in kwaliteit te doen verbeteren, dat de woning in het hoge segment verhuurd kan worden. Dit is uitgebreider toegelicht in hoofdstuk 12 over het overgangsrecht.

In het tweede lid is bepaald dat, in tegenstelling tot het eerste lid, de wijzigingen wel na een jaar komen te gelden voor woningen die qua punten in het huidige systeem al gereguleerd zouden moeten zijn. Er zijn nu huurcontracten die qua puntentelling in het gereguleerde segment van het WWS vallen, maar die feitelijk zijn geliberaliseerd met een hoger huurbedrag omdat de huurder door het aangaan van het contract heeft ingestemd met de huur én niet in de eerste zes maanden na aanvang van de huurovereenkomst een stap naar de Huurcommissie heeft gemaakt. Voor deze situatie is het wenselijk om in lopende huurcontracten in te grijpen en niet te wachten tot wisseling

van huurder. Voor deze huurcontracten geldt dat deze na een overgangstermijn van één jaar na inwerkingtreding van het wetsvoorstel onder de werking van deze norm komen te vallen.

1.2. Woningwet

Artikel 46a

Artikel 2 en artikel 2a van de Wet goed verhuurderschap is van overeenkomstige toepassing op toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen, met uitzondering van artikel 2, het tweede lid, onderdeel a, onder 3°, ~~van dat artikel~~, indien door de toegelaten instelling gebruik wordt gemaakt van een woonruimteverdeelsysteem

1.3. Burgerlijk Wetboek

Artikel 220

1. t/m 5 (...)

6. De minimumbijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten voor de huurders van zelfstandige woningen als bedoeld in artikel 234, en woonwagens en standplaatsen als bedoeld in de artikelen 235 en 236, wordt bij ministeriële regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening ~~van~~ vastgesteld en zal jaarlijks voor 1 maart worden gewijzigd voor zover de consumentenprijsindex daartoe aanleiding geeft. Het in de eerste zin genoemde bedrag wordt afgerond op hele euro's.

Artikel 239

Onder Onze Minister wordt verstaan: Onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Artikel 247

De volgende artikelen van deze onderafdeling zijn, behoudens de artikelen 248 lid 3 en 4, 249, 250 lid 4, 251, 252, voor zover deze bepaling ziet op voorstellen tot verlaging van de huurprijs, 254, 255a, 259, 261 lid 1, 262 tot en met en 264, niet van toepassing op een overeenkomst van huur en verhuur, die betrekking heeft op een zelfstandige woning, ten aanzien waarvan bij de aanvang van de bewoning een huurprijs gold of geldt, die, indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, hoger is dan het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgesteld bedrag, en de huurprijs niet is verlaagd naar een huurprijs lager dan het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgesteld bedrag, indien

- a. die overeenkomst op of na 1 juli 1994 is totstandgekomen, dan wel,
- b. die overeenkomst betrekking heeft op een woning die is totstandgekomen op of na 1 juli 1989.

Artikelsgewijze toelichting

Het huidige artikel 7:247 BW heeft tot doel woningen die behoren tot het hoge segment van de markt uit te sluiten van het grootste deel van de wettelijke huurprijsregeling (onderafdeling 7.4.5.2 van het BW en de UHW). Voor een beperkt aantal artikelen geldt deze uitsluiting niet. De artikelen die wel van toepassing zijn op huurovereenkomsten in het hoge segment (geliberaliseerde huurovereenkomsten) zijn opgenomen in de opsomming in artikel 7:247 BW (na de eerste komma). Met dit wetsvoorstel worden aan deze opsomming vier artikelen toegevoegd: 7:250, vierde lid, 7:252 voor zover deze bepaling ziet op voorstellen tot verlaging van de huurprijs, 7:254 en 7:263.

Artikel 7:254 BW geeft een regeling voor de procedure tot huurverlaging. De huurder kan een voorstel tot verlaging van de huurprijs doen. Als de verhuurder niet met dat voorstel instemt, kan de huurder tot uiterlijk zes weken na het tijdstip waarop de verlaging volgens het voorstel had moeten ingaan, de Huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel. Deze bepaling geldt onder het huidige recht niet voor woningen die behoren tot het vrije segment. Door dit artikel toe te voegen aan de opsomming in artikel 247 BW komt deze bepaling voortaan ook te gelden voor woningen die behoren tot het hoge segment. Dit maakt dat wanneer de woning naar punten gereguleerd is (tot en met 186 WWS-punten) de huurder altijd, dus ook ná zes maanden, de huurprijs

kan laten corrigeren bij de Huurcommissie. Hierdoor worden huurders beter beschermd. In paragraaf 3.2.3. van deze toelichting is nader ingegaan op de reden en noodzaak van deze uitbreiding. Vanwege de nauwe samenhang met artikel 7:254 BW, worden ook de artikelen 7:250, vierde lid, 7:252 en 7:263 BW van toepassing verklaard op geliberaliseerde huurovereenkomsten. Artikel 7:250, vierde lid, BW behelst het recht om een voorstel tot huurverlaging te doen. Artikel 7:252 BW bevat de eisen aan een dergelijk voorstel. Artikel 7:263 bepaalt, tot slot, op welk moment een wijziging van de huurprijs, vastgesteld in een uitspraak van de Huurcommissie, in gaat.

Daarnaast is aan artikel 7:247 BW toegevoegd dat naast het feit dat de aanvangshuurprijs boven de middenhuurgrens moet liggen, de huur ook niet naar beneden mag zijn bijgesteld onder de middenhuurgrens. Dat betekent dat woningen met een aanvangshuurprijs onder de middenhuurgrens, of een later gecorrigeerde huurprijs onder deze middenhuurgrens in het gereguleerde segment vallen. In beginsel blijft de huidige systematiek gelden: de aanvangshuurprijs is leidend om te bepalen in welk segment een woning hoort te vallen en welk regime daarbij hoort. Een woning met 200 punten WWS-punten (meer dan 186 punten) die voor 600 euro wordt verhuurd is een woning in het lage segment (of 'sociale huurwoning'). Dit betekent dat daar ook de andere regelgeving op van toepassing is die hoort bij dit segment, zoals de specifieke jaarlijkse maximale huurprijsverhoging. Dit komt bijvoorbeeld vaak voor bij corporatiewoningen. Dit is van belang om ervoor te zorgen dat de huurprijs in deze gevallen nog steeds kan stijgen tot de maximale huurprijsgrens (behorend bij bijv. 200 punten), zonder dat de huurder de huurprijsbescherming verliest. Als gevolg van het feit dat met dit wetsvoorstel huurprijsstoetsing aanvullend wordt mogelijk gemaakt (artikel 7:254), dient in artikel 7:247 BW voor een nieuwe situatie voorzien te worden. Dit betreft de situatie waarbij de aanvangshuurprijs hoger is dan het puntenaantal rechtvaardigt (bijvoorbeeld als een woning van 130 WWS-punten voor 900 euro wordt verhuurd). Als de huurprijs van dit huurcontract wordt verlaagd als gevolg van voortschrijdend inzicht of door ingrijpen door de Huurcommissie, rechter of gemeente, geldt voor de betreffende huurovereenkomst in het vervolg de huurprijsbescherming van het gereguleerde segment.

Artikel 247b

De artikelen 248 lid 1 en 2, 252 voor zover deze bepaling ziet op voorstellen tot verhoging van de huurprijs, 252a, 252b, 253 en 255a zijn niet van toepassing op een overeenkomst van huur en verhuur die betrekking heeft op een middeldure huurwoning als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014.

Artikel 248

1. De huurprijs kan worden verhoogd hetzij op grond van een beding in de huurovereenkomst dat in deze wijziging voorziet, hetzij indien een dergelijk beding niet van kracht is op de wijze als voorgeschreven in de artikelen 252, 252a, 252c en 253. Gedurende het bestaan van een dergelijk beding is toepassing van de artikelen 252, 252a, 252c en 253 uitgesloten. Indien een dergelijk beding niet meer van kracht is, kan vanaf een tijdvak van twaalf maanden na het tijdstip waarop laatstelijk toepassing is gegeven aan het beding, aan de hiervoor genoemde artikelen toepassing worden gegeven.
2. Leidt toepassing van een beding als bedoeld in lid 1 tot een verhoging van de huurprijs die hoger is dan toegelaten bij of krachtens artikel 10 lid 2 of artikel 10a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, dan is het beding nietig voor zover dat beding leidt tot een hogere dan toegelaten verhoging en geldt de huurprijs als verhoogd met de toegelaten verhoging.
3. Leidt toepassing van een beding in een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 247 tot een verhoging van de huurprijs die hoger is dan toegelaten bij of krachtens artikel 10 lid 3 of artikel 10a lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, of leidt toepassing van een beding in een huurovereenkomst -betreffende een middeldure huurwoonruimte als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014 tot een verhoging van de huurprijs die hoger is dan toegelaten bij of krachtens artikel 10 lid 4 of artikel 10a lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, dan is het beding nietig voor zover dat beding leidt tot een hogere dan toegelaten verhoging en geldt de huurprijs als verhoogd met de toegelaten verhoging.
4. De huurder kan binnen vier maanden na de ingangsdatum van de verhoging van de huurprijs overeenkomstig een beding als bedoeld in het derde lid, de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over die verhoging. De huurcommissie stelt de verhuurder in kennis van het

verzoek van de huurder.

Artikelsgewijze toelichting

De eerste wijziging voorziet in een nieuw artikel 7:247b. In dat artikel wordt bepaald dat de artikelen 248, eerste en tweede lid, 252 voor zover deze bepaling ziet op voorstellen tot verhoging van de huurprijs, 252a, 252b, 253 en 255a BW niet van toepassing zijn op woonruimten die behoren tot het nieuwe segment van middeldure huurwoningruimten. Deze artikelen blijven wel van toepassing op het huidige lagere segment.

Het uitgangspunt van dit wetsvoorstel is om de huurprijsbeschermingsregeling voor het nieuwe middensegment zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de regeling die thans geldt voor het lage segment. Hierop gelden enkele uitzonderingen die hierna worden toegelicht.

Uitsluiting artikel 7:248, eerste en tweede lid, en aanpassing van artikel 248, derde lid, BW

De maximale jaarlijkse huurprijsverhoging voor middeldure huurwoningen wordt geregeld in artikel 10, vierde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Voor het geval de huurprijsverhoging boven dit maximum uitkomt, wordt voorgesteld om in artikel 7:248, derde lid, te regelen dat die huurverhoging nietig is en de huurprijs geldt als verhoogd met de toegelaten verhoging (Onderdeel E). Op grond van artikel 7:248, vierde lid, kan de huurder van een middeldure huurwoning vier maanden na de ingangsdatum van de verhoging van de huurprijs, de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over die verhoging. Hiermee wordt aangesloten bij de huurprijsmaximeringsregeling in het BW die nu al geldt voor het hoge segment. Dit brengt mee dat artikel 7:248, eerste en tweede lid, dat een specifieke regeling bevat voor huurprijsverhogingen in het lage segment, moet worden uitgesloten (Onderdeel D).

Gedeeltelijke uitsluiting artikel 7:252 BW

Artikel 7:252 bevat een aantal eisen aan een voorstel tot wijziging van de huurprijs. Dit artikel wordt uitgesloten voor het middensegment voor zover het ziet op voorstellen tot verhoging van de huurprijs. Voor huurprijsverhogingen geldt dat dit in het middensegment louter mogelijk is middels een beding als bedoeld in artikel 7:248, derde lid. Artikel 7:252 BW is wel van toepassing op voorstellen tot huurverlaging.

Uitsluiting artikelen 7:252a, 7:252b en 7:253 BW

Ook de artikelen 7:252a, 7:252b en 7:253 zijn uitgesloten van toepassing op het middensegment. Artikel 252a BW behelst de inkomensafhankelijke huurverhoging voor woningen in het lage segment ten aanzien waarvan huurders relatief een hoog inkomen hebben. Dit artikel maakt het mogelijk om hier een hogere huurverhoging voor te bewerkstelligen met hoogstens de huur van de maximale waardering van de woonruimte. Artikel 252b BW behelst de inkomensafhankelijke huurverlaging voor woningen in het lage segment ten aanzien waarvan huurders relatief een laag inkomen hebben. Voor middeldure huurwoningen geldt dat dit niet mogelijk wordt gemaakt.

In tegenstelling tot het lage segment (het huidige gereguleerde segment) is er in het middeldure segment geen sprake van diensten van algemeen economisch belang waarbij het de maatschappelijke taak van woningcorporaties is om huurders met een laag inkomen te huisvesten en waarbij huurprijzen gelden die (ruim) onder het WWS liggen. Voor woningen in het middensegment wordt met de voorgestelde regulering enkel de huurprijs die volgt uit het WWS als maximum gesteld. Doordat de inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen niet van toepassing zullen zijn in het middensegment, is ook de regeling voor huurverlaging wegens inkomensdaling na een of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen niet van toepassing. Hieruit vloeit voort dat ook artikel 7:253, dat een procedure bevat voor het geval een huurder niet instemt met de huurverhoging in het lage segment, niet van toepassing is.

Uitsluiting artikel 7:255a

Artikel 255a bevat een specifieke regeling voor het hoge segment. Dit artikel geldt daarom niet voor het middensegment.

Artikel 275

1. t/m 3. (...)

4. De minimumbijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten voor de huurders van zelfstandige woningen, woonwagens, standplaatsen en ligplaatsen wordt bij ministeriële regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening ~~van~~ en zal jaarlijks voor 1 maart worden gewijzigd voor zover de consumentenprijsindex daartoe aanleiding geeft. Het in de eerste zin genoemde bedrag wordt afgerond op hele euro's.

1.4. Wijziging Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek

Artikel 208e

Artikel 247b en de wijzigingen van artikel 247 en 248 lid 3 van Boek 7 zijn met ingang van het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur niet van toepassing op de op dat tijdstip bestaande huurovereenkomsten, met dien verstande dat de wijziging van artikel 247 van Boek 7 een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet van toepassing is op de op dat tijdstip bestaande huurovereenkomsten die betrekking hebben op zelfstandige woonruimten die op grond van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte een waardering hebben corresponderende met een maximale huurprijsgrens die lager is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

Artikelsgewijze toelichting

Dit artikel regelt het overgangsrecht met betrekking tot de voorgestelde wijzigingen van Boek 7 BW. Daartoe wordt een artikel toegevoegd aan de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek (artikel 208e). In dat artikel wordt bepaald dat artikel 247b en de wijzigingen van artikel 7:247 en 7:248 BW niet gelden voor bestaande huurovereenkomsten die voor inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur zijn gesloten. Dit betekent onder meer dat bestaande huurcontracten voor woningen met bijvoorbeeld 160 WWS-punten, die vallen in het middensegment, niet tijdens de looptijd van het huurcontract in prijs kunnen worden bijgesteld door de Huurcommissie.

Voor de wijziging van artikel 7:247 BW geldt – bij wijze van uitzondering – dat deze één jaar na inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur wel komt te gelden voor bestaande huurovereenkomsten die betrekking hebben op zelfstandige woningen die qua punten gereguleerd zouden moeten zijn. Er zijn nu huurcontracten die qua puntentelling in het gereguleerde segment van het WWS vallen, maar die feitelijk zijn geliberaliseerd met een hoger huurbedrag, omdat de huurder door het aangaan van het contract heeft ingestemd met de huur én niet in de eerste zes maanden na aanvang van de huurovereenkomst naar de huurcommissie is gestapt (art. 7:249 BW) Voor deze huurcontracten geldt dat deze na een overgangstermijn van één jaar na inwerkingtreding van de wet onder de werking van deze norm komen te vallen. In afwijking van de huidige situatie kunnen huurders, ondanks dat zij de periode van zes maanden om hun aanvangshuurprijs aan te vechten hebben laten verlopen, toch de huurprijs laten corrigeren op grond van artikel 7:254 BW. Het overgangsrecht wordt nader toegelicht in hoofdstuk 12.

1.5. Wijziging Huisvestingswet toewijzing

Artikel 1

da. middeldure huurwoning: zelfstandige woning als bedoeld in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek:

1°. met een waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10, eerste lid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, die op grond van het bepaalde krachtens artik =-el 10, eerste lid, van die wet leidt tot een maximale huurprijs die hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en niet hoger is dan 186 punten, of;

2°. waarvoor bij aanvang van de huurovereenkomst een huurprijs is overeengekomen die hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en lager dan of gelijk is aan de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van de waardering van de kwaliteit als in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;

Artikelsgewijze toelichting

Met dit artikel wordt de definitie van een middenhuurwoning weergegeven. Een middenhuurwoning is een zelfstandige huurwoning, welke geen gereguleerde huurwoning in het lage segment betreft met een waardering onder de grens van de huurtoeslag, die 1) een waardering heeft van maximaal 186 WWS punten of 2) een aanvangshuurprijs heeft lager of gelijk dan het bedrag dat bij 186 WWS-punten hoort.

Artikel 11

1. In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte in verband met de aard, grootte of prijs van die woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan een daarbij aangewezen gedeelte van de overeenkomstig artikel 10, eerste lid, aangewezen categorieën woningzoekenden.

2. Indien de gemeenteraad als categorie van woonruimte middeldure huurwoning heeft aangewezen bepaalt de gemeenteraad in de huisvestingsverordening dat in ieder geval voor die woning bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan eenpersoonshuishoudens met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan € 57.573 en aan meerpersoonshuishoudens met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan € 76.764. Bij ministeriële regeling worden de bedragen, genoemd in de eerste volzin, met ingang van 1 januari van elk jaar gewijzigd met het percentage waarmee per 1 januari van het peiljaar het bedrag, genoemd in artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag is gewijzigd.

Artikelsgewijze toelichting

Op basis van de vigerende Huisvestingswet 2014 hebben gemeenten reeds de mogelijkheid om regels te stellen waardoor middenhuurwoningen kunnen worden toegewezen aan bepaalde categorieën van woningzoekenden. Gemeenten kunnen op grond van artikel 10, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 immers categorieën van woningzoekenden aanwijzen die in aanmerking komen voor de aangewezen categorieën van woonruimten, mits sprake is van schaarste in die categorie van woonruimte en die schaarste leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen. Op grond van artikel 11 van de Huisvestingswet kunnen gemeenten onder meer vanwege de prijs van de woonruimte voorrang verlenen aan categorieën van woningzoekenden. Met deze wijziging moeten gemeenten, indien ze voorrang willen verlenen aan categorieën van woningzoekenden voor middenhuurwoningen, dit verlenen aan woningzoekenden met als hoogste een middeninkomen. In paragraaf 3.1.5. onder 'toewijzing' wordt nader ingegaan op de nut en noodzaak van deze wijziging.

Gemeenten kunnen nog steeds alleen een vergunningsplicht invoeren voor middenhuurwoningen wanneer sprake is van schaarste in die categorie van woonruimte en wanneer die schaarste leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. In de gevallen waarin middenhuurwoningen dus in de huisvestingsverordening van een gemeente is aangewezen, is de maximale inkomensgrens overal in Nederland gelijk. Wanneer geen sprake is van schaarste aan middenhuurwoningen kunnen gemeenten geen vergunningsplicht voor deze categorie van woonruimte in de huisvestingsverordening opnemen en geldt voor de bewoning van die woningen dus ook niet dat middeninkomens voorrang krijgen.

Voor middenhuurwoningen wordt geen ondergrens voor middeninkomens in de wet opgenomen. Dit zou er immers in de praktijk toe kunnen leiden dat woningzoekenden met een inkomen onder die grens in het geheel geen toegang tot woonruimte hebben. Bijvoorbeeld doordat zij op een wachtlijst voor een sociale huurwoning staan, of doordat het ze niet lukt om een particuliere huurwoning met een huur tot aan de maximale lagehuurgrens te vinden door de schaarste. Dat is met de huidige krapte een reële situatie en is een ongewenst effect.

1.6. Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte

Artikel 3a

1. Er is een huurcommissie.
2. De huurcommissie bestaat uit een bestuur en minimaal vier ~~en maximaal tien~~ zittingsvoorzitters. Daarnaast bestaat de huurcommissie uit zittingsleden uit de kring van huurders onderscheidenlijk de kring van verhuurders. Voor de behandeling van geschillen als bedoeld in artikel 4a kunnen ook personen van buiten de kring van huurders onderscheidenlijk de kring van verhuurders zittingslid zijn. Het bestuur bestaat uit een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter.

Artikelsgewijze toelichting

Zittingen van de Huurcommissie worden geleid door zittingsvoorzitters. In de wet is opgenomen dat de Huurcommissie bestaat uit een bestuur en minimaal vier en maximaal tien zittingsvoorzitters. In de praktijk is gebleken dat deze wettelijke maximering van het aantal zittingsvoorzitters op tien problemen oplevert voor de benodigde capaciteit. Met de in dit voorstel geregelde taakuitbreiding voor de Huurcommissie is het daarom nodig om te voorzien in voldoende zittingsvoorzitters. Dit is ook de conclusie van de evaluatie van de Wet modernisering Huurcommissie en introductie verhuurderbijdrage, die in 2022 is uitgevoerd. Daarom wordt in dit artikel de maximering geschrapt. Daarmee krijgt de Huurcommissie de ruimte om voldoende zittingsvoorzitters te werven. Dit komt een tijdige en kwalitatieve afhandeling van verzoekschriften en de in dit wetsvoorstel opgenomen regulering ten goede.

Artikel 7

Voor het door de huurcommissie doen van een uitspraak als bedoeld in artikel 4, tweede, derde of vijfde lid, is door de verzoeker een voorschot op de voor hem geldende vergoeding aan de Staat, bedoeld in het tweede lid, verschuldigd of door de partij die niet de verzoeker is, de voor hem geldende vergoeding, bedoeld in dat lid. Het bedrag van dat voorschot en die vergoeding wordt bij algemene maatregel van bestuur vastgesteld, mede aan de hand van het gegeven of de verzoeker of de partij die niet de verzoeker is een huurder of een verhuurder is en het aantal malen in drie achtereenvolgende kalenderjaren dat de huurcommissie uitspraak heeft gedaan op basis van een verzoek ~~als bedoeld in de artikelen 7: 249 en 7: 258, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek,~~ en daarbij, gelet op de strekking van het verzoekschrift, heeft geoordeeld dat de verhuurder de in het ongelijk gestelde partij is. De huurcommissie kan van de krachtens de algemene maatregel van bestuur vastgestelde bedragen, bedoeld in de tweede volzin, afwijken voor zover de toepassing gelet op het belang dat die bedragen beogen te beschermen naar haar oordeel zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 8a

Onder de naam verhuurderbijdrage legt de huurcommissie een bijdrage op ter bestrijding van de geraamde lasten van de huurcommissie in één kalenderjaar.

Artikel 8b

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

bijdragejaar: kalenderjaar waarover de verhuurderbijdrage is verschuldigd;

huurwoning: in Nederland gelegen voor verhuur bestemde woning die ingevolge artikel 16 van de Wet waardering onroerende zaken als één onroerende zaak wordt aangemerkt en waarvan de huurprijs niet hoger is dan het bedrag, ~~genoemd bedoeld in artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag,~~ met uitzondering van een woning die wordt verhuurd in het kader van het hotel-, pension-, kamp- en vakantiebestedingsbedrijf aan personen die in die woning voor een korte periode verblijf houden.

Artikel 8c

Indien er ter zake van een huurwoning meer dan één genothebende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht is, wordt voor de verhuurderbijdrage de huurwoning in aanmerking genomen bij degene aan wie de beschikking, bedoeld in artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken, ter zake van die huurwoning op de voet van artikel 24, derde en vierde lid, van die wet is bekendgemaakt.

Artikel 8d

Bijdrageplichtig voor de verhuurderbijdrage ~~zijn toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet. is de verhuurder die op grond van artikel 1.9 van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II over het kalenderjaar voorafgaande aan het bijdragejaar in de verhuurderheffing is betrokken en die bij aanvang van dat kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft van meer dan 50 huurwoningen.~~

Artikel 8e

1. De totale opbrengst van de verhuurderbijdrage komt overeen met het geraamde bedrag op de begroting van ~~Wonen en Rijksdienst~~ Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het bijdragejaar.
2. Om de verhuurderbijdrage te berekenen wordt het geraamde bedrag omgeslagen over de ~~verhuurders toegelaten instellingen~~ naar rato van het aantal huurwoningen dat zij in het kalenderjaar voorafgaand aan het bijdragejaar verhuurden., ~~waarbij de eerste 50 woningen niet worden meegeteld.~~

Artikelsgewijze toelichting

Met deze wijzigingen wordt de financieringsbijdrage voor de huurcommissie aangepast. De afschaffing van de verhuurdersheffing is per 1 januari 2023 in werking getreden. De Huurcommissie int de verhuurderbijdrage op grond van de gegevens uit de verhuurderheffing van het jaar voorafgaand aan het bijdragejaar. Daarom kan de verhuurderbijdrage op grond van de huidige heffingsgrondslag voor het laatst geïnd worden in 2023. Voor een toekomstige sectorbijdrage is het dus nodig om een alternatieve heffingsgrondslag vorm te geven.

Een probleem in de vormgeving van een alternatieve heffingsgrondslag is het ontbrekende zicht op het verhuurde bezit van particuliere verhuurders. Particuliere verhuurders hoeven hun verhuringen niet centraal te registreren, maar zorgen wel voor geschillen bij de Huurcommissie. Zonder zicht op de verhuringen van particuliere verhuurders kunnen zij niet goed verplicht worden bij te dragen aan de geschilbeslechting. Immers, voor een heffing moet duidelijk zijn welke woningen worden verhuurd, in welk segment, en welke (rechts)persoon uiteindelijk bijdrageplichtig is. Dit inzicht bestaat niet voor particuliere verhuurders.

Vanuit het oogpunt van uitvoerbaarheid en doelmatigheid van het voorstel wordt daarom aangesloten bij een bestaande gegevensbron: de bezitsgegevens die toegelaten instellingen ieder jaar verplicht aanleveren bij de Autoriteit woningcorporaties. Deze gegevens bieden een actueel overzicht van de verhuurde woningen per individuele woningcorporatie. Dit voorkomt dat voor het innen van de bijdrage een (nieuw) uitvoeringsapparaat moet worden opgezet. Daardoor kunnen de middelen die worden opgehaald zo doelmatig mogelijk benut worden en kan het totaalbedrag van de bijdrage zo laag mogelijk worden gehouden. Op grond van dit voorstel wordt het totaalbedrag van de verhuurderbijdrage verdeeld over het volledige gereguleerde verhuurde bezit van woningcorporaties. Daarmee is geen sprake meer van de vrijstelling voor de eerste 50 huurwoningen die nu nog geldt. De verdeling van de kosten over corporaties wordt daarmee iets eerlijker: elke woning telt mee. Daar staat tegenover dat particuliere verhuurders niet meer bijdragen aan de verhuurderbijdrage op grond van de gewijzigde heffingsgrondslag. In de originele grondslag dragen alleen verhuurders met meer dan 50 gereguleerde huurwoningen bij aan de Huurcommissie, ongeacht of sprake is van een corporatie of particuliere verhuurder. In de praktijk betekent dit dat corporaties het overgrote deel van de verhuurderbijdrage dragen, gezien de omvang van hun bezit in de gereguleerde huursector. In 2021 betaalden corporaties circa 90% van de gehele bijdrage. Op grond van het voorstel dragen particuliere verhuurders niet meer bij, aangezien er geen gegevens beschikbaar zijn over het verhuurde bezit van deze verhuurders.

De wijziging van artikel 7 voorziet in de uitbreiding van de bestaande bevoegdheid van de Huurcommissie om gedifferentieerde (hogere) leges op te leggen bij verhuurders die vaker in het ongelijk worden gesteld. Deze bevoegdheid biedt een prikkel voor verhuurders om zich aan de regels te houden en onnodige geschillen te voorkomen. De Huurcommissie kan verhuurders die al in twee danwel drie of meer uitspraken in het ongelijk zijn gesteld veroordelen tot een hoger legesbedrag van 700 euro respectievelijk 1.400 euro. De legesveroordeling benadert daarmee de daadwerkelijke kosten van de behandeling van een geschil. Sinds de invoering hiervan is deze bevoegdheid van toepassing op uitspraken met betrekking tot aanvangshuurprijsstoetsing en de splitsing van all-in prijzen. Om de effectiviteit van deze mogelijkheid te vergroten wordt dit met de wijziging van artikel 7 ook van toepassing op de overige geschilsoorten van de Huurcommissie, zoals geschillen over de afrekening van servicekosten of (onderhouds)gebreken. Dit vergroot de prikkel voor verhuurders om zich aan de regels te houden en geschillen te voorkomen.

Artikel 10

1. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden regels gegeven voor de waardering van de kwaliteit van een woonruimte, van de redelijkheid van de huurprijs en van wijziging daarvan, waarbij onderscheid kan worden gemaakt tussen woonruimte waarvoor de eigenaar een voor die woonruimte, overeenkomstig de op grond van artikel 120 van de Woningwet gegeven regels omtrent de energieprestatie van gebouwen, afgegeven energieprestatiecertificaat aan de huurder heeft verstrekt of indien dat niet het geval is daartoe op grond van die regels wel verplicht was, en overige woonruimte.
2. Bij ministeriële regeling wordt het percentage dan wel het bedrag van de maximale huurverhoging vastgesteld, mede aan de hand van:
 - a. het gegeven of het huishoudinkomen over het peiljaar of het inkomenstoetsjaar van de op het tijdstip van de in het voorstel tot verhoging van de huurprijs genoemde ingangsdatum in de woonruimte wonende huurder en overige bewoners:
 - 1°. niet hoger is dan € 48.836 indien het huishouden bestaat uit de huurder, dan wel niet hoger is dan € 56.513 indien het huishouden bestaat uit de huurder en een of meer overige bewoners,
 - 2°. hoger is dan € 48.836 doch niet hoger dan € 57.573 indien het huishouden bestaat uit de huurder, dan wel hoger is dan € 56.513 doch niet hoger dan € 76.764 indien het huishouden bestaat uit de huurder en een of meer overige bewoners,
 - 3°. hoger is dan € 57.573 indien het huishouden bestaat uit de huurder, dan wel hoger is dan € 76.764 indien het huishouden bestaat uit de huurder en een of meer overige bewoners;
 - b. de geldende huurprijs, en
 - c. het gegeven of die woonruimte een zelfstandige woning vormt.

Bij ministeriële regeling worden de bedragen, genoemd in onderdeel a, met ingang van 1 januari van elk jaar gewijzigd met het percentage waarmee per 1 januari van het peiljaar het bedrag, genoemd in artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag is gewijzigd.

3. Het maximale huurverhogingspercentage voor huurovereenkomsten als bedoeld in artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek in enig jaar is gelijk aan:
 - a. (het gemiddelde van de prijsindexcijfers van de maanden december t-2 tot en met november t-1) / (het gemiddelde van de prijsindexcijfers van de maanden december t-3 tot en met november t-2) vermeerderd met één procentpunt, waarbij de prijsindexcijfers de cijfers uit de «Consumentenprijsindex Alle Huishoudens» van het Centraal Bureau voor de Statistiek zijn en de gemiddelde prijsindexcijfers worden berekend uit de prijsindexcijfers vermeld in het nummer van het Statistisch Bulletin, waarin het indexcijfer van november t-1 respectievelijk november t-2, al dan niet voorlopig, wordt gepubliceerd, dan wel, indien dat leidt tot een lager percentage;
 - b. (het gemiddelde van de CAO-loonindexcijfers van de maanden december t-2 tot en met november t-1) / (het gemiddelde van de CAO-loonindexcijfers van de maanden december t-3 tot en met november t-2) waarbij de CAO-loonindexcijfers

de cijfers uit de «CAO-loonindex Alle Economische Activiteiten, Cao-lonen per uur inclusief bijzondere beloningen» van het Centraal Bureau voor de Statistiek zijn en de gemiddelde loonindexcijfers worden berekend uit de CAO-loonindexcijfers vermeld in het nummer van het Statistisch Bulletin, waarin het indexcijfer van november t-1 respectievelijk november t-2, al dan niet voorlopig, wordt gepubliceerd, vermeerderd met één procentpunt.

4. Het maximale huurverhogingspercentage voor huurovereenkomsten betreffende middeldure huurwoningen als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014 in enig jaar is gelijk aan (het gemiddelde van de CAO-loonindexcijfers van de maanden december t-2 tot en met november t-1) / (het gemiddelde van de CAO-loonindexcijfers van de maanden december t-3 tot en met november t-2) waarbij de CAO-loonindexcijfers de cijfers uit de «CAO-loonindex Alle Economische Activiteiten, Cao-lonen per uur inclusief bijzondere beloningen» van het Centraal Bureau voor de Statistiek zijn en de gemiddelde loonindexcijfers worden berekend uit de CAO-loonindexcijfers vermeld in het nummer van het Statistisch Bulletin, waarin het indexcijfer van november t-1 respectievelijk november t-2, al dan niet voorlopig, wordt gepubliceerd, vermeerderd met een half procentpunt.

Artikelsgewijze toelichting

De jaarlijkse huurprijsstijging voor huurwoningen in het middensegment wordt gemaximeerd op CAO-loonontwikkeling + 0,5 procentpunt; deze maximaal toegestane huurverhoging wordt wettelijk vastgelegd. Met een koppeling van de huurverhoging aan de CAO-loonontwikkeling wordt aangesloten bij de Nationale prestatieafspraken waarin is afgesproken dat de maximale huurverhoging voor het lage segment (het huidige gereguleerde segment) in de jaren 2023 tot en met 2025 gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling. De jaarlijkse huurprijsstijging in het middensegment kan er niet toe leiden dat de huurprijs hoger wordt dan de maximale huurprijs die volgt uit het WWS. Voor het lage segment voor zelfstandige woningen, alsmede kamers, woonwagens en standplaatsen stelt de Minister de jaarlijkse maximale huurprijsstijging jaarlijks vast bij ministeriële regeling. Voor het middensegment van zelfstandige woningen is voor gekozen de maximering wettelijk vast te leggen, om daarmee de voorzienbaarheid te vergroten. Bovendien wordt het voor middensegment niet noodzakelijk geacht om jaarlijks middels een ministeriële regeling te kunnen sturen op de huurprijsstijging. Een tweede verschil met lage segment voor zelfstandige woningen is dat voorwaarde voor een huurverhoging is dat deze contractueel tussen over huurder en verhuurder is overeengekomen (indexeringsclausule in het huurcontract). In tegenstelling tot het lage segment voor zelfstandige woningen is het niet mogelijk een huurprijsverhoging door te voeren indien een dergelijk beding niet van kracht is; de regeling rond huurverhogingsvoorstellen is niet van toepassing op het middensegment. Hiermee wordt voor het middensegment aangesloten bij de reeds geldende systematiek van huurverhoging in het hoge segment.

Artikel 10a

1. In afwijking van artikel 10, tweede lid, kan de huurprijs worden verhoogd tot ten hoogste:

- a. het bedrag dat voor dat jaar is voorzien in de bij aanvang van de huur overeengekomen stapsgewijze verhoging van de huurprijs, bedoeld in artikel 7:252c onder a BW;
- b. het bedrag van de huurprijs direct voorafgaand aan de datum waarop de huurprijs overeenkomstig artikel 7:252c onder b BW niet is verhoogd respectievelijk is verlaagd, vermeerderd met de som van ten hoogste de krachtens artikel 10, tweede lid, toegelaten verhogingen over de jaren sinds die datum.

De onder b bedoelde verhoging leidt niet tot een hogere huurprijs dan het op de ingangsdatum van de voorgestelde huurverhoging in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, tenzij de huurprijs op de dag voor de datum waarop de huurprijs niet is verhoogd respectievelijk is verlaagd, lager is dan wel op de dag na die datum hoger is dan het op die dag in dat artikel genoemde bedrag.

2. In afwijking van artikel 10, derde en vierde lid, kan de huurprijs, indien niet eerder dan drie jaar voor de ingangsdatum van de huurverhoging de huurprijs op schriftelijk verzoek van de huurder niet is verhoogd respectievelijk is verlaagd, worden verhoogd tot ten hoogste het bedrag van de

huurprijs direct voorafgaand aan de datum waarop de huurprijs niet is verhoogd respectievelijk is verlaagd vermeerderd met de som van ten hoogste de krachtens artikel 10, derde lid en vierde, toegelaten verhogingen over de jaren sinds die datum. De in de eerste zin bedoelde verhoging leidt niet tot een hogere huurprijs dan het op de ingangsdatum van de voorgestelde huurverhoging in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, tenzij de huurprijs op de dag voor de datum waarop de huurprijs niet is verhoogd respectievelijk is verlaagd, lager is dan wel op de dag na die datum hoger is dan het op die dag in dat artikel genoemde bedrag.

Artikelsgewijze toelichting

Het huidige tweede lid van artikel 10a maakt het mogelijk om na een huurbevrozing of -korting voor een zelfstandige woning die op verzoek van de huurder heeft plaatsgevonden, de huur met een hoger bedrag te verhogen dan hetgeen is toegestaan op grond van het derde lid van artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (UWH). Nu er voor middeldure huurwoningen in het vierde lid van artikel 10 UWH woonruimte een aparte jaarlijkse huurverhoging wordt voorgesteld, en voor middeldure huurwoningen daarnaast ook huurkorting mogelijk is, wordt dit vierde lid toegevoegd aan artikel 10a tweede UWH.

Artikel 14

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:254 van het Burgerlijk Wetboek doet de huurcommissie uitspraak omtrent de redelijkheid van de huurprijsverlaging die staat vermeld in het daaraan ten grondslag liggende voorstel. De huurcommissie toetst de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs aan de krachtens artikel 10, eerste lid, gegeven regels. De huurcommissie spreekt uit welke huurprijsverlaging zij redelijk acht, in welk geval zij tevens aangeeft tot welke huurprijs die huurprijsverlaging leidt, dan wel dat zij een huurprijsverlaging niet redelijk acht.

2. Indien sprake is van een voorstel tot verlaging van de huurprijs als bedoeld in artikel 7:252b, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek:

a. toetst de huurcommissie, voor zover het huishoudinkomen voorwerp van geschil is tussen partijen, of dat huishoudinkomen in het peiljaar:

1°. gelijk is aan of lager is dan het in artikel 14, derde lid, van de Wet op de huurtoeslag bedrag, of

2°. gelijk is aan of lager is dan het op grond van artikel 10, tweede lid, onderdeel a, onder 1° dan wel onder 3°, voor het huishouden van de huurder toepasselijke bedrag,

b. is de huurprijs na een daling van het huishoudinkomen als bedoeld in artikel 7:252b, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek niet hoger dan de huurprijs die zou hebben gegolden, indien die over het tijdvak dat loopt van het tijdstip van het doen van het voorstel, bedoeld in de aanhef van dat artikellid, tot het tijdstip dat drie jaar daaraan voorafgaat, mede gebaseerd was geweest op het lagere huishoudinkomen en het daarmee corresponderende lagere maximale huurverhogingspercentage respectievelijk lagere maximale huurverhogingsbedrag, en

c. is de huurprijs na een daling van het huishoudinkomen als bedoeld in artikel 7:252b, eerste lid, aanhef en onder 1°, van het Burgerlijk Wetboek voorts niet hoger dan het krachtens artikel 3, tweede lid, vastgestelde bedrag.

3. De aArtikel en 11, vierde lid, en 13, tweede, vierde, vijfde, eerste en tweede volzin, en zesde lid, zijn is van overeenkomstige toepassing.

Artikelsgewijze toelichting

Met de wijziging van artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek komt artikel 7:254 voor alle huurcontracten te gelden. Dat artikel houdt in dat een huurder naar de huurcommissie kan wanneer de verhuurder niet akkoord gaat met een voorstel tot huurprijsverlaging. De huurcommissie doet dan uitspraak over de voorgestelde huurverlaging van de huurder, zoals is bepaald in het eerste lid van artikel 14 van de Uitvoeringswet. Een huurverlaging kan echter louter worden uitgesproken indien het gaat om een gereguleerde huurwoning onder de

middenhuurgrens. Bij toetsing van de aanvangshuurprijs conform artikel 7:249 van het Burgerlijk Wetboek is in het vierde lid van artikel 11 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bepaald dat wanneer de huurprijs boven de grens van artikel 7:247 van het BW uitkomt (de middenhuurgrens) dat de huurprijs als redelijk wordt beschouwd. Deze methodiek wordt voor de toetsing van artikel 7:254 van overeenkomstige toepassing verklaard.

Artikel 19c

De autoriteit woningcorporaties verstrekt ten behoeve van de heffing en inning van de verhuurderbijdrage jaarlijks aan het bestuur een overzicht van de toegelaten instellingen en de woningen waarvan zij krachtens eigendom, bezit of beperkt recht het genot hebben. Hierbij wordt uitgegaan van de gegevens zoals die uiterlijk op 30 juni van het bijdragejaar luiden.

~~De rijksbelastingdienst verstrekt jaarlijks aan het bestuur een overzicht van, indien sprake is van een verhuurder die krachtens eigendom, bezit of beperkt recht het genot heeft van meer dan 50 huurwoningen, de naam, adres en woonplaatsgegevens en de gegevens over het aantal huurwoningen van de verhuurders die op grond van artikel 1.9 van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II over het kalenderjaar voorafgaande aan het bijdragejaar in de verhuurderheffing zijn betrokken ten behoeve van de heffing en de inning van de verhuurderbijdrage. Hierbij wordt uitgegaan van de gegevens van de verhuurderheffing zoals die uiterlijk op 30 juni van het bijdragejaar luiden alsmede de aanvullingen en correcties die uiterlijk op die datum hebben plaatsgevonden.~~

Artikelsgewijze toelichting

Met deze bepaling wordt geregeld dat de autoriteit woningcorporaties jaarlijks aan het bestuur van de Huurcommissie de gegevens verstrekt die zij nodig heeft voor de heffing en inning van de verhuurderbijdrage. Daarmee kan de verhuurderbijdrage ook na de afschaffing van de verhuurderheffing worden geheven en geïnd. De autoriteit woningcorporaties levert een overzicht van de toegelaten instellingen en de woningen waarvan zij krachtens eigendom, bezit of beperkt recht het genot hebben. Hierbij wordt uitgegaan van de gegevens zoals die uiterlijk op 30 juni van het bijdragejaar luiden. Het totaalbedrag van de verhuurderbijdrage voor het bijdragejaar wordt over toegelaten instellingen verrekend naar rato van het aantal verhuurde woningen dat zij hebben.

1.7. Algemene artikelen van de wijzigingswet zelf

Artikel 1 (nieuw)

Onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zendt binnen vijf jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet, en vervolgens telkens na vijf jaar, aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van deze wet in de praktijk.

Artikel 2 (nieuw)

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Artikel 3 (nieuw)

Deze wet wordt aangehaald als: Wet betaalbare huur

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

Deze wet wordt na vijf jaar geëvalueerd, en daarna telkens na vijf jaar. In wordt nadere toelichting gegeven over de noodzaak van evaluatie en de wijze waarop deze gaat plaatsvinden.

Artikel 2

De wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. Er wordt gestreefd naar een inwerkingtredingsdatum van 1 januari 2024.

Artikel 3

Dit artikel geeft de naam, de wet wordt aangeduid als Wet betaalbare huur.

2. Aanpassingen op het niveau van AMvB

2.1. Besluit huurprijzen woonruimte

Artikel 2

- ~~1.~~ Het bedrag, bedoeld in artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, is het in de ministeriële regeling, bedoeld in artikel 12, eerste lid, genoemde bedrag, behorende bij de kwaliteit voor een woonruimte met 186 punten ter bepaling van de maximale huurprijsgrens, gelijk aan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
- ~~2.~~ Een woonruimte met een waardering die bij aanvang van de huurovereenkomst boven de grens ligt, bedoeld in het eerste lid, komt tot beëindiging van de huurovereenkomst, niet door een mindering van punten voor de WOZ-waarde onder de grens, bedoeld in het eerste lid, te vallen.

Artikelsgewijze toelichting artikel 2

Met de wijziging van artikel 2, eerste lid, wordt de huidige liberalisatiegrens verhoogd naar de nieuwe middenhuurgrens. In paragraaf 1.1.1., 2.1.1. tot en met 2.1.3. wordt de nut en noodzaak van deze verschuiving toegelicht.

In het tweede lid is bepaald dat wanneer een woning bij aanvang van de huurprijs boven de maximale middenhuurgrens valt, deze niet door daling van de WOZ-waarde, lopende het huurcontract, onder de maximale middenhuurgrenskomt te vallen. Dit is gedaan in verband met de rechtszekerheid. Wanneer een woning 190 WWS-punten heeft, valt de woning boven de maximale middenhuurgrens van 186 punten. Op basis van dit gegeven is de verhuurder niet gebonden aan het WWS voor het bepalen van de huurprijs, en kan zodoende met een huurder vrij bepalen welke huur hij overeenkomt. Een daling van de WOZ-waarde zou dan kunnen betekenen, wanneer de woning uit dit voorbeeld 6 WOZ punten zou verliezen en naar 184 WWS-punten zou terugvallen, dat de woning lopende huurcontract onder het WWS komt te vallen en dat huurprijsbescherming geldt. Dit verhoudt zich niet goed tot rechtszekerheid en voorzienbaarheid voor verhuurders nu de woningmarktontwikkeling niet goed valt te voorspellen. Dit lopende bestaande huurcontracten tegenwerpen aan verhuurders zou daarmee juridisch onverantwoord zijn. Dit artikel bepaalt derhalve dat een daling van WOZ-waardenpunten niet leidt tot huurprijsregulering zolang de huurovereenkomst van kracht is. Opgemerkt wordt dat de waardering die bedoeld wordt in de eerste regel voor de komma, met inbegrip is van de WOZ-cap, en dat met de mindering van punten niet de WOZ-cap zelf wordt bedoeld, maar juist een mindering door een dalende WOZ-waarde lopende de huurovereenkomst nadat de waardering heeft bepaald dat de woning in het hoge segment valt.

Artikel 4

- (...)
- Indien de huurcommissie in drie achtereenvolgende kalenderjaren tweemaal onderscheidenlijk driemaal of meer op een verzoek ~~als bedoeld in de artikelen 7: 249 en 7: 258, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek~~ uitspraak heeft gedaan en daarbij, gelet op de strekking van het verzoekschrift, heeft geoordeeld dat de verhuurder de in het ongelijk gestelde partij is, wordt in het eerste lid, onderdeel b, voor € 300 gelezen € 700 onderscheidenlijk € 1.400.

Artikelsgewijze toelichting

De Huurcommissie kan op grond van artikel 7, lid 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte hogere legesbedragen opleggen bij verhuurders die vaker in het ongelijk zijn gesteld. Deze mogelijkheid geldt nu voor twee soorten geschillen waar de Huurcommissie uitspraak over doet: aanvangshuurprijsstoetsing (artikel 7:249 BW) en de splitsing van all-in prijzen (artikel 7:258 BW). Met het voorstel wordt de verwijzing naar deze twee wetsartikelen geschrapt, zodat de Huurcommissie voor elke geschilsoort waar de Huurcommissie uitspraak over doet hogere legesbedragen kan opleggen. Daarmee kan de Huurcommissie ook hogere legesbedragen opleggen bij uitspraken over, onder meer, huurverhogingen, de afrekening van servicekosten of

(onderhouds)gebreken. De uitbreiding van deze bevoegdheid vergroot de prikkel voor verhuurders om zich aan de regels te houden en geschillen te voorkomen.

Artikel 8a

1. De maximale huurprijsgrens, behorende bij de kwaliteit van een woonruimte, wordt met 15% vermeerderd, indien:

- a. die woonruimte behoort tot een beschermd stads- en dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988,
- b. die woonruimte niet bestaat uit of deel uitmaakt van een rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet,
- c. die woonruimte is gebouwd voor 1945, en
- d. door de verhuurder noodzakelijkerwijs gelden zijn besteed voor de instandhouding van de monumentale waarde van die woonruimte.

2. De maximale huurprijsgrens, behorende bij de kwaliteit van een middeldure huurwoonruimte als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014, wordt met 5% vermeerderd indien het een zelfstandige woonruimte betreft die onderdeel uitmaakt van een gebouw dat is opgeleverd na 1 januari 2024 en waarvan de bouw voor 1 januari 2025 is gestart. De vermeerdering geldt voor tien jaar vanaf de dag van ingebruikname die bij of krachtens de Wet basisregistratie adressen en gebouwen is geregistreerd.

3. Voor het bepalen of een woonruimte onder de in artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek genoemde grens valt, wordt gerekend met de huurprijsgrens die geldt voor de woonruimte voordat de huurprijsvermeerdering, als bedoeld in het eerste en tweede lid, is toegepast.

Artikelsgewijze toelichting

in het tweede lid van artikel 8a is een nieuwbouwopslag bepaald van 5% voor zelfstandige middenhuurwoningen die onderdeel uitmaken van een gebouw dat is opgeleverd na 1 januari 2024 en waarvan de bouw voor 1 januari 2025 is gestart. De vermeerdering geldt voor tien jaar rekenend vanaf de dag van ingebruikname. Voor het bepalen van de dag van ingebruikname wordt aangesloten bij de systematiek van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen. Onder '2.5. Tijdelijke prijsopslag nieuwbouw' wordt de nut en noodzaak van deze tijdelijke opslag gegeven.

In het derde lid is bepaald, dat wanneer een huurprijsvermeerdering geldt als bedoeld in het eerste en tweede lid, dat zijn respectievelijk de vermeerdering van 15% voor het stads- en dorpsgezicht (eerste lid) en de vermeerdering van 5% voor aangewezen nieuwbouwwoningen zijnde middeldure huurwoonruimten (tweede lid), dat deze vermeerderingen geen invloed hebben op de vraag tot welk segment de woning behoort. Voorbeeld; wanneer een woning bijvoorbeeld 180 WWS-punten heeft, en daarna 15% vermeerdering krijgt vanwege het feit dat het een woning behoort tot een beschermd stads- en dorpsgezicht, blijft deze woning een middeldure huurwoonruimte. Oftewel; de huurprijsvermeerdering zorgt er niet voor dat de woning wordt in het hoge segment terecht komt. Immers; de vermeerdering is een prijsopslag die los staat van de vraag tot welk segment de woning behoort. Dat betekent dat prijsvermeerderingen als bedoeld in artikel 8a enkel het effect hebben een hogere prijs te kunnen rekenen, maar er niet voor kunnen zorgen dat de woningen worden geliberaliseerd. Onder '2.5. Tijdelijke prijsopslag nieuwbouw' en '2.6. Prijsopslag voor beschermd stads- en dorpaanzicht' wordt de inhoudelijke motivering hiervoor gegeven.

Bijlage I. bij het Besluit huurprijzen woonruimte:

A. Het waarderingsstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt

1. <i>Oppervlakte van vertrekken:</i>	1 punt per m ²	
2. <i>Oppervlakte van overige ruimten:</i> (berging, zolder, garage)	3/4 punt per m ²	
3. Verwarming:		
per verwarmd vertrek	2 punten	
per overige ruimte	1 punt *	
4. Energieprestatie overeenkomend met:		
4.1 Voor woningen met een oppervlakte⁺ ≤ 25m² geldt het volgende puntenaantal:		
<i>Label</i>	<i>Eengezinswoning</i>	<i>Meergezinswoning / Duplexwoning</i>
A++	52	48
A+	48	44
A	44	40
B	40	36
C	36	32
D	32	28
E	22	15
F	4	1
G	0	0

4.2 Voor woningen met een oppervlakte² \geq 25m² en $<$ 40 m² geldt het volgende puntenaantal:

	<i>Eengezinswoning</i>	<i>Meergezinswoning / Duplexwoning</i>
A++	48	44
A+	44	40
A	40	36
B	36	32
C	32	28
D	22	15
E	14	11
F	4	1
G	0	0

4.3 Voor woningen met een oppervlakte² $>$ 40 m² geldt het volgende puntenaantal:

	<i>Eengezinswoning</i>	<i>Meergezinswoning / Duplexwoning</i>
<u>A++++</u>	<u>62</u>	<u>58</u>
<u>A+++</u>	<u>57</u>	<u>53</u>
A++	44 <u>52</u>	40 <u>48</u>
A+	40 <u>47</u>	36 <u>43</u>
A	36 <u>40</u>	32 <u>36</u>
B	32	28
C	22	15
D	14	11
E	14 <u>18</u>	11 <u>15</u>
F	4 <u>54</u>	1 <u>51</u>
G	0 <u>100</u>	0 <u>100</u>

In de tabellen is de letter of lettercombinatie opgenomen die correspondeert met de energieprestatie-indicator van het primaire fossiele energiegebruik van het gebouw, uitgedrukt in kWh/m².jr. Deze indicator wordt berekend aan de hand van de NTA 8800 als bedoeld in [artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012](#). Bij de vaststelling van de energieprestatie wordt gebruik gemaakt van de forfaitaire waarde voor de energiebesparende maatregel op gebiedsniveau die in de NTA 8800 is opgenomen.

In de tabellen is de letter of lettercombinatie opgenomen die correspondeert met de energieprestatie-indicator van het primaire fossiele energiegebruik van het gebouw, uitgedrukt in kWh/m².jr. Deze indicator wordt berekend aan de hand van de NTA 8800 als bedoeld in [artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012](#). Bij de vaststelling van de energieprestatie wordt gebruik gemaakt van de forfaitaire waarde voor de energiebesparende maatregel op gebiedsniveau die in de NTA 8800 is opgenomen.

De eerste tabel van rubriek 4 zoals deze luidde op 31 december 2020 blijft van toepassing bij de waardering van de energieprestatie van woningen waarvoor op uiterlijk die datum een energie-index is geregistreerd op grond van het Besluit energieprestatie gebouwen zoals dat luidde op het tijdstip van registratie van die energie-index, en die energie-index niet langer dan 10 jaar geleden is afgegeven.

Eveneens blijft de eerste tabel van rubriek 4 zoals deze luidde op 31 december 2014 van toepassing bij de waardering van de energieprestatie van woningen waarvoor op uiterlijk die datum een energielabel is afgegeven op grond van het Besluit energieprestatie gebouwen zoals deze luidde op het tijdstip van afgifte van dat energielabel, en indien de geldigheidsduur van dat energielabel nog niet is verstreken.

Daar waar geen energieprestatie volgens bovenstaande methode is bepaald, of indien de geldigheidsduur van het energielabel is verstreken, wordt de waardering van de energieprestatie in afwijking van vorenstaande tabellen bepaald aan de hand van de volgende tabel:

<i>Bouwjaarklasse</i>	<i>Eensgezinswoning</i>	<i>Meergezinswoning⁴</i>
2002 en later	36 punten	32 punten
2000 t/m 2001	32 punten	28 punten
1998 t/m 1999	22 punten	15 punten
1992 t/m 1997	22 punten	11 punten
1984 t/m 1991	14 punten	11 punten
1979 t/m 1983	8 punten	5 punten
1977 t/m 1978	4 punten	1 punt
1976 of ouder	0 punten	0 punten

In de gevallen waarin een energieprestatievergoeding als bedoeld in [artikel 237 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek](#) is overeengekomen, wordt het volgende aantal punten toegekend:

<i>Eengezinswoning</i>	<i>Meergezinswoning⁵</i>
32	28

5. Keuken:

lengte aanrecht: minder dan 1 m	0 punten
1 tot 2 m	4 punten***
2m en meer	7 punten***

6. Sanitair:

--	--

toilet	3 punten
wastafel	1 punt
douche	4 punten***
bad	6 punten***
bad/douche	7 punten***

7. Woonvoorzieningen voor gehandicapten per € 226,89 van de kosten die de verhuurder aan de voorziening heeft besteed 1 punt

8. *Privé-buitenruimten:*

<u>tot 5 m²</u>	<u>2</u> punten
<u>5 tot 10 m²</u>	<u>4</u> punten
<u>10 tot 15 m²</u>	<u>6</u> punten
15 tot 25 m ²	7,5
<u>20</u> tot 25 m ²	<u>9</u> punten
25 tot 50 m ²	<u>10,5</u> 4 punten -
50 tot 75 m ²	<u>12</u> 6 punten -
75 tot 100 m ²	<u>13,5</u> 8 punten -
100 m ² en meer	10 tot 15 punten -

indien in het geheel géén privé-buitenruimte: af: 5 punten

carport 2 punten

9. Punten voor de WOZ-waarde:

9.1:

- –de voor de woning laatstelijk vastgestelde waarde op voet van [hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken](#) met een minimum van € 41.816 [Red: per 1 juli 2022: € 61.198] :

bij: 1 punt per € 8.259 [Red: per 1 juli 2022: € 12.090] van die waarde,

- –die waarde, gedeeld door het aantal m² van de vertrekken en de overige ruimten, bedoeld in de onderdelen 1 en 2, en:
 - **a.** indien sprake is van een woning tot 40 m² gebouwd in het kalenderjaar 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 die is gelegen in een gemeente, genoemd in [bijlage III](#), vervolgens gedeeld door € 53 [Red: per 1 juli 2022: € 80] :

bij: een aantal punten gelijk aan de uitkomst van de berekening,
 - **b.** in alle andere gevallen dan bedoeld onder a, vervolgens
-

gedeeld door €
127 [Red: per 1
juli 2022: € 189] :

bij: een aantal
punten gelijk aan
de uitkomst van
de berekening.

9.2: Indien een woning is gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 en ten aanzien waarvan het totaal aantal punten na saldering van de punten van de onderdelen 1 tot en met 8 en 12, 110 of meer is, worden minimaal 40 punten toegekend.

9.3: Het aandeel van de punten voor de WOZ-waarde in de waardering van de woning is niet groter dan 33 procent. Deze beperking geldt niet voor woningen als bedoeld in onderdeel 9.1, onder a, en niet voor woningen waarvan de waardering zonder die beperking lager is dan ~~187442~~ punten.

9.4: Bij ministeriële regeling worden elk jaar, met ingang van 1 juli, de bedragen, genoemd in 9.1, aangepast met de gemiddelde wijziging van de eigenwoningwaarden die wordt gebruikt voor de berekening van de factor iw, bedoeld in [artikel 10.3, vijfde lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001](#), met dien verstande dat het op basis daarvan berekende bedrag naar boven wordt afgerond op hele euro's.

9.5: [Bijlage III](#) kan als gevolg van een gemeentelijke herindeling bij ministeriële regeling worden aangepast.

10. *Punten bij renovatie:*

- –indien een renovatie heeft plaatsgevonden waarbij minimaal € 10.000 in de
-

woning daartoe is
geïnvesteed:

bij: in het kalenderjaar
waarin die renovatie is
gerealiseerd en de vijf
daaropvolgende
kalenderjaren, 0,2 punten
per € 1.000 per
kalenderjaar.

11.

[Red: Vervallen.]

12. *Bijzondere voorzieningen:*

Uitsluitend bij zorgwoningen:

bij: 35% van de
ingevolge de
onderdelen 1 tot en
met 9.1 en 10
toegekende punten.

13.

[Red: Vervallen.]

14. Rijksmonument:

– indien woonruimte bij: 50 punten
bestaat uit of deel
uitmaakt van een
rijksmonument als
bedoeld in [artikel 1.1](#)
[van de Erfgoedwet:](#)

* maximaal 4 punten

¹Voor de oppervlakte die volgens de tabellen ~~4.1, 4.2 en 4.3~~ moet worden bepaald wordt uitgegaan van de gebruikersoppervlakte van de woning die wordt bepaald bij de verstrekking van een energielabel met toepassing van NTA 8800

²Voor de oppervlakte die volgens de tabellen ~~4.1, 4.2 en 4.3~~ moet worden bepaald wordt uitgegaan van de gebruikersoppervlakte van de woning die wordt bepaald bij de verstrekking van een energielabel met toepassing van NTA 8800

³Voor de oppervlakte die volgens de tabellen ~~4.1, 4.2 en 4.3~~ moet worden bepaald wordt uitgegaan van de gebruikersoppervlakte van de woning die wordt bepaald bij de verstrekking van een energielabel met toepassing van NTA 8800

⁴ Voor de energieprestatie wordt de duplexwoning gewaardeerd als meergezinswoning.

⁵ Voor de energieprestatie wordt de duplexwoning gewaardeerd als meergezinswoning.

*** maximaal verdubbeling in verband met kwaliteitsbijtelling (zie toelichting)

4. Energieprestatie

De huurcommissie kan afwijken van de aangegeven puntenwaardering voor de energieprestatie horend bij een betere energielabelklasse dan A++++. Een dergelijke afwijking is uitsluitend mogelijk indien de gemaakte kosten om deze energieprestatie te bereiken, aanmerkelijk afwijken van hetgeen als gangbaar wordt beschouwd, of indien de energieprestatie aanmerkelijk beter is dan hetgeen als gangbaar bij een energielabelklasse A++++ wordt beschouwd.

~~De tabellen 4.1 en 4.2 bevatten een extra puntentoekenning om rekening te houden met hogere kosten om de energieprestatie te bereiken bij woningen met een oppervlakte tot 40m².~~

Daar waar een geldig energielabel ontbreekt, wordt volstaan met de waardering van de energieprestatie die een woning geacht wordt minimaal te realiseren op grond van de in het bouwjaar vigerende bouwnormen. Daardoor leidt het niet aanwezig zijn van een energielabel tot een lager aantal punten dan wanneer een energielabel wel is verstrekt. Immers, het waarderen van de energieprestatie uitgaande van het bouwjaar van de woning houdt geen rekening met het feit dat de energieprestatie van veel woningen door het treffen van energiebesparende voorzieningen in de loop der tijd verbetert. Die verbeteringen komen in een energielabel wel tot uitdrukking.

8. Privé-buitenruimten

Privé-buitenruimten zijn tot de woning behorende buitenruimten, waarvan de bewoners van de desbetreffende woning krachtens de huurovereenkomst het exclusieve gebruiksrecht hebben. Dit kunnen onder meer voor-, zij- of achtertuinen, balkons, platjes of terrassen zijn.

Van deze buitenruimten wordt de gehele onbebouwde oppervlakte gemeten, ~~voorzover de ruimten afzonderlijk een diepte en breedte hebben van 1,5 m of meer~~, gemeten loodrecht op de voor-, achter- of zijgevel. Bij balkons wordt gemeten vanaf de binnenzijde van het balkonhek. Bij (gedeeltelijk) inpandige balkons wordt bovendien gemeten ten opzichte van het terugliggende deel van de gevel.

Een carport wordt gewaardeerd met twee punten. De oppervlakte onder de carport wordt niet als privé-buitenruimte gemeten.

Indien de woning in het geheel geen privé-buitenruimte heeft, wordt een aftrek toegepast van 5 punten. Franse balkons worden in dit kader niet als privé-buitenruimte beschouwd.

~~Bij privé-buitenruimten groter dan 100 m², kan, indien deze grotere oppervlakte als extra kwaliteit kan worden beschouwd ten opzichte van wat er ter plaatse gangbaar is, een hogere waardering worden gegeven met 12 punten per 25 m² boven de 100 m², oplopend tot maximaal 15 punten voor de privé-buitenruimte in totaal (excl. carport).~~

Artikelsgewijze toelichting

Rubriek 4

In de tabel wordt onder 4 de tabel voor de waardering van energielabels herzien. Het huidige WWS voorziet in een energielabelsysteem waarbij een beter energielabel leidt tot het mogen vragen van een hogere prijs. In het nieuwe WWS worden voor slechte energielabels (E, F, G) punten in aftrek gebracht. Tegelijkertijd worden duurzame energielabels \geq A nog sterker beloond met een hoger puntenaantal. De beleidsmatige motivering achter deze wijziging wordt nader toegelicht onder 'Zwaardere weging van energielabels' onder hoofdstuk 3.

Deze nieuwe tabel voor energielabels in het WWS komt ter vervanging van alle andere tabellen voor energielabels voor zelfstandige woningen. Dat betekent dat het onderscheid tussen woningen kleiner dan 25m², kleiner dan 40m² en groter dan 40m² voor deze waardering niet langer bestaat. Hier is voor gekozen omdat deze extra tabellen voortkomen uit de meetsystematiek van het energielabel voor deze kleinere zelfstandige eenheden. Deze meetsystematiek wordt herzien en in lijn gebracht met de systematiek voor het bepalen van het energielabel voor de grotere zelfstandige eenheden. Door het gelijktrekken hiervan is een separate waarderingsystematiek voor de verschillende type zelfstandige woningen niet langer noodzakelijk

Rubriek 8

In de tabel wordt onder 8 'privé-buitenruimten' aangepast. In het huidige WWS-stelsel worden punten toegekend voor buitenruimte in stappen van 25m². Een balkon van bijvoorbeeld 4m² en 24m² wordt hierdoor hetzelfde gewaardeerd. Buitenruimte is gewild bij huurders, vooral in de grote steden. In de voorgestelde modernisering van het WWS wordt een stapgrootte voorgesteld van 4m². Door kleinere stapgroottes in de oppervlaktes te hanteren, wordt buitenruimte in het nieuwe stelsel hoger gewaardeerd. Hierdoor worden verhuurders gestimuleerd buitenruimte te creëren voor hun verhuurde woning, omdat zij hiervoor een hogere huurprijs mogen vragen. Tegelijkertijd speelt het in op de wensen van de huurders, die behoefte hebben aan buitenruimte. Om de kleine buitenruimtes mogelijk te maken wordt de minimale breedte en diepte van 1,5m bij 1,5m vals voorwaarde uit het WWS gehaald. In de huidige situatie geldt daarnaast dat bij privé-buitenruimten groter dan 100 m², indien deze grotere oppervlakte als extra kwaliteit kan worden beschouwd ten opzichte van wat er ter plaatse gangbaar is, een hogere waardering kan worden gegeven met 2 punten per 25 m² boven de 100 m², oplopend tot maximaal 15 punten voor de privé-buitenruimte in totaal. Ook in de nieuwe situatie blijft het mogelijk om voor een grotere oppervlakte tot 15 punten te krijgen. Voor de begrijpelijkheid zijn de stappen waarmee dat gaat in de nieuwe situatie ook opgenomen in de tabel.

Rubriek 9.3.

In de deze rubriek is de cap op de WOZ weergegeven, deze verschuift van 142 punten naar 187 punten. De beleidsmatige motivering achter deze verschuiving is weergegeven onder 'Maximering van de WOZ-waarde' in hoofdstuk 3.

Overgangsrecht

1. De wijziging van artikel 2 en de wijziging van bijlage I zijn niet van toepassing op bestaande huurovereenkomsten die voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur zijn gesloten.

2. Artikel 8a, derde lid, is niet van toepassing op bestaande huurovereenkomsten die voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur zijn gesloten.

Artikelsgewijze toelichting

In dit artikel is overgangsrecht opgenomen.

Het verhogen van de bovengrens van het gereguleerde segment, geldt niet voor bestaande huurcontracten die voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur zijn gesloten. In hoofdstuk 12 van memorie van toelichting is uitgebreid toegelicht waarom bestaande huurovereenkomsten niet geraakt worden door deze wijziging. Met het tweede lid is overgangsrecht gegeven voor artikel 8a, derde lid. Dit artikel bepaalt dat een prijsvermeerdering geen invloed heeft op de vraag tot welk segment een woning behoort. Dit wijkt af van de bestaande methodiek. Een woning die nu net onder de maximale lagehuurgrens ligt, kan door de prijsvermeerdering van het beschermd stads- en dorpsgezicht geliberaliseerd worden. Dit komt te wijzigen met artikel 8a, derde lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte. Om te voorkomen dat bestaande huurcontracten in het hoge segment door deze wijziging, lopende het huurcontract, onder huurprijsregulering komen te vallen, is bepaald dat deze wijziging niet geldt voor bestaande huurcontracten die voor inwerkingtreding van de wet zijn gesloten. Het zou in strijd met de rechtszekerheid zijn wanneer deze verhuurders van deze woningen lopende het huurcontract worden geconfronteerd met huurprijsregulering.

Horizonbepaling

1. Bijlage I, onder rubriek 9.1, onderdeel a, vervalt per 1 januari 2039

2. Bijlage I, rubriek 9.2, vervalt per 1 januari 2042

Artikelsgewijze toelichting

Met deze wijziging komen twee regelingen te vervallen. Dit betreft:

- Voor woningen tot 40m² gebouwd in het kalenderjaar 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 gelegen in een COROP-regio geldt een andere berekening waardoor er onder de streep meer punten worden toegekend voor de WOZ-waarde.*
- Indien een woning is gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 en ten aanzien waarvan het totaal van de punten van de onderdelen 1 tot en met 8 en 12 van het Besluit Huurprijzen Woonruimte 110 of meer is, worden minimaal 40 punten toegekend. Dit garandeert een minimaal puntenaantal.*

De regelingen waren bedoeld om de bouw van het midden en hoge huursegment te stimuleren. Daar waar in algemene zin bij de bouw van woningen rekening kon worden gehouden met dat er op termijn regulering zou komen, geldt in deze gevallen dat investeerders rechten kunnen ontfemen aan deze regels. Deze rechten zullen worden gerespecteerd. Dit houdt in dat deze twee regels van kracht blijven. Wel worden de regels uitgefaseerd. Dit sluit aan bij de nieuwbouwopslag die ook tijdelijk is.

De regel voor woningen tot 40m² gelegen in COROP-regio's komt te vervallen per 2042. De regel voor woningen gebouwd in de jaren 2015 tot en met 2019 komt te vervallen per 2039. Er kan redelijkerwijs worden aangenomen dat het doel van de regels (de business case voor specifieke woningen mogelijk maken) dan is behaald. Ook is dit in lijn met de nieuwbouwopslag waar ook een einddatum voor geldt.