

WIJ **W**ILLEM **A**LEXANDER,
BIJ DE GRATIE GODS,
KONING DER NEDERLANDEN,
PRINS VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

Besluit van

tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (...)

Op de voordracht van Onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van ..., nr. 2023.-0000...;

Gelet op artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte ;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van ..., nr. ...);

Gezien het nader rapport van Onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van ..., nr. 2023-0000.....;

Hebben goedgevonden en verstaan:

Artikel I

Het Besluit huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 2 komt te luiden:

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.

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.

B

In artikel 4, tweede lid, vervalt "als bedoeld in de artikelen 7:249 en 7:258, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek".

C

Artikel 8a wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor de tekst wordt de aanduiding "1." geplaatst.

2. Er worden twee leden toegevoegd, luidende;

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.

D

Na artikel 12 worden twee artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 12a

1. Artikel 2 en bijlage I zoals die luiden op de dag voor de datum van inwerkingtreding van de Wet betaalbare huren blijven van toepassing op huurovereenkomsten die voor die datum zijn gesloten.

2. Op huurovereenkomsten die zijn gesloten voor de datum van inwerkingtreding van de Wet betaalbare huren is artikel 8a, derde lid, niet van toepassing.

Artikel 12b

1. Bijlage I, onder A, onderdeel 9.1, onder a, vervalt met ingang van 1 januari 2039.

2. Bijlage I, onder A, onderdeel 9.2, vervalt met ingang van 1 januari 2042.

E

Bijlage I, onder A, wordt als volgt gewijzigd:

1. Rubriek 4 komt te luiden:

4. Puntenaantal voor energieprestatie overeenkomend met:

Label	Eengezinswoning	Meergezinswoning/ duplexwoning
A++++	62	58
A+++	57	53
A++	52	48
A+	47	43
A	40	36
B	32	28
C	22	15
D	14	11
E	-1	1-
F	-5	-5
G	-10	-10

In de tabel 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 het puntenaantal voor de energieprestatie in afwijking van vorenstaande tabel bepaald aan de hand van de volgende tabel:

Bouwjaarklasse	Eengezinswoning	Meergezinswoning
2002 en later	36	32
2000 t/m 2001	32	28
1998 t/m 1999	22	15
1992 t/m 1997	22	11
1984 t/m 1991	14	11
1979 t/m 1983	8	5
1977 t/m 1978	4	1
1976 of ouder	0	0

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:

Eengezinswoning	Meergezinswoning
32	28

2. Rubriek 8 komt te luiden:

8. Privé-buitenruimten

Puntenaantal voor privé-buitenruimte met oppervlakte:

tot 5m ²	2
5 tot 10 m ²	4
10 tot 15 m ²	6
15 tot 25 m ²	7,5

Nota van toelichting

I. Algemeen

Hoofdstuk 1. Inleiding en achtergrond

1.1. Leeswijzer

Met deze wijziging van het besluit huurprijzen woonruimte (BHW) wordt invulling gegeven aan een aantal voorgenomen maatregelen die onderdeel uitmaken van de regulering van de middenhuur. De volgende elementen uit de vormgeving zijn middels deze wijziging van het BHW verankerd:

- Het vastleggen van de bovengrens van de regulering van het middensegment (tot en met 186 punten);
- De modernisering van het woningwaarderingstelsel (WWS).

Daarnaast wordt voorzien 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.

De overige onderdelen van de middenhuurregulering en het dwingend maken van het WWS worden geregeld via het wetsvoorstel Betaalbare huur. De wijzigingen die worden doorgevoerd door deze aanpassing van het BHW zijn onlosmakelijk verbonden aan de wijzigingen die ten aanzien van middenhuur worden doorgevoerd via het wetsvoorstel Betaalbare huur. In de Memorie van Toelichting (MvT) van het wetsvoorstel Betaalbare huur wordt uitgebreid ingegaan op de aanleiding (hoofdstuk 1.1.1), de noodzaak om te reguleren (hoofdstuk 2.1.2) en gevolgen van het totaalpakket van de regulering (hoofdstuk 6). In deze Nota van Toelichting (NvT) zal daarom ook vaak worden verwezen naar de uitgebreide MvT. Wel wordt in deze NvT uitgebreid ingegaan op wat het doel, de werking en de gevolgen zijn de aanpassingen die middels deze wijziging van het BHW zijn verankerd.

1.2. Inleiding

Een betaalbare huurwoning in Nederland is de afgelopen jaren voor veel mensen steeds minder vanzelfsprekend geworden. Een deel van de huurders heeft moeite iedere maand de woonlasten op te brengen. Anderen kunnen geen woning vinden die past bij hun levensfase, of in de stad waar zij werken. Steeds vaker worden er huurprijzen gevraagd die niet in verhouding staan tot de kwaliteit van de woning. Met name in de grote steden komen minder huurwoningen in het middenhuursegment beschikbaar maar worden die in het dure segment aangeboden, waardoor deze gebieden voor middeninkomens

onbereikbaar dreigen te worden. Veel maatschappelijk relevante beroepen worden ingevuld door mensen met een middeninkomen. Het lukt hen nauwelijks om een woning te huren in de stad terwijl er juist daar een groot tekort is aan bijvoorbeeld leraren, verpleegkundigen en politieagenten. Juist voor deze mensen moet er een betaalbaar huursegment te vinden zijn. Ook mensen die al een woning hebben zijn in sommige gevallen de dupe: de huidige krapte op de woningmarkt leidt tot oneerlijke praktijken waarbij de bestaande huurprijsbescherming onvoldoende soelaas blijkt te bieden. Mensen kennen niet altijd hun woonrechten of durven deze niet te halen omdat ze weinig alternatieven hebben. Deze problematiek vraagt om een overheid die huurders beter beschermt. Dit wordt gedaan via twee wegen: 1) de bestaande huurprijsbescherming op basis van het WWS voor het lage, of 'sociale' segment, wordt verder uitgebreid naar het middensegment zodat deze ook gaat gelden voor mensen met een middeninkomen; 2) de huurprijsbescherming wordt op basis van het WWS voor alle huurders en verhuurders in het lage- en middenhuursegment dwingend. Dit betekent dat verhuurders zich aan de maximale huurprijzen dienen te houden die het WWS voorschrijven en gemeenten het juridisch instrumentarium krijgen om hierop te handhaven. De twee onderdelen versterken elkaar: het dwingend maken van het WWS zorgt ervoor dat de middenhuurregulering effectiever wordt. Tegelijkertijd zorgt de regulering ervoor dat het bereik van het dwingend maken groter wordt.

Concreet houdt het voorstel in dat de aanvangshuurprijzen in het middensegment worden gereguleerd door de toepassing van het WWS uit te breiden naar woningen met een kwaliteit tot en met 186¹ punten en een corresponderende aanvangshuur tot en met 1.021,02 euro² (prijspeil januari 2023). Deze regulering gaat gelden voor nieuwe huurcontracten. Op dit moment bestaat er alleen een gereguleerde sector met aanvangshuren tot en met 808,06 euro, overeenkomend met een woningkwaliteit tot en met 148 punten (prijspeil januari 2023). Huurders in het middensegment krijgen met de voorliggende uitbreiding huurprijsbescherming doordat de huurprijs gemaximeerd wordt op basis van het WWS, de jaarlijkse huurprijsstijging in het middensegment gemaximeerd wordt op CAO-loonontwikkeling + 0,5% en doordat zij de mogelijkheid krijgen om naar de Huurcommissie te stappen. Als onderdeel van de regulering wordt het WWS gemoderniseerd. Hiermee wordt de waardering van kwaliteitsaspecten van de huurwoning verbeterd, waardoor het stelsel beter aansluit bij de kwaliteit van de middenhuur die tegenwoordig wordt gebouwd. Concreet betekent dit dat energielabels, buitenruimten en de WOZ-waarde op een andere wijze worden gewaardeerd. Ook is er

¹ In de Kamerbrief van 9 december (Kamerstukken II 2022 – 2023, 27 926 nr. 372) is aangekondigd dat de regulering tot 187 punten gaat gelden. Omdat het huidige gereguleerde segment een tot en met grens heeft, wordt in plaats van "tot 187 punten" "tot en met 186 punten" gebruikt.

² Door indexatie wordt dit bedrag per 1 juli 2023 verhoogd naar 1.123,13 euro.

een tijdelijke prijsopslag van 5% geïntroduceerd voor nieuwbouwwoningen. De moderniseringsslag draagt bij aan het stimuleren van de bouw en de verduurzaming van middenhuurwoningen. Naast het moderniseren van het WWS, krijgen gemeenten meer handvatten voor de toewijzing van middenhuurwoningen aan middeninkomens, waarbij ruimte wordt gelaten voor lokale invulling. Hierdoor kunnen middeninkomens ook daadwerkelijk in de gereguleerde middenhuurwoningen terechtkomen. Ten slotte zorgt dit wetsvoorstel middels het dwingend maken van het WWS voor een fundamentele wijziging van het huurrecht door de maximale huurprijs voor gereguleerde woningen in zowel het huidig gereguleerde als het middensegment dwingend te maken. Dit betekent dat verhuurders publiekrechtelijk verplicht worden de maximale huurprijzen van het WWS te respecteren.

1.3. Doel maatregelen

Huurders in het middensegment krijgen met de voorliggende uitbreiding van de toepassing van het puntenstelsel meer huurprijsbescherming doordat de huurprijs gemaximeerd wordt op basis van het WWS. Het doel hiervan is tweeledig:

1. De prijs van woningen moet beter in verhouding staan tot de kwaliteit van de woning (excessieve huren moeten worden tegengegaan);
2. Hierdoor moet de kans voor middeninkomens op een betaalbare woning verbeteren.

Met de regulering van het middensegment wordt ook het WWS gemoderniseerd. Ook het doel van de moderniseringsslag is tweeledig:

1. De waardering van kwaliteitsaspecten van de huurwoning verbeteren;
2. Het stelsel beter aan te laten sluiten bij de kwaliteit van de middenhuurwoningen die tegenwoordig worden opgeleverd. Op deze manier blijft de het aantrekkelijk genoeg om in nieuwe middenhuurwoningen te investeren.

Het moderniseren van het WWS gebeurt door het WWS op de volgende onderdelen aan te passen:

- A. De maximering van de WOZ-waarde in het WWS gaat gelden vanaf 187 punten, wat betekent dat voor woningen boven deze grens de WOZ-waarde voor maximaal 33% van het totaal aantal WWS-punten mag zorgen. Op dit moment geldt deze maximering vanaf 142 punten. Hiermee wordt voorkomen dat woningen alleen vanwege een hoge WOZ-waarde geliberaliseerd worden.
- B. Energielabels worden zwaarder gewaardeerd: goede labels worden nog meer gewaardeerd dan nu het geval is en slechte labels (E, F en G) krijgen

aftrekpunten. Het toepassen van aftrekpunten voor slechte energielabels in combinatie met extra punten van de goede energielabels zorgt voor een extra stimulans om woningen te verduurzamen naar betere energielabels.

- C. Buitenruimtes worden beter gewaardeerd. Hierdoor komt er een verschil in de waardering van een buitenruimte van 4m² en 20m².
- D. Om vertraging bij nieuwbouwprojecten te voorkomen wordt er een tijdelijke prijsopslag geïntroduceerd voor nieuwbouwprojecten die worden opgeleverd ná 1 januari 2024 en waarvan de bouw vóór 1 januari 2025 is gestart. Deze opslag op de maximale huurprijs volgens het WWS bedraagt 5% voor 10 jaar. Een woning kan niet enkel door deze prijsopslag in het hoge segment terecht komen.
- E. Ook voor de al bestaande prijsopslag voor beschermd stads- en dorpsaanzicht gaat gelden dat woningen door enkel deze prijsopslag niet in het hoge segment terecht kunnen komen.
- F. De regelingen die bestonden gericht op het bevorderen van nieuwbouw worden uitgefaseerd. Dit betreft de regeling voor kleine woningen in COROP-regio's in het kalenderjaar 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 waar de punten voor de WOZ-waarde anders zijn berekend en de regeling voor woningen gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 die minimaal 40 WOZ-punten krijgen op het moment dat zij voor de onderdelen 1 tot en met 8 en 12 van het Besluit huurprijzen woonruimte minimaal 110 punten krijgen. De eerste regeling komt te vervallen per 2042. De tweede regeling per 2039.

Voor deze afzonderlijke aanpassingen zijn aparte doelstellingen en beweegredenen opgenomen in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 2 wordt ook ingegaan op de werking van de aanpassingen. Het combineren van deze aparte beweegredenen met de werking van de aanpassingen maakt dat het begrijpelijker is wat waarom wordt gewijzigd.

1.4. Aanpak totstandkoming wijzigingen BHW

De aanloop naar het reguleren van het middensegment kent een lange historie. In hoofdstuk 2.1.1 van de MvT van het wetsvoorstel Betaalbare huur wordt ingegaan op de aanloop naar de regulering en de instrumenten die voorheen al zijn ingevoerd gericht op middenhuur of het verbeteren van de betaalbaarheid voor middeninkomens. Ook wordt de noodzaak van de regulering uitgebreid toelichting de MvT (hoofdstuk 2.1.2). In deze paragraaf wordt samengevat hoe de bovengrens van de regulering van het middensegment en modernisering van het WWS tot stand is gekomen.

1.4.1 Regulering middenhuur: afbakening bovengrens van het middensegment

Het uitgangspunt is dat er een vorm van huurprijsregulering komt, zodanig dat wonen voor middeninkomens betaalbaar wordt en het rendabel blijft voor institutionele

beleggers om in deze woningen te investeren. Voor het bepalen van de exacte vormgeving van de regulering zijn er verschillende onderzoeken uitgevoerd. Zo zijn er zogenaamde "botsproeven" gedaan om te zien wat de effecten van verschillende reguleringsvarianten in de praktijk zijn. Met deze botsproeven zou moeten worden getest hoe regulering voor verschillende huurders en verhuurders in een grote stad (G5), een middelgrote stad (G40) en een kleinere gemeente uitpakt. Daarnaast heeft STEC Groep³ onderzoek gedaan naar de effecten van de regulering op de business case voor verhuurders. Dit onderzoek laat zien dat de business case bij een grote daling van huurinkomsten negatief kan worden. Het is mogelijk dat een deel van de huidige verhuurders die een (veel) lagere huur moet gaan rekenen vervolgens besluit om de betreffende huurwoning(en) te verkopen. Het is aan de verhuurder om af te wegen wanneer hij tot verkoop overgaat.

De "botsproeven" en het onderzoek van STEC groep leggen de complexe afruil bloot tussen de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van middenhuurwoningen. Hoe verdergaand de regulering, hoe groter de effecten op de investeringsbereidheid van investeerders.

In het programma Betaalbaar Wonen is aangekondigd dat de bovengrens van de regulering tussen de 1.000 euro en 1.250 euro komt te liggen (prijspeil mei 2022), overeenkomend met respectievelijk 186 en 231 punten volgens het WWS. Voor het bepalen van de exacte hoogte van de bovengrens is gekeken naar de behoefte van middeninkomens (de vraag) en het aantal woningen dat bij een bepaalde grens gereguleerd wordt (het aanbod). De behoefte van middeninkomens fluctueert. Het is van belang dat de bovengrens voldoende woningen reguleert om daadwerkelijk effect te hebben, maar niet verder gaat dan noodzakelijk is.

Op dit moment zijn er circa 540.000 hurende middeninkomens⁴. Zij zouden geholpen zijn met een betaalbare huur- of koopwoning. Circa 140.000 hurende middeninkomens zouden liever kopen dan huren⁵. Doordat ook vol in wordt gezet op het vergroten van het aanbod aan betaalbare koop, is de verwachting dat de groep hurende middeninkomens die eigenlijk wil kopen over de tijd afneemt. In het meest optimistische scenario, waarin iedereen die wil kopen kan kopen, zal de toekomstige vraag naar middenhuur gedaald zijn naar ongeveer 400.000 woningen. Uiteraard is dit een ideaalbeeld en is het ook realistisch om aan te nemen dat de vraag naar

³ Bijlage bij Kamerstukken II 2022 – 2023, 27 926 nr. 372

⁴ Dit is het totaal aantal huishoudens met een middeninkomen in een huurwoning, zowel in het sociale segment als in het vrije segment.

⁵ WoON2021

middenhuurwoningen de komende jaren zal stijgen door demografische groei. Deze dynamiek in acht nemende schommelt de vraag naar middenhuurwoningen op de termijn ergens tussen de 400.000 en 540.000 woningen.

Met een bovengrens corresponderende met een woningkwaliteit tot en met 186 punten komen er uiteindelijk ongeveer 400.000 bestaande woningen in het gereguleerde middensegment terecht. Dit komt overeen met de ondergrens van de behoefte. Naast de verschuivingen in de bestaande voorraad wordt stevig ingezet op de bouw van meer woningen. Tot en met 2030 moeten er 900.000 woningen bijgebouwd worden. Circa 40% (350.000) hiervan moet in het betaalbare koopsegment of in het middenhuursegment terechtkomen. In de Nationale prestatieafspraken is afgesproken dat corporaties tot en met 2030 50.000 middenhuurwoningen bouwen en zich in zullen zetten voor een evenwichtige mix binnen het middenhuursegment van 850 tot 1.000 euro (prijspeil 2020). Daarnaast hebben institutionele beleggers en ontwikkelaars zich eraan gecommitteerd om zich in te spannen om 50.000 middenhuurwoningen te gaan realiseren. Daarmee worden er samen met de woningcorporaties minimaal 100.000 middenhuurwoningen toegevoegd aan de voorraad.

Te verwachten valt dat er ook investeerders zijn die als gevolg van de regulering minder dan verwacht rendement kunnen maken en zullen kiezen voor het verkopen van hun bezit. In de gevallen waarin deze woningen worden verkocht aan een eigenaar-bewoner, zal dit betekenen dat de voorraad aan middenhuur afneemt. Echter, als de woning wordt verkocht aan een middeninkomen die anders zou huren, dan neemt tegelijkertijd ook de vraag naar middenhuur ook af. Het betreffende middeninkomen heeft immers een betaalbare woning gevonden, alleen is dit geen huur-, maar een koopwoning. De vraag naar middenhuurwoningen wordt derhalve mede bepaald bij wie de woning uiteindelijk terechtkomt als een investeerder zijn woning verkoopt. Dit soort stromen en wijzigingen in woonvoorkeuren in en uit het middensegment zijn op voorhand niet hard te maken en moeten door de tijd heen worden gemonitord. Wel concludeert het kabinet op basis van de verschuivingen van de voorraad en de nieuwbouwambities dat regulering tot een bovengrens correspondeert met 186 punten in principe genoeg moet zijn om vraag en aanbod op elkaar aan te laten sluiten. Daarbij komt dat deze grens ook aansluit bij wat betaalbaar is voor middeninkomens. Voor lagere middeninkomens is een huurwoning tot 1.000 euro nog betaalbaar en voor hogere middeninkomens een huurwoning tot 1.250 euro. Wanneer de grens te hoog wordt gelegd worden ook woningen gereguleerd die helemaal niet betaalbaar zijn voor (een deel van) de middeninkomens⁶. Al met al kan

⁶ Bron: Nibud (2022) Betaalbare huren: berekeningen voor BZK – mei 2022

worden geconcludeerd dat de regulering bij een hogere bovengrens verder gaat dan noodzakelijk.

1.4.2. Modernisering WWS

De uitkomsten van het onderzoek van STEC Groep ende uitkomsten van de eerder gehouden "botsproeven", zijn daarnaast de aanleiding geweest om het WWS te moderniseren. Deze moderniseringsslag zorgt ervoor dat de waardering van kwaliteitsaspecten voor huurders worden verbeterd en het stelsel beter aansluit bij de kwaliteit van de middenhuur die tegenwoordig wordt opgeleverd. De totaalsom van de modernisering kan bij verhuurders met een kwalitatief goede woning helpen om de negatieve effecten van de regulering op de businesscase te dempen.

In opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties heeft ABF research in de periode augustus 2022 tot en met februari 2023 onderzoek⁷ gedaan naar de effecten van de verschillende elementen van modernisering in het WWS. In het onderzoeksrapport is opgenomen hoe ABF daarin te werk gegaan is. Het gaat daarbij onder meer over de omvang van de verschillende huursegmenten en op welke wijze een eventuele modernisering gestalte kan worden gegeven. Het onderzoek biedt tevens de mogelijkheid om de bevindingen te toetsen van (institutionele) beleggers dat het huidige WWS niet passend zou zijn voor het type woningen dat nu wordt gebouwd en daarom niet geschikt is als instrument voor het reguleren van de middenhuursector. Het laat ook zien in welke mate er een balans te vinden is tussen betaalbaarheid voor de huurder en investeringsbereidheid voor verhuurders.

De effecten worden bepaald met behulp van modellen waarmee de aanpassingen in het WWS worden gesimuleerd. Enerzijds speelt daarbij de vraag welke (schok)effecten te verwachten zijn binnen de bestaande huurvoorraad. Anderzijds is met de inzet van voorbeeldwoningen het effect van de wijzigingen op de huurprijs van nieuwbouw in het middenhuursegment bekeken en welke gevolgen dit mogelijk heeft op het rendement van investeerders.

Het onderzoek is opgebouwd in drie stappen. De eerste stap betreft een zoektocht naar de uitwerking van variaties op de waardering van de afzonderlijke bouwstenen, ofwel de onderdelen van het WWS die in het kader van de modernisering nader zijn verkend. Het resultaat hiervan is inzicht in de mate waarin de waardering voor de onderdelen kan fluctueren bij een alternatieve invulling van de puntentoekenning. Als voorbeeld: in deze

⁷ Verwijzing naar onderzoek nadat deze is gepubliceerd op volkshuisvestingnederland.nl

stap is gekeken naar manieren waarop de buitenruimte anders kan worden gewaardeerd in het WWS.

In de tweede stap zijn de bouwstenen met eventueel aangepaste waarderingen met elkaar gecombineerd: de zogenaamde bouwpakketten. Met een dergelijk bouwpakket worden alle wijzigingen aan de onderdelen in samenhang bekeken. Effecten die als gevolg van de herwaardering voor het ene onderdeel positief uitpakken kunnen worden geneutraliseerd (of getemperd) door effecten die bij andere onderdelen juist weer negatief uitwerken. Al voorbeeld: in deze stap zijn combinaties gemaakt van verschillende varianten van onder meer de buitenruimte, energielabels en waardering van de WOZ-waarde en is gekeken naar het totaaleffect van verschillende samengestelde pakketten.

Zowel in de eerste als in de tweede stap zijn de verkenningen uitgevoerd op de bestaande voorraad, op basis van WoON21. In de derde en laatste stap zijn de meest kansrijke bouwpakketten als alternatieven op het huidige WWS toegepast op voorbeeldwoningen van recente nieuwbouwprojecten die door (institutionele) beleggers zijn gerealiseerd. Hieruit zal moeten blijken op welke wijze het aantal huurpunten voor recente nieuwbouw zal wijzigen onder een gemoderniseerd alternatief op het WWS.

De impact van wijzigingen aan het WWS kan langs verschillende indicatoren worden bekeken. In eerste instantie is gekeken naar de gevolgen voor de gemiddelde maximale huur per huursegment. Deze wijzigt immers als het aantal huurpunten verandert. Aanvullend hierop is gekeken wat de verschuiving aan huurpunten betekent voor het huursegment waarin de woning valt. Door een verschuiving kan een huurwoning uit het hoge segment bijvoorbeeld terugvallen naar het middensegment, en vice versa.

1.5. Samenhang andere maatregelen

1.5.1. Wetsvoorstel Betaalbare huur

In de inleiding is toegelicht dat deze aanpassing van het BHW onlosmakelijk verbonden is met de onderdelen uit het wetsvoorstel Betaalbare huur die toezien op de regulering van het middensegment. Het gaat dan om de onderdelen die toezien op de reikwijdte van de middenhuurregulering, de maximale jaarlijkse huurprijsstijging voor het middensegment, het toewijzen van middenhuurwoningen en de duur van de regulering. Het wetsvoorstel Betaalbare huur regelt daarnaast ook dat de huurprijsbescherming op basis van het WWS voor alle huurders en verhuurders in het lage- en middenhuursegment dwingend wordt. Dit betekent dat eenieder zich aan de maximale huurprijzen dient te houden en gemeenten krijgen het juridisch instrumentarium om

hierop te handhaven. De twee onderdelen versterken elkaar: het dwingend maken van het WWS zorgt ervoor dat de middenhuurregulering effectiever wordt. Tegelijkertijd zorgt de regulering ervoor dat het bereik van het dwingend maken groter wordt.

1.5.2. Verduurzamingsbeleid

Een onderdeel van de moderniseringsslag is het zwaarder mee laten wegen van energielabels. Op deze manier wordt het verduurzamen van huurwoningen gestimuleerd. De versnelling van verduurzaming in de gebouwde omgeving is urgent. De recentste rapporten van het IPCC laten zien dat het steeds moeilijker wordt om de opwarming van de aarde tot 1,5 graad te beperken, en dat ook een scenario van 1,5 graad opwarming al grote consequenties heeft voor de volgende generaties. Even urgent is dat West-Europa haar afhankelijkheid van aardgas snel vermindert, zowel om onze geopolitieke afhankelijkheid sterk te verminderen als ter bescherming tegen de stijgende fossiele energieprijzen. Op dit moment wordt meer dan 90% van de woningen nog met aardgas of andere fossiele energie verwarmd. We moeten dus veel minder energie gaan verbruiken, en fossiele energie gaan vervangen door duurzame alternatieven.

Het kabinet zet zich via verschillende maatregelen in voor het verduurzamen van de woningvoorraad. Met de brief van 1 juni 2022⁸ is het programma verduurzaming gebouwde omgeving (PVGGO) aangeboden aan de Tweede Kamer. Dit programma gaat nader in op de verduurzamingsdoelstelling voor de gebouwde omgeving en de middelen om die doelstelling te realiseren. Eén van die middelen is het introduceren van wet- en regelgeving die ervoor moet zorgen dat huurwoningen uiterlijk in 2030 minimaal energielabel D hebben.

Een andere maatregel gericht op het verduurzamen van de huursector is de aanpassing van het instemmingsrecht en initiatiefrecht. Deze aanpassing wordt via een separaat wetstraject voorbereid. Deze aanpassing vergroot de juridische mogelijkheden om een huurwoning te verduurzamen. Het instemmingsrecht wordt hiervoor aangepast om te regelen dat voortaan niet 70% van alle huurders in een complex, maar 70% van alle huurders die op het voorstel reageren nodig zal zijn voor verduurzaming van de woningen. Het versterken van de betaalbaarheid voor de huurder gebeurt door een voorstel als redelijk te beschouwen op het moment dat de aanpassing tot een lagere energierekening voor de huurder leidt. In dat geval stijgt de huur, maar daalt de energierekening, waardoor de woningverbetering betaalbaar blijft voor de huurder. Het

⁸ Kamerstukken II 32 847, nr. 911

initiatiefrecht wordt aangepast voor een verbreding naar actueel gewenste verduurzamingsmaatregelen en de mogelijkheid van collectieve verduurzaming.

Corporaties en andere grote verhuurders krijgen via het afschaffen van de verhuurderheffing tot 2025 ruim € 5 miljard extra investeringsruimte. Kleine particuliere verhuurders met gereguleerde huurwoningen worden gestimuleerd te verduurzamen via de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH). Hiermee worden de financiële mogelijkheden vergroot van verhuurders om te investeren in verduurzaming.

1.5.3. WWS onzelfstandig

De modernisering van het WWS geldt niet voor het WWS onzelfstandig. In 2023 loopt een separaat traject voor aanpassing van het WWS onzelfstandig. Dit wordt middels een separaat AMvB

Hoofdstuk 2. De gedetailleerde inhoud van de maatregelen

2.1. Regulering middenhuur: afbakening bovengrens van het middensegment

Concreet betekent de middenhuurregulering dat er allereerst een nieuwe grens wordt geïntroduceerd om ook huurprijsbescherming in het middensegment te realiseren. Er ontstaat hierdoor een "gereguleerd laagsegment" tot de huidige liberalisatiegrens; woningen met een aanvangshuurprijs tot en met 808,06 euro (prijsspeil januari 2023), op dit moment corresponderend met een maximum van 148 punten⁹), en een "gereguleerd middensegment" dat loopt van 808,07 euro (op dit moment 149 punten) tot en met 1.021,02 euro (186 punten) (prijsspeil januari 2023). Ook de benaming van de huidige liberalisatiegrens is niet meer passend. Daarom wordt door de regulering van het middensegment de onderstaande terminologie gehanteerd.

Term	Definitie
Nu	
Gereguleerd segment	Woningen met een aanvangshuurprijs tot en met liberalisatiegrens
Vrij segment	Woningen met een aanvangshuurprijs boven de liberalisatiegrens

⁹ De huidige liberalisatiegrens en de maximale huurprijzen conform het WWS worden in de huidige systematiek op een ander moment geïndexeerd, respectievelijk op 1 januari en 1 juli van elk jaar. Daardoor wisselt op dit moment het puntenaantal dat correspondeert met de liberalisatiegrens ieder half jaar.

Liberalisatiegrens	808,06 euro, overeenkomend met een woningkwaliteit tot en met 148 punten (prijspeil januari 2023)
Wordt	
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	808,06 euro, overeenkomend met een woningkwaliteit tot en met 148 punten (prijspeil januari 2023)
Maximale middenhuurgrens	1021,02 euro, overeenkomend met een woningkwaliteit tot en met 186 punten (prijspeil januari 2023).

In de basis werken het lage segment en het middensegment hetzelfde. Zo bepaalt voor beide segmenten het puntenstelsel de maximale huur die gevraagd mag worden gegeven de kwaliteit van de woning. Wel zullen de segmenten op onderdelen verschillen. Zo verschilt de werking van de maximale jaarlijkse huurverhoging. Ook geldt de nieuwbouwopslag enkel voor het middensegment. In dit hoofdstuk wordt de werking van de regulering per onderdeel verder uitgeschreven.

De regulering van het middensegment gaat gelden voor woningen met een aanvangshuurprijs vanaf de lage huurgrens (de huidige liberalisatiegrens) tot en met 1.021,02 euro (prijspeil januari 2023). Deze grens correspondeert met een woningkwaliteit tot en met 186 WWS-punten. Voor deze woningen geldt dat de maximale huurprijzen worden bepaald op basis van het WWS. Een verhuurder die een woning met 160 WWS-punten op dit moment voor 1.400 euro verhuurt, moet bij een bewonerswissel de huur naar beneden bijstellen. Ook krijgen huurders in het gereguleerde middensegment toegang tot de Huurcommissie om hun huurprijs te laten toetsen aan het WWS. De Huurcommissie kan daarop een uitspraak doen over de redelijkheid van de huurprijs. Doordat met dit wetsvoorstel de maximale huurprijzen volgens het WWS ook dwingend worden, kan de gemeente toezicht houden op de naleving van het WWS en zo nodig ook handhaven op de huurprijs die wordt gevraagd als deze hoger is dan de maximale huurprijzen volgens het WWS. Verhuurders riskeren als gevolg daarvan een bestuursrechtelijk handhavingstraject, met mogelijk een

bestuursrechtelijke bestuurlijke boete als zij zich niet houden aan deze maximale huurprijzen. De toegang tot de huurcommissie en de gemeentelijke handhaving worden geregeld via de het wetsvoorstel Betaalbare huur

De maximale middenhuurgrens wordt net als de maximale lagehuurgrens (de huidige liberalisatiegrens) jaarlijks per 1 januari geïndexeerd. Voor deze indexatie wordt gebruik gemaakt van de ontwikkeling van de consumentenprijsindex over de periode juli tot juli van het de voorafgaande jaren. De maximale huurprijzen op grond van het WWS¹⁰ worden in het huidige systeem jaarlijks per 1 juli met de inflatie van het voorgaande kalenderjaar geïndexeerd. Er is voor gekozen om deze indexering gelijk te trekken met het indexatiemoment van de maximale lage- en middenhuurgrens. Concreet betekent dit dat het WWS in juli 2023 nog eenmaal op de oude manier wordt geïndexeerd. De bovengrens van 1.021,02 euro komt hierdoor per 1 juli 2023 1.123,13 euro te liggen. Hierna zal de indexatie vanaf 1 januari 2025 jaarlijks op 1 januari plaatsvinden. Het WWS wordt dan ook geïndexeerd met de consumentenprijsindex van juli tot juli van de voorafgaande jaren. Op deze manier loopt de indexering van de maximale lage- en middenhuurgrens altijd gelijk met de indexering van de maximale huren conform het WWS. Hierdoor blijft de bovengrens van de regulering altijd overeenkomen met een woningkwaliteit tot en met 186 WWS-punten. De bovengrens van de regulering en de indexatie van zowel deze bovengrens als het de WWS-tabellen worden niet met deze wijziging van het AMvB geregeld, maar gaat via een separate aanpassing.

2.2. Aanpassing cap op de WOZ

Achtergrond en doel

Bij invoering van de WOZ-waarde in het WWS in 2015 was het uitgangspunt dat de WOZ-waarde landelijk gemiddeld 25% van het puntenaantal zou moeten uitmaken. Bij de evaluatie van de invoering van de WOZ-waarde is gekozen een maximering van het aantal WOZ-punten toe te voegen per woning: de zogenaamde cap op de WOZ. Deze moest voorkomen dat woningen louter door een hoge WOZ-waarde in het geliberaliseerde segment zouden belanden. De maximering van het aandeel WOZ-punten is momenteel van toepassing bij woningen vanaf 142 punten. Hiervoor is gekozen omdat daar de liberalisatiegrens bij invoering lag. Bij woningen vanaf 142 punten mocht het aandeel WOZ-punten niet meer dan 33% van het totaal zijn. De maximering van de WOZ-waarde is op 1 mei 2022 van kracht geworden.

¹⁰ De tabellen 1 tot en met 4 uit de bijlage van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte

Werking aanpassing

Met de regulering van de middenhuur wordt de maximering op WOZ-punten opgetrokken naar de nieuwe bovengrens. Dit betekent dat de maximering van de WOZ-punten gaat gelden vanaf 187 punten na invoering van deze wetswijziging. Op deze manier blijft het doel van de cap gelijk, namelijk het voorkomen dat woningen enkel door een hoge WOZ-waarde in het hoge segment terecht komen. Deze aanpassing leidt ertoe dat minder woningen in het huidig gereguleerde segment (tot 142 punten bij inwerkingtreding van de cap op de WOZ) vallen dan voorheen. Deze woningen behoren na regulering van de middenhuur tot het gereguleerde middensegment. Deze wijziging leidt ertoe dat de WOZ-waarde meer punten op kan leveren in het middensegment. Dit draagt eraan bij dat het aantrekkelijk blijft om te investeren in middenhuurwoningen, ook op de meer gewilde locaties.

Als wordt ingezoomd op het effect van de maximering van de WOZ-waarde in het WWS vanaf 187 punten, wordt zichtbaar dat 47.000 woningen¹¹ theoretisch gezien geraakt kunnen worden door de maximering. 35.000 woningen hiervan zijn in handen van private verhuurders¹². Deze woningen hebben zonder maximering van de WOZ-waarde 187 punten of meer. Door de maximering krijgen de woningen minder dan 187 punten, waardoor ze kunnen terugzakken naar het gereguleerde (midden)segment. In de praktijk krijgen 11.000 van deze woningen daadwerkelijk een lagere huur bij bewonerswisseling. Het merendeel van deze private huurwoningen, namelijk 24.000, wordt op dit moment al verhuurd voor een huurprijs die lager is dan de maximale huur die zal gelden na invoering van de regulering. De maximering verlaagt de huur van deze woningen niet aanvullend. Ook de 12.000 woningen die in handen zijn van woningcorporaties worden doorgaans al verhuurd voor een huurprijs onder het straks geldende maximum. Ondanks dat deze woningen niet direct geraakt worden, zijn ze in de toekomst wel beschermd tegen een te hoge huur enkel door een hoge WOZ-waarde.

In het onderzoek uitgevoerd door ABF¹³ is gekeken wat de effecten zijn van de verschuiving van de grens van cap op de WOZ-waarde. Daarbij is gekeken naar alternatieven zoals het verhogen van het percentage van 33% naar 40 of 50% al dan niet in combinatie met het verschuiven van de grens. Om aan te blijven sluiten bij de initiële doelstelling dat woningen niet alleen door een hoge WOZ-waarde in het hoge segment terecht komen, is ervoor gekozen de grens op te trekken naar de nieuwe maximale middenhuurgrens. Het verhogen van het percentage leidt tot een toename van het aantal woningen dat door op of boven de 187 punten uitkomt waarmee het

¹¹ Bron: WoON21

¹² Verhuurders niet zijnde woningcorporaties.

¹³ Na publicatie verwijzing naar publicatie op volkshuisvestingnederland.nl toevoegen.

aantal middenhuurwoningen afneemt. Tevens komt het percentage dan nog verder af te staan van de initiële doelstelling van 25% van het totale puntenaantal bij invoering van de WOZ-waarde in het WWS.

2.3. Herwaardering energielabels

Achtergrond en doel

Het huidige WWS voorziet erin dat woningen punten kunnen krijgen voor de energieprestatie (uitgedrukt in het energielabel).

Deze waardering houdt in, dat momenteel een woning met energielabel G geen punten krijgt toegekend voor de energieprestatie. Een woning met een beter energielabel krijgt punten toegekend waarbij het puntenaantal toeneemt naar mate het energielabel beter is.

Deze waardering is indertijd ingevoerd om voldoende financiële ruimte te bieden om de energiebesparing te kunnen realiseren, zoals die met het convenant Energiebesparing corporatiesector¹⁴ was overeengekomen. Dat convenant was gericht op een energiebesparing van 24 PetaJoule, in de sociale huursector te realiseren door middel van een door de woningcorporaties te leveren inspanning. Zoals aangegeven in de brief van 2 juli 2009¹⁵ is daarvoor een verbetering van woningen naar energielabel B, of een verbetering met minimaal twee klassen in het energielabel als prestatie-indicator gehanteerd. Ook werd van particuliere verhuurders in het huidige gereguleerde segment een verduurzamingsinspanning gevraagd door 80% van hun woningen op label C of beter te brengen. In de brief van 28 februari 2022¹⁶ is vervolgens geconstateerd, dat corporaties de doelstelling van gemiddeld label B in 2020 bijna hebben gehaald.

Aan de verduurzamingsopgave is ook aandacht besteed in de nationale prestatieafspraken, die gemaakt zijn met Aedes, de Woonbond en VNG. Afsproken is dat woningcorporaties woningen met energielabel E, F en G uiterlijk in 2028 hebben aangepakt. Over deze afspraken is de Tweede Kamer geïnformeerd bij brief.¹⁷

Het is echter zaak dat verhuurders ruim voor 2030 aan de slag gaan met de verduurzaming van hun woning(en). Daarom worden verhuurders vooruitlopend op de wet- en regelgeving gestimuleerd om de energieprestatie van slecht geïsoleerde

¹⁴ Kamerstukken II 31 700 XVIII, nr. 4

¹⁵ Kamerstukken II 30 196, nr. 72

¹⁶ Kamerstukken II 29 453, nr. 548

¹⁷ Kamerbrief van 30 juni 2022 (TK 29453, nr. 551)

woningen te verbeteren. Dit kan worden uitgevoerd door in het WWS meer rekening te houden met de energieprestatie bij het vaststellen van de maximale huurprijs.

Werking aanpassing

De uitwerking hiervan heeft plaatsgevonden als onderdeel van de regulering voor de middenhuur¹⁸. Bij het vormgeven van de regulering is een balans gezocht tussen het verbeteren van woonlasten voor huurders enerzijds en het borgen dat het aanbod aan middenhuur op peil blijft anderzijds. Rekening houdend met die balans zal het energielabel zwaarder worden gewogen in het WWS door aftrekpunten te rekenen voor slechte energielabels (E, F en G) en extra punten toe te kennen voor goede energielabels.

Dit leidt tot de volgende puntenwaardering voor energielabels:

Label	Nu		Wordt	
	eensgezins	meergezins	eensgezins	meergezins
A++++	52	48	62	58
A+++	48	44	57	53
A++	44	40	52	48
A+	40	36	47	43
A	36	32	40	36
B	32	28	32	28
C	22	15	22	15
D	14	11	14	11
E	8	5	-1	-1
F	4	1	-5	-5
G	0	0	-10	-10

Het toepassen van aftrekpunten voor slechte energielabels in combinatie met extra punten van de goede energielabels zorgt voor een extra stimulans om woningen te verduurzamen naar betere energielabels. Met de aftrekpunten voor slechte energielabels wordt tevens tegemoetgekomen aan de motie Kuiken c.s.¹⁹ en de motie Nijboer/Bromet²⁰, waarin verzocht is om een huurprijsverlaging mogelijk te maken bij woningen met een slechte energieprestatie. Door deze aftrekpunten dalen de maximale huurprijzen van woningen met een slecht energielabel hetgeen kan leiden tot

¹⁸ Kamerstukken II 27 926, nr. 372

¹⁹ Kamerstukken II 36 200, nr. 26

²⁰ Kamerstukken II 35 925 VII, nr. 71

huurverlagingen bij die woningen en daarmee een prikkel voor de verhuurder om deze snel te verduurzamen.

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 waarderingssystematiek voor de verschillende type zelfstandige woningen niet langer noodzakelijk.

2.4. Herwaardering buitenruimte

Achtergrond en doel

In het huidige WWS-stelsel worden punten toegekend voor buitenruimte in stappen van 25m². Een balkon van bijvoorbeeld 5m² en 20m² wordt hierdoor hetzelfde gewaardeerd. Buitenruimte is gewild bij huurders, vooral in de grote steden. Een balkon van 5 m² of 20 m² maakt dus weldegelijk een verschil in de kwalitatieve woonbeleving van een huurder, waar het WWS nu niet aan tegemoet komt. Daarom wordt in dit voorstel voor een gemoderniseerd WWS een verfijndere waardering van buitenruimtes opgenomen.

Werking aanpassing

In de voorgestelde modernisering van het WWS wordt een stapgrootte voorgesteld van 5m². 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.

Dit leidt tot de volgende nieuwe tabel voor de waardering van buitenruimtes in het WWS.

Oppervlakte	Nu	Oppervlakte	Wordt
Tot 25 m ²	2	Tot 5 m ²	2
25 tot 50 m ²	4	5 tot 10 m ²	4
50 tot 75 m ²	6	10 tot 15 m ²	6
75 tot 100 m ²	8	15 tot 20 m ²	7,5
100m ² en meer	10 tot 15*	20 tot 25 m ²	9
		25 m ² tot 50 m ²	10,5
		50 tot 75 m ²	12
		75 tot 100 m ²	13,5
		100m ² en meer	15
Indien in het geheel geen privé- buitenruimte	Af: 5 punten	Indien in het geheel geen privé- buitenruimte	Af: 5 punten
Carport	2 punten	Carport	2 punten

*Bij privé-buitenruimten groter dan 25 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 2 punten per 10 m² boven de 25 m², oplopend tot maximaal 15 punten voor de privé-buitenruimte in totaal (excl. carport).

In de huidige situatie geldt dat buitenruimten pas meegeteld mogen worden wanneer de ruimten afzonderlijk een diepte en breedte hebben van 1,5 meter of meer. Om de kleine buitenruimtes mogelijk te maken wordt de minimale diepte en breedte van een buitenruimte als voorwaarde uit het WWS gehaald. Deze aanpassing heeft geen invloed op de minimale oppervlakte van de buitenruimte bij nieuw te bouwen woningen. Deze is tenminste 4m² voor een zelfstandige huurwoning van meer dan 40m² vloeroppervlakte aan verblijfsgebied en kent daarbij wel de minimale afmetingen van 1,5m bij 1,5m (Bouwbesluit, art. 4.35, lid 1).

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.

Voor zelfstandige woningen onder de 40m² vloeroppervlakte aan verblijfsgebied geldt dat de buitenruimte gezamenlijk mag zijn zolang de minimale oppervlakte van de buitenruimte 1m² per woning is met een minimale breedte van 1,3m. De minimale totaaloppervlakte van de gedeelde buitenruimte moet 4m² zijn (Bouwbesluit, art. 4.35, lid 2).

2.5. Tijdelijke prijsopslag nieuwbouw

Achtergrond en doel

Voor nieuwbouwprojecten waarvan de bouw al is gestart of binnenkort gaat starten is in de ontwerpfase nog geen rekening gehouden met de voorliggende landelijke regulering. De landelijke regulering heeft mogelijk een effect op de businesscase waardoor een project vertraging oploopt of geen doorgang meer vindt. Met de huidige woningtekorten is het wenselijk dat nieuwbouw door kan gaan met zo min mogelijk vertraging. Om vertraging zo veel mogelijk te voorkomen komt er daarom een tijdelijke nieuwbouwopslag.

Werking aanpassing

De nieuwbouwopslag houdt in dat voor een woning die op basis van punten in het middensegment hoort maximaal 5% meer huur mag worden gevraagd. Geldt bijvoorbeeld bij een bepaald aantal punten in het WWS een maximum van 900 euro, dan kan de verhuurder gedurende 10 jaar na oplevering een huur vragen tot maximaal 945 euro²¹. Een woning kan door de nieuwbouwopslag echter nooit in het hoge segment terecht komen. Een woning van 186 punten of minder met een nieuwbouwopslag blijft dus een gereguleerde woning.

Deze tijdelijke opslag geldt voor nieuwbouwprojecten die:

- zijn opgeleverd ná 1 januari 2024 én
- waarvan de start bouw plaatsvindt vóór 1 januari 2025.

²¹ In dit voorbeeld is geen rekening gehouden met de jaarlijkse indexatie van de maximale huurprijzen.

Bij projecten die vóór 1 januari 2024 zijn opgeleverd kunnen verhuurders nog contracten afsluiten met huurders waarbij de huren nog niet onder de regulering vallen. Voor deze projecten geldt, net als bij de bestaande bouw, dat er een geleidelijke ingroei is van de regulering, afhankelijk van de snelheid in de bewonerswisselingen.

Voor nieuwbouwprojecten waarvan de bouw start ná 1 januari 2025 kan worden uitgegaan dat er in de ontwerpfase rekening gehouden kon worden met de vormgeving van de regulering. Daarom is de prijsopslag voor deze projecten niet meer gerechtvaardigd.

Om te verifiëren dat een nieuwbouwwoning aanspraak kan maken op de nieuwbouwopslag wordt aangesloten bij de definities van de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG). Dit is een openbaar register en kan eenvoudig worden opgezocht door verhuurders, huurders, gemeenten en de Huurcommissie. In de BAG wordt 'bouw gestart' en de praktische ingebruikname per pand geregistreerd. Ondanks de wettelijke verplichting wordt dit echter nog niet altijd tijdig doorgegeven door ontwikkelaars. Gemeenten houden toezicht op de BAG registratie en sturen regelmatig herinneringen en notificaties om de juiste pand status in te vullen. Echter, uiteindelijk blijft het de verantwoordelijkheid van de bouwer of ontwikkelaar om dit tijdig door te geven. Met het oog op de nieuwbouwopslag is het wel de verwachting dat de registratie zal verbeteren omdat er nu een duidelijk prikkel ontstaat voor juiste registratie.

De nieuwbouwopslag kan tot maximaal 10 jaar na de ingebruikname van een pand worden toegepast. Als er binnen de 10 jaar een huurderswisseling plaatsvindt, dan blijft de nieuwbouwopslag gelden voor de resterende jaren. Na het verstrijken van de 10 jaar termijn vervalt de opslag. Ter indicatie: bij een pand waarvan de bouw gestart is in 2024 en de oplevering plaats vindt in 2026, mag er dus tot 2036 gerekend worden met de nieuwbouwopslag. Na 2036 vervalt de opslag ongeacht of er een bewonerswisseling plaatsvindt. Bij het huurcontract dient in aanvulling op de verplichte puntentelling vermeld te worden of de nieuwbouwopslag van toepassing is. Dit ter verantwoording van de huurprijs boven het WWS-maximum.

2.6. Prijsopslag voor beschermd stads- en dorpaanzicht

Achtergrond en doel

De nieuwbouwopslag is na het toevoegen hiervan niet de enige prijsopslag die WWS kent. Zo is er ook een prijsopslag voor woningen die door de Rijksoverheid zijn

aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht. Deze prijsopslag gaat op dezelfde manier werken als de nieuwbouwopslag.

Werking aanpassing

Net als bij de nieuwbouwopslag wordt de opslag voor beschermd stads- en dorpaanzicht een prijsopslag op de maximale huurprijs die hoort bij het puntenaantal. Een woning kan door enkel deze prijsopslag niet in het hoge segment terecht komen. Geldt bijvoorbeeld bij een bepaald aantal punten in het WWS een maximum van 1.000 euro, dan kan de verhuurder huur vragen tot maximaal 1.150 euro. Het is niet zo dat doordat de maximale huurprijs door de opslag 1.150 euro is geworden, deze woning in het hoge segment valt waarin geen maximale huurprijs geldt. Dit werkt dus hetzelfde al het geval is bij de nieuwbouwopslag. Hierdoor ontstaat er één duidelijke systematiek voor beide prijsopslagen voor zowel de huurder als verhuurd.

2.7. Uitzonderingsregelingen puntentelling WOZ-waarde

Achtergrond en doel

In het Besluit huurprijzen woonruimte is vastgelegd hoe de punten voor de WOZ-waarde worden berekend. In twee gevallen gelden regels die afwijken van standaard:

- 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 ontlenen 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.

Werking aanpassing

Er wordt bij beide uitzonderingen een einddatum toegevoegd. 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. Overigens geldt dat de regulering ook voor deze woningen, wanneer deze tot en met 186 punten hebben. Als bijvoorbeeld een kleine woning die onder de regel voor COROP-regio valt door de extra waardering van de WOZ-waarde 160 punten krijgt, geldt ook voor deze woning de middenhuurregulering. Ondanks dat er in die gevallen wel een maximale huurprijs gaat gelden, is deze nog altijd hoger dan hij was geweest zonder de extra waardering van de WOZ-waarde.

2.8. Uitbreiding inzet gedifferentieerde leges

Met een wijziging in het Besluit Huurprijzen Woonruimte wordt voorzien 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 dan wel 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 aanvangshuurprijstoetsing²² en de splitsing van all-in prijzen²³. Om de effectiviteit van deze mogelijkheid te vergroten wordt deze met het AMvB 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.

Hoofdstuk 3. Effecten van de maatregelen

3.1. Algemeen

Een algemeen aandachtspunt is dat doordat de regulering voor het middensegment gaat gelden bij nieuwe huurcontracten, het enige tijd in beslag zal nemen voordat de woningen tussen tot en met 186 punten allemaal worden verhuurd volgens het geldende WWS-maximum. Volgens het WoON2021 muteert jaarlijks ongeveer 18% van de middenhuurwoningen van private verhuurders en ongeveer 23% van de duurdere private huurwoningen. Het is mogelijk dat de invoering van de regulering effect heeft op de mutatiegraad. In de MvT bij het wetsvoorstel Betaalbare huur is opgenomen wat de effecten van de maatregelen zijn op de betaalbaarheid, woningvoorraad en de

²² Artikel 7:249 BW.

²³ Artikel 7:258 BW.

bereidheid om in middenhuurwoningen te investeren (hoofdstuk 6). In dit hoofdstuk van de NvT is een samenvatting opgenomen van wat de huurprijseffecten zijn van het brede wetsvoorstel, en in het bijzonder door de modernisering van het WWS. Ook is daarbij benoemd wat de effecten zijn op huurders en verhuurders van specifiek de modernisering van het WWS.

3.2. Huurprijseffecten

Middenhuur

Het wetsvoorstel Betaalbare huur verbetert de betaalbaarheid van middenhuurwoningen. Dit komt ten goede aan huurders van middenhuurwoningen. Zij worden met deze wetswijziging beter beschermd tegen excessief hoge huren. Voor mensen die op dit moment een middenhuurwoning huren verandert er niet direct iets, omdat de wijziging geldt voor contracten die na 1 januari 2024 worden afgesloten. Als zij een excessieve huur betalen, kunnen zij wel in gesprek met de verhuurder over de huur. Als zij immers weggaan, dan moet de verhuurder een lagere huur rekenen. Dat verbetert de positie van de huurder. De huurder kan ook op zoek naar een woning met een lagere huur. Voor huidige huurders die nu al een redelijke huurprijs²⁴ betalen, is er geen verandering als gevolg van deze wetswijziging.

Voor woningzoekenden geldt dat als zij na 1 januari in een middenhuurwoning gaan huren, zij direct een huur betalen die passend is bij de kwaliteit van de woning. Het kan zijn dat een woning die nu voor 1.200 euro wordt verhuurd als gevolg van de regulering na een bewonerswissel (een nieuw huurcontract) voor 900 euro verhuurd moet worden. Daarnaast gaat de huurprijsbescherming ook gelden voor nieuwe huurders die (onafhankelijk van het aantal punten²⁵) een woning met een huurprijs hebben tot 1.021,02 euro (prijspeil januari 2023). Voor hen geldt bijvoorbeeld eveneens dat de jaarlijkse huurverhoging op maximaal CAO-loonstijging plus 0,5% wordt gemaximeerd. Door de voorgestelde regulering van de middenhuur gaan bij een bewonerswissel circa 157.000 woningen in prijs naar beneden, met gemiddeld ongeveer 240 euro per maand. Het effect wordt bepaald door schaarste. In gebieden met veel schaarste, zoals de G4, is de gemiddelde huurverlaging groter dan in gebieden waar minder schaarste is.

Naast de verbetering van de betaalbaarheid voor huurders van middenhuurwoningen, kan ook het gedrag van deze huurders veranderen. In de vrije huursector is er op dit moment een relatief hoge doorstroom van 18-23% per jaar (WoON2021), ten opzichte

²⁴ Met redelijke huur wordt een huur bedoeld die maximaal de WWS-huur betreft.

²⁵ Dus ook woningen met meer dan 187 punten, die onder de 1.000 euro worden verhuurd.

van circa 6% in gereguleerde corporatiewoningen. Hoge huren in dit segment maken het voor huurders niet aantrekkelijk om lang in een huurwoning te blijven wonen. Op het moment dat de huurder een redelijke huur betaalt, is de kans aanwezig dat de huurder langer in de woning blijft wonen. Ook voor verhuurders wordt de prikkel om een tijdelijk contract aan te bieden verminderd. Voorheen kon een verhuurder veelal rekenen op een (fors) hogere aanvangshuur na het aflopen van een tijdelijk contract. Door de regulering is de aanvangshuur na het aflopen van een contract nog steeds gemaximeerd.

Aanvullend voor de modernisering van het WWS

Een belangrijk uitgangspunt bij de doorrekeningen ten aanzien van de modernisering van het WWS is dat huurpuntenneutraliteit²⁶ geen vereiste is. Dit impliceert dat de maximale huursom die voor de gehele huursector geldt ook kan veranderen. De gecombineerde uitwerking van alle wijzigingen leidt ertoe dat er meer huurpunten aan het gehele stelsel toegevoegd zullen worden. Bij gevolg zal de maximale huursom in zijn geheel ook toenemen. De mate waarin dit gebeurt zal per huursegment wel anders uitpakken.²⁷

Dwingend maken

Het dwingend maken van de huurprijsbescherming, waarbij het respecteren van de maximale huurprijzen niet meer alleen van het initiatief van de huurder afhangt, moet leiden tot een verbetering in de betaalbaarheid voor een grote groep huurders. Bovenstaand is al in beeld gebracht wat dit voor gevolg gaat hebben voor huurders in het middensegment. Onderstaand wordt verder uitgesplitst wat dit betekent voor huurders van woningen met een kwaliteit die past bij het lage huursegment.

Het dwingend maken van het WWS moet op termijn door handhaving leiden tot een huurverlaging bij circa 163.000 woningen²⁸ met een gemiddeld bedrag van 145 euro per maand per woning. Dit is allereerst het gevolg van het feit dat de maximale huurprijzen de dwingende norm worden. Daarnaast wordt de positie van huurders verder versterkt met dit wetsvoorstel, doordat zij meer mogelijkheden krijgen om ook op een later moment naar de huurcommissie te stappen en doordat de verhuurder transparant moet communiceren over de huurprijs en de WWS-puntentelling van de woning. Als sluitstuk geldt dat gemeenten bestuursrechtelijk kunnen handhaven op de norm en via deze weg kunnen bewerkstelligen dat huurders de norm respecteren.

²⁶ Huurpuntenneutraliteit impliceert dat door de aanpassing de maximale huursom die voor de gehele huursector geldt niet verandert.

²⁷ Verwijzing naar onderzoek nadat deze is gepubliceerd op volkshuisvestingnederland.nl

²⁸ Met een woningkwaliteit tot circa 145 punten.

3.3. Uitvoeringseffecten voor verhuurders

In hoofdstuk 6 van de MvT van het wetsvoorstel Betaalbare huur is toegelicht dat dit wetsvoorstel invloed heeft op het aanbod van middenhuurwoningen via drie wegen:

1. Door de regulering komen woningen die op dit moment in het dure huursegment worden verhuurd in het middensegment terecht.
2. De regulering beïnvloedt de business case voor beleggers in de bestaande bouw en daarmee investeringsbereidheid van deze investeerders, wat er toe kan leiden dat er minder wordt geïnvesteerd in middenhuur en woningen worden uitgepond.
3. De regulering beïnvloedt de business case voor beleggers in nieuwbouw en daarmee investeringsbereidheid van deze investeerders, wat ertoe kan leiden dat er minder wordt geïnvesteerd in nieuw te bouwen middenhuur.

De modernisering van het WWS leidt voor verhuurders mogelijk tot een gewijzigde maximale huurprijs omdat het puntenaantal van een bestaande woning door herwaardering van de verschillende elementen veranderd kan zijn. Dit heeft overigens pas effect bij het ingaan van een nieuw huurcontract of met inachtneming van de overgangstermijn voor het dwingend maken van het WWS voor bestaande contracten in het laagsegment.

3.4. Uitvoeringseffecten voor huurders

De modernisering van het WWS leidt voor huurders mogelijk tot een gewijzigde maximale huurprijs omdat het puntenaantal van een bestaande woning door herwaardering van de verschillende elementen veranderd kan zijn. Dit heeft overigens pas effect bij het ingaan van een nieuw huurcontract of met inachtneming van de overgangstermijn voor het dwingend maken van het WWS voor bestaande contracten in het laagsegment.

3.6. Uitvoeringseffecten voor gemeenten

Deze wijziging van het BHW heeft geen directe uitvoeringseffecten voor gemeenten. Wel heeft deze wijziging indirecte uitvoeringseffecten. Door het dwingend maken van het WWS moeten gemeenten handhaven op de naleving van het WWS. Dit betekent dat zij gaan controleren of verhuurders zich houden aan het WWS. De uitvoeringseffecten van het dwingend maken van het WWS worden toegelicht in hoofdstuk 7 van de MvT van het wetsvoorstel Betaalbare huur. Bij het handhaven van het WWS moet het gemoderniseerde WWS gebruikt worden. Op deze manier heeft de wijziging van het BHW indirect een uitvoeringseffect voor gemeenten.

3.7. Uitvoeringseffecten voor de huurcommissie

De uitvoeringseffecten voor de Huurcommissie naar aanleiding van het wetsvoorstel betaalbare huur, worden toegelicht in hoofdstuk 7 van de MvT van de Wet betaalbare huur.

De modernisering van het WWS leidt voor de Huurcommissie tot een wijziging van de huurprijscheck en zal wijziging van het beleidshandboek op deze punten vragen.

Hoofdstuk 4. Nalevingskosten en effecten voor rijksbegroting

Deze wijziging van het BHW leidt niet tot nalevingskosten of effecten voor de Rijksbegroting.

Hoofdstuk 5. Verhouding tot hoger recht

5.1. Eigendomsrecht

De wijzigingen die worden doorgevoerd door deze aanpassing van het BHW zijn onlosmakelijk verbonden aan de wijzigingen die ten aanzien van middenhuur worden doorgevoerd via het wetsvoorstel Betaalbare huur. Voor het bepalen van de gevolgen op het eigendomsrecht moet daarom gekeken worden naar het effect van het totaalpakket. Dus van zowel de maatregelen uit deze aanpassing van het BHW en de wijzigingen die ten aanzien van middenhuur worden doorgevoerd via het wetsvoorstel Betaalbare huur.

Onderdelen van de middenhuurregulering hebben tot gevolg dat het eigendomsrecht als bedoeld in artikel 1 van het Eerste Protocol bij Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens beperkt wordt. Het artikel schrijft voor dat met de bescherming van het eigendomsrecht op geen enkele wijze het recht aan wordt getast dat een staat heeft om wetten toe te passen, die als noodzakelijk worden geacht om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang of om de betalingen van belastingen of andere heffingen of boetes te verzekeren.

In hoofdstuk 4 van de MvT bij het wetsvoorstel Betaalbare huur wordt uitgebreid ingegaan op hoe dit wetsvoorstel zich verhoudt tot het eigendomsrecht. Samenvattend kan worden gesteld dat regulering van het eigendomsrecht toelaatbaar is indien ze gerechtvaardigd is. Dit houdt in dat voldaan moet zijn aan vier voorwaarden. Hieronder wordt per voorwaarde benoemd waarom in het kader van het reguleren van het middensegment wordt voldaan aan de voorwaarde. De volledige uitleg hiervan staat in hoofdstuk 4 van de MvT bij het wetsvoorstel Betaalbare huur. Daar wordt ook ingegaan op hoe het dwingend maken van het WWS zich verhoudt tot het eigendomsrecht. Omdat deze wijziging van het BHW niet toeziet op het dwingend maken van het WWS wordt hiervan in deze NvT geen samenvatting gegeven.

1. *De maatregel moet bij wet voorzien zijn. Dat betekent dat de beperking voldoende toegankelijk, precies en voorzienbaar in de toepassing moet zijn.*

Uit rechtspraak blijkt dat indien een maatregel is opgenomen in een wet in formele zin en de toepassingscriteria voldoende nauwkeurig in de wet en in de memorie van toelichting zijn beschreven, de maatregel is voorzien bij wet en aan deze voorwaarde wordt voldaan.²⁹ De beoogde regulering van de middenhuur is rechtmatig omdat deze door dit wetsvoorstel verankerd is in nationale wetgeving, en omdat voorzien is in overgangsrecht: de regulering gaat immers pas in bij nieuwe contracten. Daarnaast is de regulering ruim van tevoren aangekondigd en breed kenbaar gemaakt. In het Coalitie Akkoord 10 van januari 2022³⁰ is opgenomen dat middeninkomens huurprijsbescherming zullen krijgen. De contouren van deze voorstellen zijn daarna geland in het Programma Betaalbaar wonen dat 19 mei 2022 is gepubliceerd.³¹ De eerste uitwerking is gecommuniceerd op 14 oktober 2022 in een Kamerbrief³², en daarna verder uitgewerkt in een opvolgende Kamerbrief van 9 december 2022³³.

2. *De beperking moet noodzakelijk zijn in het algemeen belang. Dit wil zeggen dat de maatregel een legitiem doel dient en met de maatregelen het beoogde effect wordt bereikt.*

Het algemene belang dat dit wetsvoorstel dient is meerledig. Het EHRM heeft in ieder geval de volgende doelstellingen van algemeen belang met betrekking tot de regulering van de woningmarkt erkend, die met de regulering van dit wetsvoorstel worden bewerkstelligd:

- de bestrijding van 'sociale onrechtvaardigheden' (*social injustices*) op de woningmarkt³⁴;
- de bescherming van huurders³⁵;
- de bestrijding van grote verschillen in huurprijzen voor vergelijkbare woningen³⁶;
- het voorkomen van vastgoedspeculatie³⁷;

²⁹ Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 2 november 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BU3143, r.o. 2.4.3.

³⁰ [Coalitieakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' | Publicatie | Rijksoverheid.nl](#)

³¹ [Programma Betaalbaar wonen | Rapport | Rijksoverheid.nl](#)

³² [Kamerbrief over regulering middenhuur | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl](#).

³³ [Kamerbrief over regulering middenhuur | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl](#)

³⁴ EHRM 21 februari 1986, James e.a. t. UK, app. no. 8793/79, para. 47.

³⁵ EHRM 21 december 2010, Ferreira/Portugal, app. no. 41696/07, para. 29. Zie ook EHRM 28 september 1995, Spadea en Scalabrino/Italië, app. no. 12868/87, para. 31.

³⁶ EHRM 19 december 1989; Mellacher/Oostenrijk, app. no. 10522/83, para 47.

³⁷ EHRM 19 december 1989; Mellacher/Oostenrijk, app. no. 10522/83, para 47.

- het vergroten van de beschikbaarheid van woningen voor redelijke prijzen voor minder vermogende personen³⁸;
- het stimuleren van het opknappen van woningen in slechte staat³⁹

Deze algemeen erkende doelstellingen worden allen met dit wetsvoorstel behartigd zoals in deze memorie van toelichting uitgebreid aan de orde is gekomen. In dit licht is het ook goed om op te merken dat bevordering van voldoende woongelegenheden ook een sociaal grondrecht is dat is vastgelegd in artikel 22 van de Grondwet. Het zorgen voor voldoende betaalbare en geschikte woonruimte is daarmee een opdracht voor de overheid. De overheid dient dit te beschermen en daarom ook in te grijpen wanneer er onevenredige balans komt te bestaan tussen huurder en verhuurder. Naar het oordeel van de regering brengt dit tevens met zich mee dat de overheid het evenwicht tussen het belang van de huurder en dat van de verhuurder dient te bewaken.

Ondanks het feit dat er volop woningen worden bijgebouwd, is sprake van grote schaarste. Middeninkomens verdienen vaak net te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning van een woningcorporatie. Dat maakt dat veel woningzoekenden, zoals starters en woningzoekenden met een middeninkomen, zijn aangewezen op de particuliere huur en gezien de schaarste in een zeer afhankelijke relatie komen met hun verhuurder. Daar waar de verhuur van deze schaarse particuliere huurwoningen leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten, is het noodzakelijk dat er maatregelen worden genomen om de mogelijkheden van deze doelgroep op de woningmarkt te verbeteren. Dit is uitgebreid toegelicht in de MvT bij het wetsvoorstel Betaalbare huur.

3. Er moet sprake zijn van een "fair balance" tussen de mate van regulering van het eigendomsrecht van woningeigenaren en het daarmee gediende algemeen belang.

Doordat deze regels louter komen te gelden voor nieuwe huurcontracten, wordt ook nader invulling gegeven aan de "fair balance". Een eigenaar van een woning kan bij het aflopen van het huurcontract kiezen of hij of zij opnieuw wenst te verhuren. Er is geen verplichting om dit te doen. De woning kan ook zelf worden bewoond of worden verkocht. Dit beperkt de mate waarin er inbreuk wordt gemaakt op het eigendomsrecht omdat de eigenaar voldoende ruimte houdt om hier een keuze in te maken. Door het beter waarderen van kwaliteit van de woning (buitenruimten en energielabel) en tevens de reeds langer bestaande waardering op basis van de WOZ-waarde van een woning,

³⁸ EHRM 19 december 1989; Mellacher/Oostenrijk, app. no. 10522/83, para 47 en EHRM 28 september 1995, Spadea en Scalabrino/Italië, app. no. 12868/87, para. 31.

³⁹ EHRM 19 december 1989, Mellacher/Oostenrijk, app. no. 10522/83, para 47.

kan er bovendien ook naar redelijkheid verdiend worden met verhuren van woningen. De huurprijsgrenzen die gelden, houden ook nadrukkelijk rekening met het verdienvermogen voor de verhuurder en worden bovendien geïndexeerd.

Door schaarste is de afgelopen jaren een disbalans ontstaan in de verhouding tussen huurder en verhuurder, waarbij verhuurders hoge huren konden rekenen omdat dit 1) in het middensegment niet door wet- en regelgeving werd begrensd en 2) de huurder door gebrek aan alternatieven, vaak geen keuze had, anders dan de gevraagde huur te betalen. In de MvT bij het wetsvoorstel Betaalbare huur zijn hier ook veel cijfermatig onderbouwde weergaven van gegeven. Daarbij speelt mee, dat in tegenstelling tot veel andere diensten of producten die vanuit schaarste duurder worden, de keuze om geen woning te hebben geen reële keuze is voor een woningzoekende. Wonen is immers een primaire levensbehoefte. Dit maakt een woningzoekende in een schaarse markt kwetsbaar, en een eigenaar van dergelijke schaarse goederen – verhuurders – machtig. Dit wetsvoorstel beoogt de bestaande disbalans in positie tussen huurder en verhuurder te verhelpen en juist te streven naar een nieuwe “fair balance” door in het middensegment ook maximale huurprijzen te introduceren. Het evenwicht is echter richting verhuurders ook belangrijk, omdat voldoende aanbod aan particuliere huur ook nodig is voor het goed functioneren van de woningmarkt. Daarom is met de maximale huurprijsgrenzen juist gezocht naar een eerlijk evenwicht tussen enerzijds het belang van de huurder om niet te veel te betalen, en anderzijds het belang van de verhuurder om een redelijke huursom te mogen ontvangen voor de aangeboden woning.

Om nadere invulling te geven aan deze “fair balance” is er voor nog op te leveren nieuwbouw bovendien gekozen om een nieuwbouwopslag te introduceren die tien jaar lang het recht geeft om vijf procent opslag te rekenen op de maximale huurprijs. Dit is gedaan omdat deze nieuwbouw 1) een groot algemeen belang dient, omdat hiermee het woningtekort wordt ingelopen, en daarom vertraging zo veel mogelijk moet worden voorkomen, 2) voor nieuwbouw met gestegen bouwkosten ook hoge kosten worden gemaakt dat mede maakt dat hier een extra maatregel nodig is om deze “fair balance” te realiseren, en 3) de keuzeruimte om bij afloop van een huurcontract niet opnieuw te verhuren beperkt kan zijn door gemaakte afspraken tussen gemeenten en verharende partijen, die deze partijen voor een bepaalde termijn verplichten te blijven verhuren.⁴⁰

Het gevonden evenwicht tussen de belangen van huurders enerzijds en verhuurders anderzijds is ook voortgekomen uit uitgebreid onderzoek waarbij middels botsproeven

⁴⁰ Opgemerkt wordt dat dit privaatrechtelijke afspraken betreft waar marktpartijen zelf voor hebben gekozen, die niet voortvloeien uit landelijke of decentrale wet- en regelgeving.

en aanvullende onderzoeken naar de *business case* van investeerders gebruikt om de exacte vormgeving van de regulering te bepalen. Er zijn verschillende varianten onderzocht. In hoofdstuk 2.1.2. van de MvT bij het wetsvoorstel Betaalbare huur is hier ook uitgebreid op ingegaan.

Daarnaast zijn er geen alternatieven om in het middensegment tot lagere huurprijzen te komen, anders dan te reguleren. Door aanhoudende woningschaarste komt de huurder in een afhankelijke positie ten opzichte van eigenaren van deze schaarse goederen, zijnde verhuurders. Er wordt volop ingezet op woningbouw, maar met de demografische ontwikkeling, zal ondanks nieuwbouw, er sprake zijn van aanhoudende woningschaarste. Dit maakt dat het reguleren van de maximale huurprijzen het resterende middel is om de huurder te beschermen tegen de bestaande disbalans in de verhouding tussen huurder en verhuurder.

4. Bestaan er toereikende procedurele waarborgen voor betrokkenen?

Er is nadrukkelijk rekening gehouden met procedurele waarborgen voor betrokkenen wiens eigendomsrecht wordt ingeperkt (verhuurders). Zoals aangehaald in de vorige paragraaf aangaande de "fair balance", bestaat er geen verhuurverplichting, en staat het de eigenaar van een woning vrij om niet verhuren. Doordat bestaande huurcontracten niet onder de regulering middenhuur vallen blijft, wanneer die huurovereenkomst blijft voortduren, die rechtshouding ongemoeid in stand. Door dit zo te bepalen wordt bij afloop van het huurcontract een procedurele waarborg ingebouwd. Bij afloop van het huurcontract kan de eigenaar van de woning weer vrij beschikken over de woning en staat het de eigenaar geheel vrij te beslissen of hij opnieuw wenst te verhuren. Zoals hiervoor reeds genoemd is ook nadrukkelijk rekening gehouden met de verdien capaciteit voor verhuurders zodat het opnieuw verhuren een redelijke optie is en blijft. Dit laatste is ook belangrijk, omdat zoals gezegd een voldoende groot aanbod aan middenhuurwoningen ook van belang is voor het goed functioneren van de woningmarkt. De verdien capaciteit wordt ook blijvend gegarandeerd omdat de maximale huurprijzen die de verhuurder kan vragen ook worden geïndexeerd. Dit dient als extra procedurele waarborg.

5.2. Vrij verkeer van diensten

Een dienst die valt onder de Dienstenrichtlijn is gedefinieerd als elke economische activiteit, anders dan in loondienst, die gewoonlijk tegen vergoeding geschiedt.⁴¹ Verhuur en huur van woningen is het verrichten of ontvangen van een dienst.

⁴¹ Artikel 4, eerste lid, van Richtlijn 2006/123/EG (hierna: de Dienstenrichtlijn)

Beperkingen zijn alleen toegestaan wanneer dat noodzakelijk is omwille van het algemeen belang dat met deze beperking wordt gediend en dit middel geschikt is om het nagestreefde doel te bereiken en dat het niet verder gaat dan wat nodig is om dat doel te bereiken.⁴² Onder de vorige paragraaf aangaande het eigendomsrecht is reeds ingegaan op het algemene belang en de noodzakelijkheid. Het reguleren van het middensegment met maximale huurprijzen is daarnaast ook een geschikt middel omdat louter op die manier gewaarborgd wordt dat de huurder een voldoende sterke positie heeft ten opzichte van de verhuurder.

Het doel kan niet met een minder vergaand middel worden bereikt. In de MvT van de Wet betaalbare huur en in deze NvT is bij verschillende onderdelen stil gestaan bij onderzochte alternatieven en de redenen waarom niet geschikt worden geacht.

5.3. Vrij verkeer van kapitaal

De regulering van het middensegment kan een beperking van het vrij verkeer van kapitaal inhouden omdat het grensoverschrijdende investeringen kan ontmoedigen omdat woningen niet met lagere huurprijzen moeten worden verhuurd. De maatregel zou immers potentieel niet-ingezetenen kunnen ontmoedigen om in Nederland in onroerend goed te investeren vanwege de geldende huurprijsbescherming. Zoals ook is toegelicht onder de beperking van het eigendomsrecht is nadrukkelijk rekening gehouden met het verdienvermogen van verhuren bij het opstellen van het WWS. Daarnaast is voor nieuwbouw ook voorzien in een nieuwbouwopslag van vijf procent.

Hoofdstuk 6. Advies en consultatie

Dit onderdeel wordt na de consultatie ingevuld.

6.1. Partijen in het veld

6.2. Woonbond, Aedes, IVBN, VB, VNG

6.3. Internetconsultatie

6.4. Huurcommissie

6.5. ATR

⁴² Artikel 15, eerste en derde lid, van de Dienstenrichtlijn

II. Artikelen

Artikel I

Onderdeel A

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. van deze nota van toelichting 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.

Onderdeel B

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.

Onderdeel C

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.

Onderdeel D

artikel 12a

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.

artikel 12b

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 ontlenen 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.

Onderdeel E

Onder 1

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 waarderingssystematiek voor de verschillende type zelfstandige woningen niet langer noodzakelijk.

Onder 2

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.

Onder 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 van deze nota van toelichting.

Onder 4

Met dit onderdeel wordt in lijn met aanpassing van de tabel voor energieprestatie in de toelichting 'A' vervangen voor 'A++++', daarnaast vervallen de passages die zien op de vervallen tabellen.

Daarnaast komt met deze wijziging de passage over de afmetingen van de buitenruimten te vervallen. In de huidige situatie geldt dat buitenruimten pas meegeteld mogen worden wanneer de ruimten afzonderlijk een diepte en breedte hebben van 1,5 meter of meer. Om de kleine buitenruimtes mogelijk te maken wordt de minimale diepte en breedte van een buitenruimte als voorwaarde uit het WWS gehaald. Deze aanpassing heeft geen invloed op de minimale oppervlakte van de buitenruimte bij nieuw te bouwen woningen. Deze is tenminste 4m² voor een zelfstandige huurwoning van meer dan 40m² vloeroppervlakte aan verblijfsgebied en kent daarbij wel de minimale afmetingen van 1,5m bij 1,5m (Bouwbesluit, art. 4.35, lid 1). Tot slot vervalt de passage over de oude methodiek voor het waarderen van woonruimten.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,