



TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar

Ja

Onze referentie

2024-0000077351

Datum

5 februari 2024

Opgesteld door

[Redacted]

Samengewerkt met

Bijlage(n)

1

Aan MinBZK
Van Directie WN

nota

Nota aanbieding wetsvoorstel betaalbare huur

Aanleiding

Op dinsdag 6 februari biedt u het wetsvoorstel betaalbare huur ter behandeling aan bij de Tweede Kamer. Tegelijkertijd worden ook de onderliggende besluiten (het Besluit betaalbare huur en het Besluit herziening WWSO) voorgehangen bij de Tweede Kamer.

Geadviseerd besluit

Indien akkoord, graag de aanbiedingsbrief tekenen.

Kern

- Het wetsvoorstel betaalbare huur regelt, in combinatie met het Besluit betaalbare huur, dat de regulering van het middensegment wordt uitgebreid naar 186 WWS-punten (1.123 euro) en het WWS dwingend wordt. Als onderdeel van de middenhuurregulering wordt het WWS gemoderniseerd zodat het beter aansluit bij de kwaliteit van middenhuurwoningen die nu worden gebouwd en ook modernere voorzieningen beter worden gewaardeerd. Hierdoor blijft het aantrekkelijk om te investeren in de bouw van nieuwe middenhuurwoningen. Daarnaast wordt het WWS geobjectiveerd en vereenvoudigd ten behoeve van de handhaving. Deze vereenvoudiging en objectivering hebben als doel dat huurders, verhuurders en handhaver los van elkaar tot eenzelfde puntentelling komen.
- Ten opzichte van de versie die naar de Raad van State (RvS) is gegaan zijn er enkele onderdelen aangepast in het voorstel:
 - De nieuwbouwopslag is verhoogd van 5% naar 10% en geldt voor projecten waarvan de bouw is gestart vóór 1 januari 2026 (in plaats van 1 januari 2025). De woningen die in aanmerking komen voor de opslag kunnen hiervan gebruik maken zolang de regulering geldt (in plaats van maximaal 10 jaar). De opslag geldt ook toevoegingen van woningen (transformatie, optoppen en aanbouw);
 - De jaarlijkse maximale huurprijsstijging in het middensegment is vastgesteld op CAO + 1% (in plaats van CAO + 0,5%);
 - De modernisering van het WWS bevatte al het beter waarderen van energielabels, privé buitenruimte en het ophogen van de WOZ-cap naar 187 punten (inclusief het terugvallen naar maximaal 186 punten). Na het advies van de RvS zijn de volgende onderdelen toegevoegd:
 - ☞ Ook gemeenschappelijke buitenruimte wordt beter gewaardeerd;

- ⊖ Sanitair en keuken worden beter gewaardeerd, waarbij moderne voorzieningen (bijvoorbeeld een kokendwaterkraan) extra punten krijgen;
 - ⊖ De waardering van monument wordt herzien, waarbij ook uitvoering wordt gegeven aan de motie De Groot.¹
- Met deze aanpassingen ligt er een voorstel dat zorgt voor een betere bescherming van huurders én waarmee het nog steeds aantrekkelijk blijft om te investeren in de bouw van nieuwe middenhuurwoningen.
- In de toelichting vindt u een chronologisch overzicht van het proces dat is gevolgd om van de beleidsbrief van 9 december 2022, waarin de vormgeving op hoofdlijnen is aangekondigd, te komen tot het voorliggende wetsvoorstel.

Onze referentie

2024-0000077351

Datum

5 februari 2024

Toelichting

Hoofdlijnen uitgewerkt in een beleidsbrief (tot 9 december 2022)

- Op 9 december 2022 zijn de hoofdlijnen van het voorstel per brief aan de Tweede Kamer bekend gemaakt:
 - De bovengrens regulering komt op 186 punten te liggen (toen 1.000 euro, door indexatie is dit nu 1.123 euro). Er is dus gekozen voor de minst vergaande variant qua bovengrens;
 - De regulering van de middenhuur gaat alleen in bij nieuwe huurcontracten;
 - Het WWS wordt gemoderniseerd door:
 - ⊖ De WOZ-cap pas te laten gelden vanaf 187 punten, waardoor middenhuurwoningen geen WOZ-bepanking kennen;
 - ⊖ Goede energielabels extra punten te geven en slechte energielabels minpunten;
 - ⊖ Privé buitenruimte meer te waarderen;
 - ⊖ Een tijdelijke nieuwbouwopslag in te voeren van 5% voor 10 jaar voor woningen die nog moeten worden opgeleverd en waarvan de bouw gestart is voor 1 januari 2025.
 - De maximale jaarlijkse huurverhoging in het middensegment wordt CAO-loonontwikkeling + 0,5%;
 - Gemeenten kunnen middenhuurwoningen gaan toewijzen aan middeninkomens;
 - Het WWS wordt dwingend in plaats van afdwingbaar.

Opstellen conceptvoorstel en Internetconsultatie (december 2022 tot en met maart 2023)

- De hoofdlijnen uit de beleidsbrief zijn omgezet naar een conceptwetsvoorstel en twee concept besluiten (aanpassing WWS en aanpassing indexering WWS).
- Bij het maken van het voorstel zijn nog enkele aanvullende keuzes gemaakt:
 - De regulering van de middenhuur wordt elke vijf jaar geëvalueerd. Hierbij wordt naar verschillende indicatoren gekeken om te bepalen of de middenhuurregulering doeltreffend en noodzakelijk is. Daarbij wordt in elk geval gekeken naar de effecten op de nieuwbouwproductie en de mate waarin wordt uitgepond;
 - Vooralsnog worden er geen aanvullende aanpassingen gedaan ten opzichte van de brief van 9 december die zien op de investeringsbereidheid;

¹ Kamerstukken II 2022/23, 32 847, Nr. 1068

- Voor de nieuwbouwopslag wordt aangesloten bij de definitie die in het BAG gebruik wordt, waarbij ook wordt gekeken hoe we grootschalige transformaties onder de nieuwbouwopslag kunnen laten vallen;
- Ten behoeve van het dwingend maken van het WWS worden verhuurders verplicht om een puntentelling te overleggen;
- Geliberaliseerde woningen met een lopend contract kunnen niet door (enkel) een WOZ-waardedaling terugvallen in het gereguleerde segment.
- Daarnaast wordt ook besloten om het moment van de indexatie van het WWS (welke nu jaarlijks op 1 juli plaatsvindt) te wijzigen naar het moment waarop de liberalisatiegrens wordt geïndexeerd (jaarlijks op 1 januari). Doordat het WWS en de liberalisatiegrens hiermee gelijk gaan lopen, schommelt het puntenaantal dat correspondeert met de liberalisatiegrens niet meer halfjaarlijks. Dit maakt het systeem beter begrijpelijk voor zowel huurders al verhuurders. Hiervoor is een eigen Besluit opgesteld.
- Met deze aanpassingen is het voorstel in Internetconsultatie gegaan. De consultatie periode liep van 27 februari 2023 tot en met 28 maart 2023

Onze referentie

2024-0000077351

Datum

5 februari 2024

Verwerken reacties Internetconsultatie en ter advies aanbieden bij de RvS (maart 2023 – juni 2023)

- Op basis van de Internetconsultatie is het wetsvoorstel nog op enkele punten aangepast die de investeringsbereidheid van verhuurders ten goede komt, zoals:
 - De nieuwbouwopslag gaat ook gelden voor transformaties. Het gaat hier om transformaties waarmee nieuwe m2 woonruimte worden toegevoegd (transformatie van kantoor- naar woonruimte, het optoppen van woningen of het aanbouwen van woningen). Voor splitsen gaat de nieuwbouwopslag niet gelden, omdat hier geen nieuwe m2 door worden toegevoegd;
 - De WOZ-cap is versoepeld. De versoepeling zorgt ervoor dat een woning door de WOZ-cap niet verder terugvalt dan 186 punten, waardoor de woning voor maximaal 1.123 euro verhuurd kan worden. Woningen kunnen dus nog steeds niet enkel door een hoge WOZ-waarde in het geliberaliseerde segment terecht komen, maar woningen die te maken krijgen met een WOZ-cap kunnen de woning wel aan de bovenkant van het middensegment verhuren;
 - Met het uitgewerkte voorstel om de indexatie van het WWS, net als de liberalisatiegrens, per 1 januari te gaan indexeren zou de indexatie van het WWS een half jaar naar achteren worden verschoven. Hierdoor zou er een half jaar WWS-indexatie worden gemist. Er wordt daarom per 1 juli een reparatie doorgevoerd van een half jaar "gemiste" indexatie van de maximale huurprijzen volgens het WWS. Voor de indexatie was een eigen besluit in consultatie gebracht. Deze indexatie is nu meegenomen in het Besluit betaalbare huur;
 - De huurprijstoetsing is meer voorzienbaar gemaakt, zodat investeerders meer zekerheid hebben over de huuropbrengsten. Dit houdt in dat een huurder na een eerste huurprijstoetsing enkel opnieuw een toetsing aan kan vragen als er sprake is van een nieuw feit.
- Met deze aanpassingen is het wetsvoorstel op 23 juni 2023 ter advies aangeboden aan de RvS. De RvS heeft op 15 november 2023 haar advies uitgebracht.

Uitstel inwerkingtreding en verhogen nieuwbouwopslag (november 2023)

- Omdat er begin van het najaar nog geen advies van de RvS beschikbaar was, is besloten om de Tweede Kamer per brief op 9 november 2023 te informeren over de laatste stand van zaken:
 - De uitkomsten van de Internetconsultatie en wat naar aanleiding hiervan is aangepast in het voorstel dat naar de RvS is gestuurd;
 - Er is aangekondigd dat wet niet per 1 januari 2024 inwerking kan treden en dat er wordt gestreefd naar 1 juli 2024;
 - De omstandigheden voor nieuwbouw zijn dit jaar, door onder meer de stijgende rente en inflatie, verslechterd. Om de bouw van middenhuur te blijven stimuleren, wordt daarom vooruitlopend op het advies van de RvS aangekondigd dat de tijdelijke nieuwbouwopslag naar 10% gaat en dat deze gaat gelden voor nieuwbouwwoningen die voor het eerst in gebruik worden genomen ná inwerkingtreding van de wet en waarvan de bouw vóór 1 januari 2026 is gestart.

Onze referentie

2024-0000077351

Datum

5 februari 2024

Objectivering en vereenvoudiging WWS (juni 2023 - januari 2024)

- Ten behoeve van de Wet goed verhuurderschap en het wetsvoorstel betaalbare huur, evenals de algemene noodzaak het WWS te actualiseren, is het WWS geobjectiveerd en vereenvoudigd. Dit is in aanvulling op de modernisering van het WWS waarvan een eerste voorstel ter consultatie is voorgelegd tot maart 2023.
- Tijdens dit proces heeft er regelmatig overleg plaatsgevonden met partijen in de sector, te weten: IVBN, NEPROM, Aedes, Woonbond, VNG, Vastgoed Belang en de Huurcommissie. De wenselijkheid te objectiveren, vereenvoudigen en actualiseren is door alle partijen onderschreven.
- De objectivering en vereenvoudiging heeft als doel een eenduidig en actueel WWS te verwezenlijken.
- De wijzigingen omvatten onder andere a) herwaardering van de privé-buitenruimte. In een eerder voorstel werd een verfijndere staffel voorgesteld. Uiteindelijk is gekozen voor een lineaire waardering zodat de waardering van buitenruimte altijd in balans is met de oppervlakte. Ook wordt nu gemeenschappelijke buitenruimte gewaardeerd. Daarnaast is b) afgestapt van de toepassing van investeringsbedragen in zoveel mogelijk rubrieken. Dit is fraudegevoelig en is intensief voor de handhaving. Daarom is gekozen voor een vaste waardering voor en limitatieve lijst actuele voorzieningen. Er is c) apart een rubriek voor parkeergelegenheid opgenomen zodat dit expliciet gewaardeerd kan worden in het WWS. Ook is d) verkoeling nu voor het eerst gewaardeerd in het WWS. Tenslotte is e) de definitie van een zelfstandige woonruimte aangescherpt.
- In den brede is het WWS geactualiseerd op taalgebruik, zijn duidelijke definities en randvoorwaarden opgenomen, elementen geactualiseerd (zoals het schrappen van oude voorzieningen en toevoegen van nieuwe voor de keuken en sanitair), zijn meetinstructies en voorbeeldberekeningen toegevoegd en zijn veel technische zaken vereenvoudigd. Tenslotte wordt de indeling van het Bhw zodanig aangepast dat het WWS beter leesbaar en duidelijker is.

Monumenten en het WWS (augustus 2023 – januari 2024)

- De objectivering en vereenvoudiging in combinatie met de motie De Groot² heeft aanleiding gegeven het monumentenbeleid binnen het WWS in den brede te herzien. Het WWS kent daardoor een maatregelenpakket dat specifiek gericht is op monumenten waarbij ook betaalbaarheid als doel een rol speelt.
- Gedurende het proces is uitvoerig gesprek gevoerd met het ministerie van OCW en vertegenwoordigers uit de monumentensector. In opdracht van het ministerie van BZK is een onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de maatregelen voor vier grote monumentenverhuurders. Dit onderzoek is bij de start van de voorhang van het WWS-besluit meegestuurd aan het parlement.
- De maatregelen omvatten:
 - Rijksmonumenten krijgen 30% maximale huurprijsopslag in plaats van de eerdere 50 WWS-puntenopslag. Op deze manier wordt de huurdersbijdrage proportioneel aan de monumentale kwaliteit van de huurwoning. Om overgang naar het nieuwe systeem te vergemakkelijken wordt voor rijksmonumenten deze maatregel pas bij mutatie van kracht ongeacht het segment waartoe het rijksmonument behoort.
 - De huidige niet-forfaitaire maximale huurprijsopslag van 15% voor rijksbeschermden dorps- en stadsgezichten komt te vervallen. De regeling wordt als ongericht, fraudegevoelig en handhavingsintensief beschouwd.
 - Gemeentelijke en provinciale monumenten krijgen een maximale huurprijsopslag van 15% ten gevolge van de eerdergenoemde motie De Groot. Op deze manier draagt de huurder hier proportioneel bij aan de monumentale kwaliteit van de huurwoning.
 - Monumenten worden uitgezonderd van negatieve waardering van EFG-labels. Zij kunnen geen lagere waardering ontvangen dan 0 WWS-punten.

Onze referentie

2024-0000077351

Datum

5 februari 2024

Verwerking advies RvS en aanbieding aan de Tweede Kamer (november 2023 – februari 2024)

- De RvS geeft in haar advies aan een aantal zorgen te hebben ten aanzien van het wetsvoorstel. Deze zorgen zien met name op de gevolgen op het aanbod aan woningen. Het gaat daarbij zowel om de gevolgen voor de nieuwbouw als de gevolgen ten aanzien van uitponning. De RvS vraagt om uitgebreider te onderbouwen dat de zorgen worden ondervangen.
- Naar aanleiding van het advies van de RvS is de onderbouwing van het voorstel op een aantal onderdelen aangescherpt. Zo is scherper onderbouwd dat het met het voorstel mogelijk blijft om te investeren in de bouw van meer middenhuur. Ook wordt een uitgebreidere doorkijk gegeven naar de verwachtingen ten aanzien van het uitponnen van woningen. De effecten van het voorstel op uitponning zullen doorlopend worden gemonitord. Daarbij wordt ook gekeken aan wie de uitgeponde woningen worden verkocht. Uit de nieuwste cijfers van het Kadaster blijkt dat er nog geen uitpondgolf gaande is. Er wordt minder verkocht dan eerdere jaren. Omdat er ook minder wordt aangekocht is het saldo op dit moment negatief. Echter groeit de voorraad in handen van investeerders nog steeds van 8,6% in 2021 naar 9,4% in 2023. Dit komt onder meer door nieuwbouw, optoppen en het splitsen van woningen.
- Daarnaast zijn er enkele aanvullende wijzigingen doorgevoerd die (nog) meer recht doen aan de kwaliteit van een middenhuurwoning, wat de

² Motie De Groot: bezien hoe gemeentelijke monumenten gewaardeerd kunnen worden in het WWS (*Kamerstukken II 2022/23, 32 847, nr. 1068*).

investeringsbereidheid ten goede komt. Hiermee wordt de eerdere modernisering van het WWS verder aangevuld. De aanvullende wijzigingen betreffen:

- De in de kern genoemde verruiming van de tijdelijke nieuwbouwopslag;
 - Een betere waardering van de gezamenlijke buitenruimte;
 - Alleen bij afwezigheid van zowel privé- als gemeenschappelijke buitenruimte geldt een puntenaftrek. In het huidige WWS gold dit al voor alleen het ontbreken van een privé-buitenruimte;
 - Extra voorzieningen die passend zijn bij een middenhuurwoning worden gewaardeerd zoals een kokendwaterkraan en een verkoelingsfunctie;
- Met deze aanpassingen ligt er een voorstel dat zorgt voor een betere bescherming van huurders én waarmee het nog steeds aantrekkelijk blijft om te investeren in de bouw van nieuwe middenhuurwoningen.

Onze referentie

2024-0000077351

Datum

5 februari 2024

Herziening WWSO

- Op 3 juni 2022 zijn de hoofdlijnen van het voorstel voor een gemoderniseerd woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimte (WWSO) per brief aan de Tweede Kamer gestuurd. Deze hoofdlijnen zijn omgezet naar een concept besluitswijziging. Het voorstel voor een gemoderniseerd WWSO bevat een aantal inhoudelijke wijzigingen waarmee het (waar dat logisch en haalbaar is) in lijn komt met het WWS, onder meer waardering voor locatie en energieprestatie wordt toegevoegd. Ook een verhoging van de maximale huurprijs met 20% is onderdeel van het voorstel.
- Dit voorstel voor een gemoderniseerd WWSO is van 13 juni t/m 27 juli 2023 in Internetconsultatie geweest. Naar aanleiding hiervan is een negatieve waardering van E-, F- en G-labels onderdeel geworden van het voorstel. Daarnaast zijn de verschillende aanpassingen in het WWS i.h.k.v. de vereenvoudiging en objectivering en betere waardering van kwaliteit overgenomen in het WWSO. Ook de maximale huurprijs is met 5% verhoogd, hiermee komt de totale verhoging op 25%.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden



Motivering

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Aanbiedingsbrief wetsvoorstel betaalbare huur	
2	Bundel 'perspectieven op de Wet betaalbare huur'	