

Wijzigingen WWS

Omtrent Wet betaalbare huur

 **hilvast**

1 juli 2024



Wijzigingen WWS – 1 juli 2024

Op 25 juni 2024 heeft de Eerste Kamer de Wet betaalbare huur aangenomen. Daarmee wordt het WWS drastisch gewijzigd. De belangrijkste wijziging voor beleggers is het reguleren van de middenhuur, waardoor de liberalisatiegrens opschuift van 143/144 punten, naar 186/187 punten, maar er is ook veel gewijzigd aan de berekeningsmethodiek zelf. Energielabels en buitenruimten gaan zwaarder meewegen, voorzieningen worden anders meegenomen en meer. Om orde in de chaos te scheppen hebben wij dit wijzigingsdocument voor u opgesteld. Eerst worden de belangrijkste wijzigingen opgesomd, waarna een overzicht volgt van het totaal. Heeft u ergens vragen over? Neem dan gerust contact op via info@hilvast.nl of bel 010-5110066.

Belangrijkste wijzigingen



Energielabel A en hoger krijgen meer punten. Afhankelijk van de woonvorm. Energielabel E, F en G krijgen 4, 9 en 15 punten in mindering. Het kabinet wil verduurzaming hiermee stimuleren.



Buitenruimten krijgen meer punten ($2 + 0,35 / m^2$) en hebben geen minimum diepte meer, woningen met tuinen, grote balkons, terrassen of juist ondiepe balkons krijgen hierdoor aanzienlijk meer punten.



Voorzieningen in de keuken en badkamer krijgen meer punten, luxepunten zijn verwijderd. Een inbouwkeuker mag voortaan worden meegeteld, wat wel 3-5 punten verschil kan maken.



Rijksmonumenten krijgen een opslag van 35% i.p.v. 50 punten, overige monumenten krijgen een opslag van 15% en een beschermd dorps- of stadgezicht krijgt een opslag van 5% (was 15%).



Groepscontracten vallen onder het WWS (O), tenzij de situatie een duurzaam gemeenschappelijk huishouden betreft.



Maximering WOZ-waarde is gewijzigd. Deze mag maximaal 33% van het puntentotaal vormen. Een geliberaliseerde woning die door aftopping gereguleerd wordt, krijgt altijd 186 punten.

1. Energielabels

Het energielabel van een woning krijgt een zwaardere weging in het WWS. Woningen met label A en hoger krijgen meer punten. Aan een woning met energielabel E, F en G worden voortaan strafpunten toegewezen. Dit was eerder niet het geval. Het kabinet wil verduurzaming hiermee stimuleren. Bij woningen met label B, C en D verandert niets. Hieronder staan twee tabellen met de verschillen tussen het oude en het nieuwe WWS.

Eengezinswoning	Oud	Nieuw	Vershil
A++++	52	62	+10
A+++	48	57	+9
A++	44	52	+8
A+	40	47	+7
A	36	40	+4
B		32	-
C		22	-
D		14	-
E	8	-4	-12
F	4	-9	-13
G	0	-15	-15

Tabel 1. Wijziging weging energielabels eengezinswoningen pr 01-07-2024.

Meergezinswoning	Oud	Nieuw	Vershil
A++++	48	58	+10
A+++	44	53	+9
A++	40	48	+8
A+	36	43	+7
A	32	36	+4
B		28	-
C		15	-
D		11	-
E	5	-4	-9
F	1	-9	-10
G	0	-15	-15

Tabel 2. Wijziging weging energielabels meergezinswoningen per 01-07-2024.

Wat opvalt is dat vooral het verschil bij woningen met een laag energielabel erg groot is. Het verduurzamen van E,- F- en G-labels wordt door de herindeling bij vrijwel alle sociale- en middenhuurwoningen een verstandige keuze. Vaak is dit tegen een redelijke prijs te behalen en zijn er subsidies beschikbaar als de [SVOH](#).

Het verduurzamen van woningen naar hogere energielabels wordt met deze wet ook interessanter. Hier gaan hogere kosten mee gemoeid, zoals de aanschaf van een warmtepomp of zonnepanelen, maar in de gevallen waarbij de woning op de grens van liberalisering ligt kan dit zeker de moeite waard zijn. Mocht u zich willen verdiepen in de mogelijkheden of een kostenraming voor uw woning, dan helpen wij u daar graag bij.

2. Buitenruimten

Voorheen kregen buitenruimten aanzienlijk minder punten dan in het nieuwe WWS. In de oude situatie waren er schalen. Een buitenruimte van 0–25 m² kreeg 2 punten, 25–50 m² kreeg 4 punten, enzovoorts. Dit wordt nu veranderd in een formule: 2,00 punten voor de aanwezigheid van buitenruimten + 0,35 punten / m². Bijvoorbeeld fietsenbergingen of een voortuin tellen hierin ook mee. Indien er in zijn geheel geen buitenruimte aanwezig is, worden 5 punten in mindering aangebracht. Dat is ongewijzigd. In tegenstelling tot de minimum breedte en diepte van 1,50 m voor buitenruimten. Met het oog op verduidelijking is dit minimum verwijderd, wat gunstig uitvalt voor veel woningen met ondiepe balkons.

3. Voorzieningen – keuken en badkamer

Ook aan de voorzieningen in de keuken en badkamer worden punten anders toegekend. In het nieuwe WWS worden hierin veel wijzigingen gemaakt. Gedateerde voorzieningen als een bidet en lavet zijn verwijderd. De aanwezigheid van stopcontacten wordt toegevoegd voor 0,25 punt per stuk (hier zit wel een maximum aan, zodat u niet 200 stopcontacten in de badkamer plaatst). Aan tegelwerk worden geen punten meer toegekend, dit kenmerk is geheel verwijderd met het oog op verduidelijking.

Keuken

In totaal zijn er 2 extra punten voor de voorzieningen in de keuken te behalen. Dit lijkt in het niet te vallen door het afschaffen van de 2 punten voor het luxeniveau. Toch zullen veel keukens in de toekomst hoger uitvallen. Voorheen werden vaak ten onrechte 2 luxepunten toegekend, terwijl de huurcommissie bij een zaak slechts in enkele gevallen daadwerkelijk meer dan 0 punten toe zou kennen. Dit was in het oude WWS erg onduidelijk en liet veel ruimte open voor discussie. In het nieuwe stelsel zal dit beter gaan en in praktijk vaak meer punten opleveren.

Keuken	Oud	Nieuw	Vershil
Inbouw afzuiging	0,5	0,75	0,25
Inbouw kookplaat inductie	1,5	1,75	0,25
Inbouw kookplaat keramisch	1,25	1	-0,25
Inbouw kookplaat gas	0,5	0,5	0,00
Inbouw koelkast	0,75	1	0,25
Inbouw vrieskast	0,5	0,75	0,25
Inbouw oven elektrisch	0,75	1	0,25
Inbouw oven gas	0,75	0,5	-0,25
Inbouw magnetron	0,75	1	0,25
Inbouw vaatwasmachine	1,25	1,5	0,25
Extra kast	0,5	0,75	0,25
Luxe mengkraan (bijv. éénhandsbediening)	0,25	0,25	0,00
Thermostatische mengkraan	0,5	0,5	0,00
Kraan met kokendwaterfunctie	0	0,5	0,50
Totaal	9,75	11,75	2,00

Tabel 3. Wijziging punten overige voorzieningen keukens per 01-07-2024.

Iets wat niet gewijzigd is, maar wel goed om te vermelden, is dat het aantal extra punten voor voorzieningen in de keuken is gemaximeerd op het aantal punten voor de lengte van het aanrechtblad. Hier zal in het nieuwe stelsel sneller sprake van zijn.

Voorbeeld: Stel dat er in een keuken een combi-oven/magnetron (1,00+1,00 punten), een inductie kookplaat (1,75), een inbouw koelkast (1,00) en een inbouw vaatwasmachine (1,50) aanwezig zijn. Het aanrechtblad is 1,50 meter lang (4,00 punten). Dat zijn in totaal 10,25 punten.

Punten: Het betreft hier 6,25 punten voor overige voorzieningen en 4,00 voor de lengte van het aanrechtblad. Toch worden er aan de voorzieningen in de keuken in totaal maar 8,00 punten toegekend: het puntenaantal voor overige voorzieningen (6,25) is namelijk gemaximeerd door de punten voor de lengte van het aanrechtblad (4,00) = -2,25 correctie.

Badkamer

Voorzieningen in de badkamer leveren in de toekomst maximaal 1,75 extra punten op. Ook zijn minder gewilde voorzieningen als een bidet en lavet verwijderd.

De definitie voor een “toiletkastje met ingebouwde verlichting” is verruimd naar “kastruimte, minimaal 40 x 40 cm”. Hierdoor krijgen veel badkamers straks 0,75 punt extra. Wel is er een maximum van 1 kastruimte in het nieuwe WWS opgenomen om te voorkomen dat de gehele badkamer hiermee gevuld wordt.

De definitie voor een “Schuif- of vouwwand met aluminium frame (glas/kunststof)” is verduidelijkt en vereenvoudigd naar een “Volledige afscheiding van de douche”. Hiermee wordt dus een schuifwand e.d. bedoeld van vast materiaal (douchegordijnen tellen niet).

Over het algemeen zullen ook aan voorzieningen in de badkamer hierdoor iets meer punten worden toegekend, maar ook hier is het aantal punten voor overige voorzieningen gemaximeerd. In de badkamer vormt het puntentotaal voor de douche / bad het maximum.

Badkamer	Oud	Nieuw	Vershil
Bubbelbad/whirlpool	2,00	1,50	-0,50
Design/handdoekenradiator	0,25	0,75	0,50
Wastafelkast- of meubel	0,25	1,00	0,75
Luxe mengkraan (bijv. éénhandsbediening)	0,25	0,25	0,00
Volledige afscheiding van de douche	1,00	1,25	0,25
Thermostatische mengkraan	0,50	0,50	0,00
Kastruimte min. 40 cm x 40 cm	0,25	0,75	0,50
Stopcontact	0	0,25	0,25
Totaal	4,50	6,25	1,75

Tabel 4. Wijziging punten overige voorzieningen badkamer per 01-07-2024.

4. Overige voorzieningen – verkoeling en verwarming

Niet alleen in de badkamer en keuken worden veranderingen doorgevoerd. Ook aan andere voorzieningen zijn kleine wijzigingen aangebracht. Airconditioning en andere verkoelingsunits leveren voortaan ook punten op. Het gaat om 1,00 punt per verkoelde ruimte, met een maximum voor twee In combinatie met een warmtepomp kan dit wellicht interessant zijn en bijdragen aan het wooncomfort, maar in veel gevallen zal deze investering voor de WWS niet opwegen te de kosten. Bij verwarming hoeft, met het oog op verduidelijking, voortaan geen rekening meer gehouden te worden met een eigen of gemeenschappelijke verwarming.

5. Monumenten

Het nieuwe WWS zal vooral een grote invloed hebben op Rijksmonumenten. Voorheen kregen eenheden die zich in een Rijksmonument bevonden 50 extra punten. Dit maakte vaak het verschil tussen een geliberaliseerde- en een sociale huurwoning, maar wordt nu aangepast. De 50 punten worden vervangen door een prijsopslag van 35%. In de puntentelling zal dit uitkomen op een vergelijkbaar bedrag, maar in praktijk is het verschil groot. Bij de bepaling van het huursegment moet namelijk worden uitgegaan van het basisbedrag, dus zonder de prijsopslag. Dat wordt nu vaker een bedrag dat valt in het lage- of middensegment. Daarover mag een opslag van 35% gerekend worden, maar dit zal in veel gevallen lager zijn dan de geliberaliseerde marktwaarde die de huurwoning eerst had.

Ook nieuw in het WWS vanaf 1 juli 2024 is de prijsopslag van 15% voor gemeentelijke- en provinciale monumenten. Eerst werd hiervoor geen opslag gehanteerd. Woningen die eerder in beschermd stads- en dorpsgezichten vielen kregen eenzelfde opslag van 15%, maar die wordt nu verlaagd naar 5%. Wel vervalt met het oog op vereenvoudiging de verplichting om aan te tonen dat er additionele kosten zijn gemaakt voor het in stand houden van de monumentale waarde van het pand, wat in veel gevallen niet mogelijk was.

	Oud		Nieuw
Rijksmonumenten	50 punten	>	35% opslag
Gemeentelijke- en provinciale monumenten	0% opslag	>	15% opslag
Beschermd stads- dorpsgezicht	15% opslag	>	5% opslag

Tabel 5. Wijzigingen punten en opslagen monumenten per 01-07-2024.

6. Nieuwbouwopslag

De Wet betaalbare huur zal ook impact hebben op de haalbaarheid van nieuwbouwplannen. Met het idee om bestaande bouwplannen niet te veel te hinderen is er aan de wet een nieuwbouwopslag toegevoegd. Dit houdt in dat woningen in gebouwen die worden opgeleverd na 1 juli 2024, een opslag van 10% mogen hanteren. Dit verandert net als bij de monumentenopslag niets aan het segment van de huurwoning. De nieuwbouwopslag geldt 20 jaar, daarna moet de nieuwbouwopslag er dus ook weer af.

7. Groepscontracten vallen onder het WWS (O)

De meest ingrijpende wijziging in het WWS na reguleren van de middenhuur is de wijziging van de definitie van een “zelfstandige woning” door de Wet betaalbare huur. Voorheen werd deze in artikel 7:234 BW gedefinieerd als:

“woningen met een eigen toegang welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning”

Door via een groepscontract aan drie of meer personen te verhuren kon het WWS zelfstandig worden toegepast en viel het appartement sneller in de vrije sector. In het nieuwe WWS wordt deze definitie echter aangescherpt:

“een woonruimte als bedoeld in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek, welke wordt bewoond door maximaal twee personen of welke wordt bewoond door drie of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding hebben.”

Dit betekent volgens de huurcommissie dat er niet naar de contractvorm wordt gekeken, maar naar de feitelijke situatie in de woning. Een groepscontract toepassen heeft hier dus geen invloed meer op. Wel is het mogelijk om aan gezinnen, of aan andere “duurzame gemeenschappelijke huishoudens” te verhuren in het WWS zelfstandig. Wij vermoeden dat dit er in praktijk toe zal leiden dat minder verhuurders hun woningen aan studenten verhuren en deze groep het de komende jaren nog moeilijker zal krijgen om een kamer of woning te vinden voor tijdens hun studie. Wilt u weten of u uw woning via het WWS, of voortaan via het WWS(O) moet verhuren? Neem dan contact op via [010-5110066](tel:010-5110066).

8. Gemeenten gaan actief handhaven en beboeten

Een ander belangrijk aspect van de Wet betaalbare huur is dat gemeenten actief zullen toezien op het naleven van de maximale huurprijs volgens het WWS. Voorheen trad enkel de huurcommissie op m.b.t. de handhaving. Dit gebeurde altijd reactief, dus naar aanleiding van een verzoek van de huurder of verhuurder. Daar wordt nu de gemeente aan toegevoegd als handhaver. De rol van de huurcommissie blijft ongewijzigd, maar gemeenten kunnen straks waarschuwingen en boetes uitdelen die tot tienduizenden euro's kunnen oplopen. Al moet de maatregel wel proportioneel zijn, een enkele punt ernaast zitten leidt vaak eerst tot een waarschuwing. De gemeente gaat hierin proactief te werk. Zij gaan op eigen initiatief “het land in” en helpen via hun eigen kanalen mee aan de campagne van het ministerie van BZK omtrent de wet.

Ter verduidelijking is het ook niet (meer) toegestaan om, met wederzijds goedvinden tussen huurder en verhuurder, af te wijken van de maximale huurprijs. Dit is een overtreding van de Wet betaalbare huur en kan voortaan dus leiden tot een boete. Vóór de wet leidde dit alleen tot een verlaging van de huur indien de huurder daar een verzoek toe deed bij de huurcommissie. Daarnaast wordt de WWS-puntentelling een verplichte bijlage bij iedere huurovereenkomst, ook bij geliberaliseerde woningen. De handhaving start, i.v.m. het overgangsrecht, pas op 1 januari 2025.

Tijdelijk wijzigingen

Omdat de Wet betaalbare huur veel wijzigingen met zich meebrengt die allemaal verschillende ingangsdata hebben, hebben we alle wijzigingen per datum hieronder verduidelijkt.

1 juli 2024

Wet betaalbare huur gaat in, de middenhuur wordt gemaximeerd.

Nieuwe huurcontracten vallen onder het nieuwe WWS.

Definitie groepscontracten wijzigt.

1 januari 2025

Start handhaving gemeenten en boetes.

WOZ- en WWS-indexering lopen voortaan gelijk; per kalenderjaar.

Huurprijscheck als verplichte bijlage bij de huurovereenkomst, ook bij geliberaliseerde woningen.

1 juli 2025

Bestaande contracten < 143 punten moeten in prijs worden verlaagd.*

1 juli 2027

Evaluatie Wet betaalbare huur.

* Huurcontracten van woningen die in het oude WWS “eigenlijk al sociale huur hadden moeten zijn” (<143 punten), maar die nog in de vrije sector werden verhuurd, omdat de huurder nooit bezwaar heeft gemaakt, moeten per 1 juli 2025 alsnog in prijs omlaag. Dus ook bij bestaande contracten. Wanneer dit niet wordt gedaan is dit een overtreding van de Wet betaalbare huur die kan resulteren in een boete. Huurwoningen die vóór de inwerkingtreding van de wet, in het oude stelsel, 143 – 187 punten hadden hoeven pas bij de mutatie van een huurder in prijs te worden verlaagd.

**Wilt u weten wat de wijzigingen in
het WWS precies voor uw woning
betekenen? Neem contact op, dan
help ik u graag.**



Thijs van Hilst

WWS-adviseur



06-81302167



thijs@hilvast.nl