NIEUWE REGELGEVING MIDDENHUUR EN HET WWS VANAF 1-1-2024

Op 9 december jl. verscheen de Kamerbrief van minister de Jonge over de voorgenomen regulering van het middenhuursegment en de modernisering van het WWS. De vier pijlers die volgens de brief aan het voorstel ten grondslag liggen zijn: bescherming van de huurder, voldoende betaalbare woningen, investeringsbereidheid en stimulering van duurzaamheid. De minister beoogt het voorstel begin 2023 in consultatie te brengen en de regulering per 1 januari 2024 in te voeren. Wat betekenen de voorgenomen wijzigingen voor u?
In deze factsheet leest u er meer over.

CAPITAL VALUE.
Specialist in woningbeleggingen

REGULERING MIDDENHUUR

1. BOVENGRENS MET INGANGSDATUM

Woningen met een puntenaantal vanaf de huurtoeslaggrens tot 187 WWS punten mogen vanaf 1-1-2024 verhuurd worden voor de maximale toegestane WWS-huur die correspondeert met het aantal WWS punten. De bovengrens correspondeert momenteel met een maximale maandhuur van € 1.026,71. Voor lopende huurcontracten gaat de nieuwe regulering pas gelden na eerste mutatie. De regulering geldt zolang er schaarste is op de woningmarkt, richting de uitwerking van het wetsvoorstel worden de indicatoren hiervoor gespecificeerd.

2. INDEXATIE HUURPRIJZEN

De WWS huurtabel die correspondeert met het aantal WWS punten wordt jaarlijks geïndexeerd per 1 juli op basis van de CPI. Dit houdt in dat de huidige WWS huurtabel voor ingang van de nieuwe regulering per 1-1-2024 op 1 juli 2023 nog wordt geïndexeerd. De aanvangshuur voor woningen in het nieuwe middenhuursegment is derhalve inflatievolgend. Bij een verwachte CPI van circa 10% over 2022, betekent dit dat de bovengrens van het nieuwe middenhuursegment per 1 juli 2023 circa € 1.130 bedraagt.

De huurprijzen van lopende huurcontracten in het nieuwe middenhuursegment worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de **CAO-loonontwikkeling + 0,5%**. Hierbij moet worden opgemerkt dat de huurprijs in geen geval boven de maximale huurprijs mag uitstijgen die volgt uit de WWS huurtabel.

3. TOEWIJZING AAN MIDDENINKOMENS

Om middenhuurwoningen aan huishoudens met een middeninkomen toe te kunnen wijzen, bestaat in de Huisvestingswet 2014 een mogelijkheid voor gemeenten om regels op te stellen. Hierbij moeten gemeenten aansluiten bij de definities van middeninkomens zoals toegepast bij de regels voor inkomensafhankelijke huurverhoging van de Rijksoverheid. Gemeenten mogen zelf beslissen of en hoe ze deze mogelijkheid toepassen. De definitie van hoge en lage middeninkomens vanuit het Rijk is als volgt:

Inkomensgrenzen middeninkomens (prijspeil 1 juli 2022)

Middeninkomen	Eenpersoonshuishoudens	Meerpersoonshuishoudens
Laag	€ 40.765 - € 47.948	€ 45.014 - € 55.486
Hoog	€ 47.948 - € 56.527	€ 55.486 - € 75.369

Bron: Rijksoverheid

4. DWINGEND MAKEN VAN HET WWS

In het huidige stelsel is de maximale huurprijs conform het WWS afdwingbaar, een huurder moet dan naar de Huurcommissie of rechter stappen om een lagere huurprijs te krijgen. In het nieuwe stelsel kan hier ook door een derde partij op gehandhaafd worden. Daarmee worden de maximale huurprijzen dwingend in zowel het sociale als het toekomstige middenhuursegment.

LOKALE AFSPRAKEN NIEUWBOUW

Verschillende gemeenten hebben met ontwikkelaars afspraken gemaakt over hoeveel woningen binnen een project in het sociale en middensegment moeten komen en hoeveel woningen in het vrije segment terechtkomen. De landelijke regulering beïnvloedt deze afspraken geheel of gedeeltelijk en heeft mogelijk een effect op de businesscase van de nieuwbouwwoningen. De minister wil met gemeenten en ontwikkelaars bespreken wat dit uitgangspunt betekent voor de projecten waar reeds lokale afspraken over zijn gemaakt. De uitkomst hiervan neemt de minister mee in de consultatieversie van het wetsvoorstel.

HET WWS VANAF 1 JANUARI 2024

1. NIEUWE WAARDERING ENERGIELABELS

In het nieuwe stelsel zullen energielabels zwaarder wegen door aftrekpunten voor de labels E, F en G en extra punten vanaf label A. De extra waardering van de meest duurzame labels draagt bij aan de haalbaarheid van nieuwbouwprojecten en stimuleert daarnaast de verduurzaming van de bestaande voorraad. In onderstaande tabel is de voorgestelde wijziging voor woningen groter dan 40 m² (GBO) opgenomen.

Label	Nu		Wordt	
	Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins
A++++	52	48	62	58
A+++	48	44	57	53
A++	44	40	52	48
A+	40	36	47	43
A	36	32	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

2. WOZ-CAP VANAF 187 WWS PUNTEN

Op dit moment geldt dat de WOZ-waarde van woningen met een WWS-puntenaantal van meer dan 141 niet meer dan 33% van het totaalaantal WWS-punten mag beslaan. In het nieuwe stelsel wordt deze grens opgetrokken naar 187 WWS punten. Concreet betekent dit dat de WOZ-waarde bij een woning met minder dan 187 punten volledig meeweegt, maar dat een verhuurder de WOZ-waarde bij woningen vanaf 187 punten niet meer dan 33% mee mag tellen.

3. MEER PUNTEN VOOR BUITENRUIMTE

Voor individuele buitenruimtes geldt momenteel een waardering van 2 punten tot 25 m². Met name voor meergezinswoningen is een dergelijk metrage nauwelijks van toepassing. Daarom gaat er voor alle buitenruimtes een staffel gelden met sprongen per 5 m² buitenruimte conform onderstaande tabel. Op deze manier worden de kwaliteit en het woongenot van buitenruimtes beter gewaardeerd in het nieuwe WWS.

Buitenruimte (m^2)	Aantal punten
0 - 5	2
5 - 10	4
10 - 15	6
15 - 20	7,5
20 - 25	9
> 25	10 - 15

4. TIJDELIJKE OPSLAG VAN 5% VOOR IN AANBOUW EN NIEUW TE REALISEREN PROJECTEN

Projecten die momenteel in aanbouw zijn of in de komende jaren starten met de bouw hebben rekening gehouden met het huidige WWS en niet met de aanstaande regulering en het nieuwe WWS. Om deze projecten tegemoet te komen mag er voor een periode van 10 jaar na oplevering 5% opslag worden gerekend op de nieuwe WWS-huur voor woningen met een puntenaantal tussen 142 en 187. Deze opslag is van toepassing op projecten met een start bouw voor 1-1-2025 en een oplevering na 1-1-2024. Projecten die voor 1-1-2024 worden opgeleverd kunnen nog verhuurd worden conform het huidige WWS en zullen (voor woningen met een puntenaantal van 142 tot 187) pas gebonden zijn aan het nieuwe WWS na eerste mutatie.

STATUS REGULERING MIDDENHUUR

De voorstellen uit de Kamerbrief van 9 december jl. moeten nog door het Nederlandse Parlement worden aangenomen en kunnen nog wijzigen.

WAT BETEKENT DE NIEUWE REGELGEVING VOOR U?

Wilt u de gevolgen van de nieuwe regelgeving voor bestaande woningen of nieuwbouwprojecten laten doorrekenen?

Capital Value heeft diverse modellen ontwikkeld om de (mogelijke) invloed van de aanstaande regulering op bestaande woningen of nieuwbouwprojecten in combinatie met het nieuwe WWS door te rekenen. Op basis van een uitgebreide analyse kunnen wij u van advies voorzien met betrekking tot optimalisatie en/of verduurzaming om de invloed van de nieuwe regulering te minimaliseren.

Neem voor meer informatie direct contact op met

Marijn Snijders
Algemeen Directeur
m.snijders@capitalvalue.nl
+31 30 72 71 700

Arjan Peerboom
Directeur Nieuwbouw
a.peerboom@capitalvalue.nl
+31 6 57 92 81 75

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

CAPITAL VALUE.
Specialist in woningbeleggingen

Capital Value
Maliebaan 85
3581 CG Utrecht
info@capitalvalue.nl
+31 30 72 71 700