

Dit artikel is verschenen in en geschreven voor het tijdschrift Juridisch up to Date. Het artikel is met veel aandacht en zorgvuldigheid geschreven, maar bevat informatie van algemene aard. Juridisch advies is echter altijd maatwerk. Wint u dus altijd deskundig juridisch advies in. (Lees onze disclaimer).

VASTGOEDRECHT

Mr. E. (Elnaz) Fotowatkasb

Wet betaalbare huur: de wilde plannen van minister Hugo de Jonge

De kranten staan er al een tijdje mee vol: minister Hugo de Jonge is van plan de torenhoge huurprijzen van woningen aan banden te leggen. Wat de plannen precies inhouden was nog lange tijd onduidelijk. Inmiddels zijn de plannen van de minister bekend: op 27 februari 2023 is namelijk het wetsvoorstel Wet Betaalbare huur gepubliceerd. Het wetsvoorstel is momenteel zeer actueel doordat alle marktpartijen en inmiddels ook de politiek zich er openlijk mee zijn gaan bemoeien. In onderstaand artikel wordt toegelicht wat de huidige stand van zaken is, wat voornoemd wetsvoorstel precies inhoudt en wat de actuele status is van de plannen van minister Hugo de Jonge.

Huidige stand van zaken

Momenteel geldt in Nederland voor woningen boven de liberalisatiegrens geen maximale huurprijs. Deze woningen vallen onder de zogeheten vrije sector waarin de verhuurder een grote mate van vrijheid toekomt. De liberalisatiegrens is in 2023 verhoogd naar € 808,06. Dat betekent dat een woning ten minste 149 punten moet hebben om boven de liberalisatiegrens uit te komen. De verhuurder van een woning in de vrije sector kan onder meer zelf de hoogte van de huurprijs en de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging bepalen. Woningen die momenteel over minder dan 149 punten beschikken betreffen vallen onder de sociale sector, waar de verhuurder gebonden is aan de regels van het woningwaarderingstelsel (hierna: 'WWS'). Dit houdt onder meer in dat de verhuurders gebonden zijn aan de huurprijs die zij op basis van het WWS mogen vragen. Er zijn veel woningen in Nederland die op basis van het WWS strikt genomen onder de sociale sector vallen, maar die toch met een te hoge huurprijs (en dus in de vrije sector) worden verhuurd.

Inhoud wetsvoorstel

Om huurders een eerlijke prijs te betalen voor hun woning wil het kabinet de middenhuur reguleren en het WWS dwingend maken. De wet zet in op 4 doelen: meer betaalbare huurwoningen, betere bescherming van huurders, verduurzaming van de woningen en blijvende investeringsbereidheid in nieuwbouw.¹

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/02/27/wet-betalbare-huur-maakt-eind-aan-te-hoge-huren>

Uitbreiding WWS

Het wetsvoorstel ziet allereerst op de uitbreiding van het WWS. Er komt namelijk een tweede grens die 186 punten zal bedragen. Deze uitbreiding zal als gevolg hebben dat een heel groot deel van de woningen onder de liberalisatiegrens zullen vallen met als gevolg dat deze huurders een grote mate van huurprijsbescherming zullen gaan genieten.

Daarnaast geldt dat de jaarlijkse huurverhoging voor dit segment niet langer op basis van CPI zal worden vastgesteld, maar op basis van de gemiddelde CAO-loonstijging + 0,5%.

Dwingend karakter

Het dwingend karakter dat de minister voor ogen heeft ziet op het voorstel om gemeenten verantwoordelijk te maken voor het toezicht en de handhaving. Zo zouden gemeentes dienen over te gaan tot het opleggen van bestuurlijke boetes in geval verhuurders een te hoge huurprijs zouden hanteren. Hoe de feitelijke handhaving eruit zou moeten komen te zien, is niet op te maken uit het wetsvoorstel. Het is dus ook niet vast te stellen in hoeverre de handhaving haalbaar is.

Modernisering WWS

Niet alleen zal het WWS worden uitgebreid, er zal ook een moderniseringsslag plaatsvinden. De moderniseringsslag ziet op de volgende punten:

- > De WOZ-waarde zal worden gemaximaliseerd. De huidige stand van zaken is dat de WOZ-waarde van woningen in de vrije sector niet meer dan 33% van het totaal aantal punten mag zijn. Het voorstel is nu om de grens te stellen op 187 punten (de voorgestelde liberalisatiegrens). Bij woningen met minder dan 187 punten mag de WOZ-waarde wél volledig worden berekend. Het doel hiervan is om te voorkomen dat woningen alleen door hun hoge WOZ-waardes in de vrije sector kunnen vallen;
- > De waardering van buitenruimtes wordt aangepast. Er wordt meer waarde (en dus meer punten) gehecht aan buitenruimtes;
- > Tot slot wordt de waarde van energielabels binnen het WWS aangepast. Het komt er concreet op neer dat aan de energielabels E, F en G minder of zelfs aftrekpunten zullen worden toegekend en dat uitsluitend woningen met energielabel A extra punten toegekend zullen krijgen. De minister beoogt hiermee de kwaliteit van de woningen te verbeteren én om verduurzaming van woningen te stimuleren.

Nieuwbouw

Het wetsvoorstel ziet zowel op bestaande bouw als op nieuwbouw. Vanuit met name beleggers en ontwikkelaars is hier veel verzet tegen gekomen. Zij waarschuwen ervoor dat nieuwbouwprojecten niet zullen worden gerealiseerd en/of dat deze projecten vertraging zullen oplopen. Nederland heeft met een groot woningtekort te maken en het wetsvoorstel (in combinatie met andere fiscale wetgeving) zal er volgens hen voor zorgen dat er nagenoeg geen rendement meer

kan worden behaald. Ontwikkelaars en beleggers waarschuwen dan ook voor het verder stil komen te liggen van de bouw met alle nadelige gevolgen van dien. Waarom zouden zij immers tot realisatie van nieuwe woningen overgaan als er geen rendement te behalen valt? Minister Hugo de Jonge heeft om hen tegemoet te komen in het wetsvoorstel opgenomen dat er een opslag zal worden ingevoerd voor nog op te leveren nieuwbouwwoningen ter hoogte van 5% van de maximale huurprijs tot 10 jaar na oplevering. Dit zal gelden voor middenhuurwoningen die worden opgeleverd na 1 januari 2024 en waarvan de bouw is gestart voor 1 januari 2025.²

Lopende huurovereenkomsten

Minister Hugo de Jonge gaf aanvankelijk aan dat de nieuwe regelgeving alleen voor huurovereenkomsten zou gaan gelden die ná 1 januari 2024 worden gesloten. Het wetsvoorstel maakt nu duidelijk dat de wijzigingen op bestaande huurovereenkomsten impact zal hebben. Het gaat dan om bestaande huurovereenkomsten die op basis van de geldende huurprijs in de vrije sector vallen, maar die strikt genomen (als gekeken wordt naar het aantal punten) in de sociale sector vallen. Huurders kunnen namelijk op basis van het wetsvoorstel alsnog binnen een periode van maar liefst 12 maanden de huurprijs ter discussie stellen bij de Huurcommissie. De mogelijke huurprijsverlaging zal in dat geval overigens niet met terugwerkende kracht gaan gelden.

Ook van belang is nog dat de wetgeving is bedoeld voor zolang er schaarste heerst op de woningmarkt. In het wetsvoorstel is te lezen dat de noodzaak iedere vijf jaar geëvalueerd dient te worden. Overigens is het dwingend karakter wél blijvend.

Tot slot

Momenteel ligt het wetsvoorstel ter consultatie voor. Verwacht wordt dat het wetsvoorstel in het najaar van 2023 aan de Tweede Kamer kan worden voorgelegd. Zoals hiervoor aangegeven is er veel verzet vanuit alle marktpartijen. Het wetsvoorstel wordt gezien als een grote inbreuk op het eigendomsrecht van verhuurders en tevens een aantasting van de rechtszekerheid. Beleggers en ontwikkelaars vrezen voor het verlies van rendement en geven dan ook de waarschuwing af dat de bouw stil zal komen te liggen. Iets wat minister Hugo de Jonge - in tijden van een groot woningtekort - zeker niet kan gebruiken. Ondanks alle weerstand lijkt het erop dat de minister niet van plan is om zijn plannen te wijzigen of in te trekken. Sterker nog, er blijven steeds nieuwe plannen komen waarmee geprobeerd wordt de huidige huurmarkt aan te pakken. Overigens heeft de VVD onlangs al grote bezwaren geuit tegen het wetsvoorstel. Het is afwachten hoe een en ander zich zal gaan ontwikkelen en of het wetsvoorstel stand zal houden.

² <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/02/27/wet-betaalbare-huur-maakt-eind-aan-te-hoge-huren>