



REGULERING MIDDENHUUR

MR. ANNE VAN BEIJSTERVELDT - DE VOORT
ADVOCATEN | MEDIATORS

GEPUBLICEERD: 16 DECEMBER 2022

Eerder werd door minister Hugo de Jonge al aangekondigd dat hij ook het middenhuursegment wil reguleren. Die wens begint steeds nader vorm te krijgen. Wij geven u hier graag een update over.

Doortrekken WWS

Op 9 december 2022 heeft minister De Jonge een kamerbrief aangeboden waarin hij de voorgenomen regulering nader beschrijft. Het is de bedoeling dat het WWS (woningwaarderingstelsel) wordt doorgetrokken zodat ook voor het middenhuursegment de aanvangshuurprijzen getoetst kunnen worden. Het WWS moet daarbij gaan gelden voor woningen tot circa 187 punten. Dat zal bij inwerkingtreding van de wet (beoogd per 1 januari 2024) naar verwachting – na indexatie – uitkomen op circa € 1.100.

Inhoudelijke aanpassingen WWS

Buiten het feit dat het stelsel zal worden ‘opgerekt’ tot een hoger aantal punten en een hogere maximale huurprijs, worden er nog enkele inhoudelijke aspecten van het WWS aangepast:

- de WOZ-waarde wordt vanaf 187 punten gemaximeerd en mag dan nog maar voor 33% van het totaal aantal WWS-punten zorgen, zodat een woning niet uitsluitend vanwege een hoge WOZ-waarde geliberaliseerd kan worden verhuurd;
- de energielabels E, F en G krijgen aftrekpunten en de hogere energielabels (vanaf A) krijgen een betere waardering dan momenteel het geval is;
- buitenruimtes worden beter gewaardeerd en daarbij worden sprongen gemaakt van 5m² zodat er een verschil in waardering komt van buitenruimtes tot 25m².

Dwingender WWS

Het WWS zal niet alleen inhoudelijk, maar ook wat het stelsel betreft gewijzigd worden. Hoewel huurders op basis van het huidige stelsel al een ‘huurprijscheck’ kunnen afdwingen, wil minister De Jonge de toepassing van het WWS dwingender

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg

maken. De bedoeling is dat van verhuurders verwacht wordt dat de maximale huurprijs wordt gerespecteerd, ook als een huurder niet 'zijn recht haalt' en dat hierop ook door een derde partij gehandhaafd kan worden. Als verhuurders te hoge huurprijzen vragen voor woningen die eigenlijk in het gereguleerde segment vallen, riskeren zij daar na aanscherping van het stelsel een boete voor.

Huurprijsbescherming, toewijzing huurwoning en tijdelijke huurovereenkomsten

Voorts wil minister De Jonge de jaarlijkse huurprijsstijging in het middensegment maximeren op de CAO-loonontwikkeling + 0,5%. Bovendien wil hij gemeenten handvatten geven voor de toewijzing van middenhuurwoningen aan middeninkomens en in het wetsvoorstel goed verhuurderschap opnemen dat gemeenten in specifieke gebieden een verbod op tijdelijke huurcontracten in kunnen stellen. Ten aanzien van dat laatste punt merkt minister De Jonge overigens op dat hij verwacht dat de behoefte aan tijdelijke huurovereenkomsten al geremd zal worden door de aanpassingen van het WWS. Immers, met een dwingende maximale huurprijs conform het WWS is het niet meer mogelijk om de huurprijs bij een bewonerswissel te verhogen tot boven het WWS-maximum.

Tijdspad en overgangsrecht

De regulering van middenhuur en verdere aanpassingen aan het WWS treden als het aan de minister ligt al per 1 januari 2024 in werking. De regulering gaat tijdelijk gelden vanwege de woningmarktschaarste. Periodiek zal beoordeeld gaan worden of de verdere regulering nog steeds noodzakelijk en doeltreffend is.

Het uitgangspunt is dat de regulering zowel voor bestaande bouw als nieuwbouw gaat gelden. Met gemeenten, investeerders en ontwikkelaars wordt besproken wat dit betekent voor projecten waar zij reeds afspraken over hebben gemaakt. De uitkomsten daarvan zullen worden meegenomen in de consultatieversie van het wetsvoorstel en daarin te formuleren overgangsregime. Als het aan minister De Jonge ligt, moet voorkomen worden dat de plannen tot regulering van de middenhuur tot vertraging van de bouw leiden.

Afsluitend

Een ambitieuze planning waarbij minister De Jonge het wetsvoorstel begin 2023 in consultatie gebracht wil hebben. De tijd zal ons leren of deze planning wordt gehaald en, belangrijker nog, hoe het wetsvoorstel eruit komt te zien. Wij voorzien u op een later moment graag weer van een update en zullen daarbij ook ingaan op de vraag of daarbij nog wel voldoende oog wordt gehouden voor de rechten en belangen van verhuurders.

Wilt u meer weten over dit onderwerp of heeft u andere huurrechtelijke vragen? Neem dan contact op met één van onze huurrechtsspecialisten.

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg



MR. ANNE VAN BEIJSTERVELDT

Advocaat

a.vanbeijsterveldt@devoort.nl

[013-4668860](tel:013-4668860)

DE VOORT ADVOCATEN | MEDIATORS

Advocaat

advocaten@devoort.nl

[013-4668888](tel:013-4668888)



SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators

Professor Cobbenhagenlaan 75

5037 DB Tilburg

Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)

Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)

E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414

5000 AK Tilburg