



te  
huur

# HET NIEUWE WONINGWAARDERINGSSTELSEL

*Wat gaat er vanaf 2024  
veranderen en hoe kunt u  
daar op anticiperen?*

# HET NIEUWE WONINGWAARDERINGSSTELSEL

*Wat gaat er vanaf 2024 veranderen en hoe kunt u daar op anticiperen?*

## HET NIEUWE WONINGWAARDERINGSSTELSEL (WWS)

Minister Hugo de Jonge is voornemens om het middenhuursegment te gaan reguleren om zo betaalbare huurwoningen voor mensen met een middeninkomen te borgen. Concreet betekent dit dat vanaf 1 januari 2024 voor huurwoningen tot 187 huurpunten de huurprijs wordt gemaximaliseerd. Die grens ligt nu op 149 punten. Als u woningen verhuurt die tussen de 149 en 187 huurpunten scoren, dan kunt u als verhuurder voor deze woningen m.i.v. 1 januari 2024 niet meer zelf de huurprijs bepalen. Dat kan voor u tot een flinke inkomstenderving leiden. Deze nieuwe regeling krijgt een dwingend karakter, maar gaat zoals het er nu naar uitziet gelden voor nieuwe huurcontracten die worden afgesloten op 1 januari 2024 of later. Bij het overtreden van de regels riskeert u als verhuurder een flinke boete.

## DE UITZONDERING OP DE REGEL

Elke wet kent uitzonderingen, zo ook dit wetsvoorstel. In dit wetsvoorstel is onder meer het overgangsrecht opgenomen, wat inhoudt dat de nieuwe regeling na 1 jaar na inwerkingtreding van de wet ook zal gelden voor bepaalde lopende huurovereenkomsten. Het gaat dan om huurovereenkomsten die nu qua WWS-punten in het gereguleerde segment vallen, maar qua huurprijs feitelijk in de vrije sector vallen (omdat partijen een hogere huurprijs hebben afgesproken en de huurder de aanvangshuurprijs niet binnen 6 maanden na aanvang van de huurovereenkomst heeft laten toetsen). Die huurders zouden hun huurprijs dan kunnen laten toetsen bij de Huurcommissie en voor de toekomst kunnen aanpassen (niet met terugwerkende kracht).

Het lijkt erop dat deze regeling uitsluitend van toepassing zal zijn op huurovereenkomsten die nu – op basis van de *huidige* huurprijsbescherming – feitelijk in het vrije segment vallen terwijl die op basis van het *huidige* WWS-punten systeem nu gereguleerd (sociaal segment) zou moeten zijn. Kortom, onder bepaalde omstandigheden dienen verhuurders ook bij lopende huurovereenkomsten rekening te houden met de nieuwe regeling.

## OOK DE HUURPRIJSSTIJGING WORDT AAN BANDEN GELEGD

Naast het dwingend maken van het WWS wordt de jaarlijkse huurprijsstijging in het middensegment gemaximeerd op de CAO-loonontwikkeling + 0,5%. Dit betekent dat verhuurders de maximale huurprijzen van lopende contracten in het middensegment maar beperkt mogen verhogen.



## MODERNISERING VAN HET WWS

Naast het dwingend maken van het WWS en het aan banden leggen van huurprijsstijgingen wil De Jonge het WWS ook moderniseren. Dit doet hij onder meer door verduurzaming te stimuleren, omdat daar nog een grote opgave ligt en ook huurders moeten kunnen profiteren van een duurzame woning.

De modernisering omvat drie maatregelen:

### ▶ MAXIMERING VAN DE WOZ-WAARDE

Gaat in het nieuwe WWS gelden vanaf 187 punten. Dit betekent dat voor woningen boven deze grens de WOZ-waarde voor maximaal 33% van het totaal aantal WWS-punten mag zorgen. Hiermee wordt voorkomen dat woningen alleen vanwege een hoge WOZ-waarde geliberaliseerd worden.

### ▶ ZWAARDERE WEGING VAN ENERGIELABELS

Goede energielabels worden nog meer gewaardeerd dan nu het geval is en slechte energielabels (E, F en G) krijgen voortaan aftrekpunten.

### ▶ BUITENRUIMTES WORDEN BETER GEWAARDEERD

Hierdoor komt er een verschil in de waardering van buitenruimtes tot 25 m<sup>2</sup>.

## GOED NIEUWS: VERDUURZAMEN LOONT

Aan de WOZ-waarde kunt u niet zoveel doen en ook het aanpassen van de buitenruimtes behoort lang niet altijd tot de mogelijkheden. Tot zover het slechte nieuws. Het goede nieuws is dat maatregelen ter verduurzaming van de huurwoning in de nieuwe puntentelling van het reguleringssysteem extra worden beloond. Door te verduurzamen kunt u wel invloed uitoefenen op het aantal huurpunten.

Label	HUIDIG		WORDT	
	Eengezinswoning	Meergezinswoning	Eengezinswoning	Meergezinswoning
<b>A++++</b>	52	48	62	58
<b>A+++</b>	48	44	57	53
<b>A++</b>	44	40	52	48
<b>A+</b>	40	36	47	43
<b>A</b>	36	32	40	36
<b>B</b>	32	28	32	28
<b>C</b>	22	15	22	15
<b>D</b>	14	11	14	11
<b>E</b>	8	5	-1	-1
<b>F</b>	4	1	-5	-5
<b>G</b>	0	0	-10	-10

Bovenstaande tabel laat zien hoe energielabels in de huidige en in de nieuwe puntentelling worden gewaardeerd. Als een woning van energielabel B naar energielabel A gaat dan levert dat in de nieuwe puntentelling 4 extra huurpunten op. Als de woning een energielabel E of lager heeft dan gelden er in de nieuwe puntentelling aftrekpunten.

Vanuit het Klimaatakkoord wordt de druk op alle huizeigenaren om te verduurzamen de komende jaren steeds verder opgevoerd. In uw geval kan die verduurzaming eraan bijdragen dat u uw woning(en) in de vrije sector kunt blijven verhuren. Het mes kan dus voor u aan twee kanten snijden!

## WAT BETEKENT DIT VOOR U?

De nieuwe puntentelling gaat in per 1 januari 2024 en geldt dan waarschijnlijk voornamelijk voor nieuwe huurcontracten die op of na die datum worden afgesloten. Om te weten wat de regeling in dat geval voor u betekent moet u allereerst inzicht hebben in de huidige situatie van de huurwoning(en). Wat is het huidige energielabel van uw woning? En hoeveel huurpunten krijgt uw huurwoning volgens de nieuwe WWS puntentelling? We kunnen u dat inzicht bieden en het energielabel voor u vaststellen en registreren.

## EINDELOOS VEEL MOGELIJKHEDEN

Als u weet wat de huidige situatie van uw huurwoning(en) is, dan weet u ook hoeveel extra huurpunten u nodig heeft om de woning(en) naar 187 huurpunten te brengen. Er kunnen met behulp van een rekenmodule verschillende scenario's worden uitgewerkt hoe u de woning(en) zou kunnen verbeteren. U kunt kiezen uit woning verbeterende maatregelen (zoals het vergroten van oppervlaktes en het toevoegen van voorzieningen), maatregelen ter verduurzaming van de woning of een combinatie van die twee. Elke verbetering levert een bepaald aantal huurpunten op, waardoor er eindeloos veel scenario's mogelijk zijn met verschillende kostenplaatjes. Maar welk scenario is voor u nou het meest gunstig?

### 3. Energieprestatie

Voorziening			
Soort woning			
Energie-label/ Energie-Index	Label C		15
Energieprestatie vergoeding			0
<b>Totaal (neem over bij 11)</b>			<b>15</b>

### 4. Keuken

voorziening			
lengte aanrecht	kleiner dan 1 meter	0 punten invullen	
	van 1 tot 2 meter	4 punten invullen	
	2 meter en groter	7 punten invullen	7
<b>Extra kwaliteit</b>			
Zie specificatie extra punten			7 +
<b>Totaal (neem over bij 11)</b>			<b>14</b>

### 5. Sanitair

Voorziening	Aantal		
Toilet	<input type="text"/> x 3	=	<input type="text"/> 3
Wastafel/bidet/lavet/fonteintje	<input type="text"/> x 1	=	<input type="text"/> 1
Bad en afzonderlijke douche in vertrek	<input type="text"/> x 7	=	<input type="text"/> 0
Bad met of zonder douchemogelijkheid	<input type="text"/> x 6	=	<input type="text"/> 0
Aparte douche of lavet met douche	<input type="text"/> x 4	=	<input type="text"/> 4
<b>Extra kwaliteit</b>			
Zie specificatie extra punten			<input type="text"/> 4 +
<b>Totaal (neem over bij 11)</b>			<b>12</b>

Bovenstaand onderdeel van de rekenmodule laat u een greep zien uit de mogelijkheden die er zijn ter verbetering van de woning en hoe die verbeteringen worden gewaardeerd in de nieuwe WWS puntentelling.

## WIJ GEVEN U INZICHT IN DE BESTE SCENARIO'S

Met onze bouwkundige kennis en ervaring in het verduurzamen van vastgoed kunnen wij u het inzicht geven dat nodig is om te weten waar u nu staat en welke scenario's het meest gunstig voor u zijn om te voldoen aan het benodigde puntenaantal voor de vrije sector. Voor een klant in Den Haag hebben we onlangs de huidige situatie en scenario's ter verbetering in kaart gebracht en dat leidde tot de volgende, sterk vereenvoudigd weergegeven uitkomsten.

<b>Eengezinswoning uit bouwjaar 1933 met een oppervlakte van 68 m<sup>2</sup></b>	
Energielabel woning o.b.v. quickscan	<b>D</b>
Aantal huurpunten volgens nieuwe puntentelling	<b>161</b>

<b>SCENARIO'S</b>			
<b>Maatregelen</b>	<b>Energielabel</b>	<b>Aantal huurpunten</b>	<b>Investing</b>
<b>Uitvoeren woningverbeteringen i.c.m. behalen energielabel B</b> <b>Woningverbetering:</b> upgrade sanitair en keuken, plaatsing (elektrische) verwarmingselementen in entreehal + toilet, wastafels in slaapkamers, huistelefoon met intercom <b>Verduurzaming:</b> plaatsen buitengevelisolatie, hybride warmtepomp en 4 PV panelen	<b>B</b>	<b>187</b>	<b>€ 17.589,35</b>
<b>Uitvoeren minimale woningverbetering i.c.m. behalen energielabel A</b> <b>Woningverbetering:</b> plaatsing radiator in entreehal <b>Verduurzaming:</b> plaatsen buitengevelisolatie, hybride warmtepomp, 5 PV panelen en mechanische balansventilatie in de gehele woning met warmteterugwinning.	<b>A</b>	<b>189</b>	<b>€ 23.992,68</b>

Met het verduurzamen van de woning - wat in de nabije toekomst sowieso wettelijk verplicht wordt - kan deze klant het benodigde aantal huurpunten realiseren waarmee hij de huurwoning in de vrije sector kan blijven verhuren.



## WILT U OOK WETEN WAAR U AAN TOE BENT?

Neem dan contact met ons op. We geven u graag inzicht in de mogelijkheden die u heeft.

Met vriendelijke groet,  
Dennis van Dusseldorp

[d.vdusseldorp@gripopbouwen.nu](mailto:d.vdusseldorp@gripopbouwen.nu)  
06 - 82 72 02 35

Rijndijk 276  
2394 AP Hazerswoude-Rijndijk

T 071 3416800  
E [info@gripopbouwen.nu](mailto:info@gripopbouwen.nu)  
W [www.gripopbouwen.nu](http://www.gripopbouwen.nu)