

Hercertificering Wonen 2024

HERCERTIFICERING VASTGOEDCERT / PE NRVT



Syllabus SVMNIVO

Uitgave: januari 2024
www.svmnivo.nl ©

2024 – SVMNIVO Nieuwegein

SVMNIVO kan niet verantwoordelijk en/of aansprakelijk gehouden worden voor eventuele fouten, omissies, onvolkomenheden in deze uitgave. Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, microfilm, fotokopie of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van SVMNIVO.

SVMNIVO heeft geprobeerd alle rechthebbenden te achterhalen. Mocht u desondanks materiaal tegenkomen waarvan u rechthebbende bent, neemt u dan contact op met SVMNIVO.

Syllabus Wonen 2024

Gecertificeerde makelaars en geregistreerde taxateurs moeten in de praktijk kennis van zaken hebben. Het is belangrijk dat daarvoor essentiële competenties verworven worden. Voor een blijvend hoog niveau is hercertificering en permanente educatie verplicht gesteld.

De vastgoedmarkt is continu in beweging, daardoor veroudert kennis snel en moet er continu aan kennis geschaafd worden. De onderwerpen voor de verschillende onderdelen worden jaarlijks opnieuw vastgesteld. Hierbij kan het zijn dat een thema meetelt voor zowel VastgoedCert als NRVT. De onderwerpen zijn in de syllabi verzameld. U kunt deze syllabus voor zelfstudie en als naslagmateriaal bij het afleggen van een toets gebruiken. U hoeft dus geen zaken van buiten te leren.

Cursus of toets?

Er kan aan de hercertificeringsverplichtingen worden voldaan door een cursus te volgen bij een door VastgoedCert/NRVT erkende opleider, of door zelfstudie of e-learning, gevolgd door een flextoets bij SVMNIVO. U bepaalt zelf naar welke studiemethode uw voorkeur uitgaat. Per onderdeel kan dat uiteraard variëren. Bij een examen mag de syllabus als naslagwerk worden meegenomen. De syllabus wordt ook digitaal aangeboden in het examen. Het is dus niet nodig om de syllabus uit te printen.

De flextoetsen kunnen tot en met januari 2025 worden geboekt. Het afleggen van toetsen (ook van voorgaande jaren) op een later moment kan alleen in overleg met VastgoedCert/NRVT.

Tot slot

Deze syllabus is een verzameling van diverse bronnen (bronvermeldingen zijn te vinden in de voetnoten). Het zal dus niet lezen als een doorlopend geheel. Hier en daar verdient het de aanbeveling om dieper op de leerstof in te gaan of aanvullende bronnen te zoeken. Voor een goede voorbereiding op het examen kan het nuttig zijn ook andere bronnen door te nemen. Bij het merendeel van de toetstermen zijn bronnen aangereikt, bepaalde kennis wordt echter ook bekend verondersteld.

Via uw account van SVMNIVO kan een proeftoets worden besteld.

Met de grootst mogelijke zorg is deze syllabus samengesteld en gecontroleerd. Als gevolg van actuele ontwikkelingen is het echter mogelijk dat de vermelde studiestof verouderd raakt of anderszins onjuist is. SVMNIVO aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

Veel succes!

Nieuwegein, januari 2024,

DocuSigned by:
M. van den Tempel-Bood
DE2DC8A31B58494...

Miranda van den Tempel – Bood

Secretaris Examencommissie



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

Syllabus Wonen 2024	3
1. Juridische actualiteiten	5
1.1. Omgevingswet	5
1.2. Wet goed verhuurderschap	20
1.3. Wet Betaalbare huur	27
2. Financiën en fiscaliteit actualiteiten	31
2.1 Overdrachtsbelasting	31
2.2 Hypotheken	33
2.2.1 Nationaal Hypotheek Garantie (NHG)	35
2.3. (Duurzame) leningen	37
2.4 Inkomstenbelasting	40

1. Juridische actualiteiten

1.1. Omgevingswet

Er zijn veel regels in Nederland die zorgen voor een veilige en prettige omgeving om in te wonen en te werken. Die gaan onder andere over hoe we omgaan met natuur, milieu, bouwen en wonen. De vele regels maken het soms ingewikkeld om projecten voor bijvoorbeeld de bouw van woningen of wegen te starten. Dat kan eenvoudiger en beter. Daarom is er nu de Omgevingswet.

De Omgevingswet wil nieuwe, duurzame ontwikkelingen in de samenleving mogelijk maken en wettelijk ondersteunen. Daartoe is een integrale benadering, waarin de diverse belangen in onderlinge samenhang worden beschouwd, essentieel. De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water en maakt deze eenvoudiger zodat projecten sneller kunnen starten en eerder klaar zijn. Daarmee vormt de wet de basis voor de samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving.

Doel van de Omgevingswet

Het motto van de Omgevingswet is: 'ruimte voor ontwikkeling, waarborgen voor kwaliteit'. De wet is gericht op het in onderlinge samenhang:

- a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.
- b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.¹

Uitgangspunten van de Omgevingswet

De Omgevingswet vereenvoudigt de wet- en regelgeving over de fysieke leefomgeving. Met het vernieuwen van het omgevingsrecht wil de wetgever 4 verbeteringen bereiken.

1. Inzichtelijk omgevingsrecht

Door de bundeling van wetgeving zijn minder regels nodig. Het omgevingsrecht wordt duidelijk, voorspelbaar en gemakkelijk in het gebruik. De instrumenten van het stelsel Omgevingswet sluiten aan bij de fasen van de beleidscyclus.

2. Leefomgeving centraal

De fysieke leefomgeving staat centraal in beleid, besluitvorming en regelgeving. De fysieke leefomgeving gaat bijvoorbeeld over de samenhang tussen bouwwerken, infrastructuur, milieu en erfgoed.

3. Ruimte voor lokaal maatwerk

De Omgevingswet biedt overheden meer keuzeruimte om doelen voor de leefomgeving te bereiken. De positie van decentrale overheden wordt versterkt volgens het principe Decentraal, tenzij. Dit houdt in dat gemeenten bevoegd zijn om regels op te stellen, tenzij er een overkoepelend belang is.

¹ <https://aandeslagmetdeomgevingswet.nl/publish/library/219/omgevingswet-in-het-kort.pdf>

4. Snellere besluitvorming

Besluitvorming over projecten in de leefomgeving gaat onder de Omgevingswet sneller en beter. Dat vraagt om een integrale (samenhangende) werkwijze van overheden, burgers en bedrijven. Kernwoorden zijn: open, flexibel, uitnodigend, innovatief en vertrouwen. Voor de afhandeling van veel vergunningaanvragen gaat de reguliere procedure gelden met een beslistermijn van 8 weken. Initiatiefnemers weten daardoor sneller waar ze aan toe zijn.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

HET NIEUWE OMGEVINGSSTELSEL

De 4 verbeteringen

Minder en overzichtelijke regels, meer ruimte voor initiatieven en lokaal maatwerk en vertrouwen als uitgangspunt. Dat is waar de Omgevingswet voor staat. Het doel van een initiatief in de fysieke leefomgeving moet centraal staan in plaats van de vraag: 'mag het wel?'.



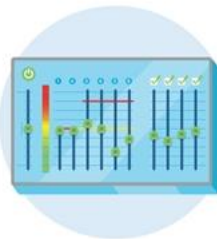
1 Inzichtelijk omgevingsrecht

Van een wirwar aan regels naar een inzichtelijk en voorspelbaar stelsel dat eenvoudig is in gebruik.



2 Leefomgeving centraal

Van een sectorale naar een samenhangende benadering van de leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving.



3 Ruimte voor maatwerk

Meer ruimte voor decentrale overheden voor gebiedsgericht maatwerk en het maken van eigen afwegingen.



4 Sneller en beter

Snellere en betere besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving.

Omgevingswetportaal.nl | december 2017

Het nieuwe omgevingsstelsel - De 4 verbeteringen²

Fysieke leefomgeving

Een van de kernbegrippen in de Omgevingswet is de 'fysieke leefomgeving'. Dit begrip bepaalt de werkingssfeer van de Omgevingswet.

Geen afgebakende definitie

Het begrip fysieke leefomgeving bepaalt tot waar de Omgevingswet geldt. Wanneer er geen sprake is van fysieke leefomgeving, dan is de Omgevingswet niet van toepassing. Een afgebakende definitie van de fysieke leefomgeving is er niet.

De wetgever heeft precies bepaald welke activiteiten uit de fysieke leefomgeving de rijksregels (algemene maatregelen van bestuur) kunnen en mogen regelen. Zie de artikelen 4.3 en 5.1 van de Omgevingswet. Gemeenten, provincies en waterschappen zijn veel vrijer om te bepalen welke activiteiten onder de fysieke leefomgeving vallen.

Enkele uitgangspunten

² <https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/introductie/uitgangspunten/>

In de wet staat een opsomming van onderdelen die in elk geval onder de fysieke leefomgeving vallen:

- bouwwerken
- infrastructuur
- water
- watersystemen
- bodem
- lucht
- landschappen
- natuur
- cultureel erfgoed
- werelderfgoed

Deze opsomming is formeel niet uitputtend. De wetgever heeft gekozen voor een 'in ieder geval'-formulering om discussies over het toepassingsbereik in grensgevallen te voorkomen. Een voorbeeld is een dode boom. Die behoort duidelijk tot de fysieke leefomgeving, maar zal voor sommigen niet direct herkenbaar zijn als natuur. De natuurlijke omgeving, waaronder ook cultuurlandschappen, behoort geheel tot de fysieke leefomgeving. Onder de natuurlijke omgeving vallen ook onderdelen als lucht, water, bodem en natuur.

Ook door de mens gemaakte objecten kunnen tot de fysieke leefomgeving horen. Vooral objecten die langdurig op dezelfde plek staan, vormen hiervan onderdeel. Zo vallen bouwwerken wel onder de fysieke leefomgeving, maar voertuigen niet. Ondergrondse afvalcontainers behoren er wel toe, vrijstaande glasbakken weer niet. Bomen en fruitboomgaarden horen tot de fysieke leefomgeving, maar landbouwgewassen weer niet, omdat deze maar enkele maanden aanwezig zijn.

Gevolgen voor de mens

De Omgevingswet bepaalt uitdrukkelijk dat gevolgen voor de leefomgeving ook gevolgen voor de mens omvatten. 1 van de doelen van de wet is immers het beschermen van de veiligheid en de gezondheid van de mens en zijn omgevingskwaliteit.³

De 6 kerninstrumenten van de Omgevingswet

De Omgevingswet heeft 6 kerninstrumenten voor het gebruiken en beschermen van de leefomgeving. Met deze instrumenten kan de overheid beleid schrijven en uitvoeren. Daarnaast kunnen overheden met deze instrumenten regels stellen aan activiteiten en de uitvoering van projecten. De 6 kerninstrumenten zijn: de omgevingsvisie, het programma, decentrale regels, algemene rijksregels, omgevingsvergunning en het projectbesluit.

Omgevingsvisie

De omgevingsvisie is een samenhangend, strategisch plan over de leefomgeving. Dit plan richt zich op de hele fysieke leefomgeving. En houdt rekening met alle ontwikkelingen in een gebied. Het Rijk, de provincie en de gemeente stellen elk 1 omgevingsvisie vast voor hun hele grondgebied.

Programma

³ <https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/fysieke-leefomgeving/>

Het programma bevat maatregelen om de leefomgeving te beschermen, te beheren, te gebruiken en te ontwikkelen. Het doel van een programma kan ook zijn om aan omgevingswaarden te voldoen. Het programma richt zich op een onderwerp, een bepaalde bedrijfssector of een gebied. Verschillende overheden kunnen ook samen een programma opstellen. Voor sommige onderwerpen verplicht de Omgevingswet de overheid een programma op te stellen.

Decentrale regels

Decentrale overheden hebben 1 regeling voor de fysieke leefomgeving voor hun hele grondgebied. Dit zijn het gemeentelijk omgevingsplan, de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Hierin staan verschillende soorten regels. Bijvoorbeeld decentrale regels voor activiteiten van burgers en bedrijven. En kaders om vergunningen te toetsen. Ook worden er gebieden in aangewezen die een bepaalde functie hebben.

Algemene rijksregels

In de algemene rijksregels staan in de eerste plaats de regels die nodig zijn voor de werking van het stelsel van de Omgevingswet. Deze regels vormen de grondslag voor de instrumenten, en de taken en bevoegdheden van overheden. De regels bevatten ook de normen voor de kwaliteit van de leefomgeving die het Rijk stelt in omgevingswaarden. Verder gaat het om procedurele regels die gelden voor de instrumenten van de wet. Deze regels staan in de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit.

Daarnaast staan in de algemene rijksregels de regels van het Rijk die van invloed zijn op het beleid van decentrale overheden. Bijvoorbeeld de instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevatten rijksregels voor activiteiten in de leefomgeving. Hierdoor hoeven burgers en bedrijven niet steeds toestemming te vragen aan de overheid. Nadeel van algemene regels is dat ze soms niet goed passen bij een specifieke situatie. Daarom kennen het Bal en het Bbl mogelijkheden om onder voorwaarden van de algemene regels af te wijken.

Omgevingsvergunning

Veel initiatieven van burgers en bedrijven hebben gevolgen voor de leefomgeving. Voor de meeste daarvan gelden algemene regels. Soms is een vergunning nodig. Bijvoorbeeld voor het verbouwen van een rijksmonument. De overheid toetst vooraf of dat mag. De toetsing is zo eenvoudig mogelijk en houdt rekening met algemene regels. Zo wordt voorkomen dat regels elkaar tegenspreken of in de weg zitten. Initiatiefnemers kunnen via 1 aanvraag bij 1 loket snel duidelijkheid krijgen of een vergunning nodig is.

Projectbesluit

Het projectbesluit is een uniforme procedure voor besluitvorming over complexe projecten van het Rijk, een provincie of een waterschap. Bijvoorbeeld de aanleg van een weg, windmolenpark of natuurgebied. Een projectbesluit regelt in dezelfde procedure de afwijking van het omgevingsplan. Het projectbesluit kan ook gelden als een omgevingsvergunning.⁴

De 4 algemene maatregelen van bestuur.

⁴ <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/samenhang-instrumenten/6-kerninstrumenten/>

Algemene maatregel van bestuur (AMvB), ook wel Besluit genoemd. Een AMvB is een besluit van de regering, waarin wettelijke regels verder worden uitgewerkt. Onder de Omgevingswet hangen 4 AMvB's (Besluiten):

1. Besluit kwaliteit leefomgeving

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan rijksregels voor de overheid. Er staat onder andere in wat er in omgevingsplannen, omgevingsverordeningen en waterschapsverordeningen moet staan. Ook omgevingswaarden van het Rijk staan in het Bkl. Verder geeft het Bkl regels voor het toetsen en verbinden van voorschriften aan een omgevingsvergunning. En regels over monitoring en gegevensverzameling.

2. Besluit activiteiten leefomgeving

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan rijksregels voor burgers en bedrijven. De regels gelden voor bijvoorbeeld milieubelastende activiteiten, activiteiten in een beperkingengebied of activiteiten met gevolgen voor de natuur. Het Bal bevat algemene regels, meldingsplichten, vergunningplichten, maatwerkmogelijkheden en specifieke zorgplichten.

3. Besluit bouwwerken leefomgeving

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan rijksregels voor burgers en bedrijven. Het zijn allemaal regels die met bouwwerken te maken hebben. Ofwel het bouwen, in stand houden, gebruiken of slopen van bouwwerken. De regels gaan over onderwerpen als veiligheid, duurzaamheid en bruikbaarheid. Het Bbl bevat algemene regels, meldingsplichten, vergunningplichten, maatwerkmogelijkheden en specifieke zorgplichten.

4. Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit bevat procedures en alles wat daarbij hoort. Bijvoorbeeld: wie bevoegd gezag is voor een omgevingsvergunning, welke procedure van toepassing is en hoe milieueffectrapportage plaatsvindt.⁵

Omgevingsplan op hoofdlijnen

Het omgevingsplan bevat de gemeentelijke regels voor de fysieke leefomgeving. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft elke gemeente 1 omgevingsplan voor haar grondgebied.

Wat is het omgevingsplan?

In de omgevingsvisie zegt de gemeente hoe zij het leefgebied wil ontwikkelen en beschermen. Die keuzes werkt zij uit in haar omgevingsplan. Het omgevingsplan bevat zo de regels voor de fysieke leefomgeving.

De gemeente kan voor ieder gebied zeggen welke activiteiten zij wel of niet toestaat, bijvoorbeeld wonen, recreatie of bedrijvigheid. In haar omgevingsplan hoeft de gemeente niet specifiek te bepalen wat er in welk gebied komt. Ze kan voor een ontwikkelingsgebied kiezen voor een algemenere beschrijving met randvoorwaarden. Ook geeft de gemeente aan welke regels zij aan de activiteiten stelt.

⁵ <https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/introductie/omgevingswet-kort/>

De gemeente zorgt dat de regels in het omgevingsplan samen leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2, Omgevingswet).

De afwegingsruimte voor de gemeente

Bij het stellen van regels houdt de gemeente rekening met alle betrokken belangen. De gemeente heeft een eigen afwegingsruimte voor het afwegen van die belangen. Binnen deze afwegingsruimte kan de gemeente specifieke regels stellen voor verschillende delen van het grondgebied. Ook kan de gemeente functies of kenmerken van locaties of gebieden aanwijzen. Aan deze aanwijzing kan de gemeente regels verbinden voor het gebruik van die plaats of dat gebied.⁶

Van bestemmingsplan naar omgevingsplan

Werken met het omgevingsplan kent een flink aantal veranderingen vergeleken met de periode vóór de Omgevingswet:

1. Eén omgevingsplan per gemeente

Het omgevingsplan vervangt het geldende bestemmingsplan en de beheersverordening uit de Wet ruimtelijke ordening. Nu hebben gemeenten meerdere bestemmingsplannen voor hun grondgebied. Onder de Omgevingswet moet iedere gemeente 1 omgevingsplan voor haar hele grondgebied vaststellen. Gemeenten krijgen ruimte om omgevingsplannen 'globaler en flexibeler' in te richten dan bestemmingsplannen. Dat is 1 van de doelen van de Omgevingswet. Daardoor kan het omgevingsplan ruimte bieden aan initiatieven binnen daarin opgestelde kaders.

2. Bredere reikwijdte

Het omgevingsplan heeft een brede reikwijdte. Dat is het meest opvallende verschil met het bestemmingsplan. Het omgevingsplan kent niet de begrenzing van 'een goede ruimtelijke ordening'. Het kan namelijk regels bevatten die over heel de fysieke leefomgeving gaan.

Het omgevingsplan beperkt zich dus niet tot planologische aspecten. Het voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast kan het ook andere regels bevatten over activiteiten. Het gaat dan om activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. De regels in het omgevingsplan zijn altijd regels over activiteiten met mogelijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving.

3. Veel gemeentelijke verordeningen naar het omgevingsplan

De regels in het omgevingsplan zullen vaak lijken op de regels die nu in gemeentelijke verordeningen staan. Het gaat dan om de vorm, inhoud en motivering van de regels over de fysieke leefomgeving. Denk aan de huidige regels voor kappen, ligplaatsen en monumenten. Het omgevingsplan kan zowel verbods- als gebodsbepalingen bevatten. In het domein bouw kunnen meer onderwerpen in een omgevingsplan een plek krijgen. Het omgevingsplan mag regels bevatten over:

- het gebruik van gronden en bouwwerken
- het bouwen en in stand houden van bouwwerken

4. Geen rijksregels meer voor een aantal activiteiten en aspecten

⁶ <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/omgevingsplan/omgevingsplan-hoofdpijnen/>

De Omgevingswet gaat uit van decentraal tenzij. Veel regels kunnen veel beter op lokaal niveau worden gesteld. Ze zijn dan concreet en toegespitst op de locatie. Het gaat bijvoorbeeld om regels over horeca-, recreatie- en detailhandelsactiviteiten.

5. Geen regels over uitvoerbaarheid

De bepaling over de uitvoerbaarheid uit het Besluit ruimtelijke ordening komt onder de Omgevingswet niet terug. De gemeente hoeft niet meer aannemelijk te maken dat een toegedeelde functie er ook zal komen. De gemeente geeft in haar omgevingsplan aan dat een functie op een zekere locatie 'kan' komen. Dat is minder verstrekkend. Nu moet de gemeente veel mogelijkheden onderzoeken, die feitelijk nooit gerealiseerd zullen worden. De Omgevingswet maakt het mogelijk dat dit onderzoek gefaseerd kan worden. Pas als zich een concreet initiatief aandient, dat past binnen de toegedeelde functie, wordt onderzocht 'hoe' dat op een aanvaardbare wijze gerealiseerd kan worden. Dit heeft als voordeel dat de onderzoekslasten omlaag kunnen. De gemeente moet wel onderzoeken of ontwikkeling op de betrokken locatie in beginsel mogelijk is.

6. Actualiseren

De plicht om na 10 jaar te actualiseren vervalt.

7. Geen regels over overgangsrecht

Bij wijziging van het omgevingsplan vallen bestaande situaties niet standaard onder eerbiedigend overgangsrecht. Deze standaardregels over eerbiedigend overgangsrecht staan nu nog in het Besluit ruimtelijke ordening. Legaal bestaand gebruik mocht bijna altijd doorgaan, ook bij een bestemmingswijziging of aanscherping van de regels. In het omgevingsplan kan het overgangsrecht meer worden afgestemd op wat gewenst is. Het omgevingsplan bevat straks ook regels over onderwerpen uit de eerdere gemeentelijke verordeningen, zoals de verordening over het kappen van bomen. Voor die onderwerpen zou een verplichte opname van eerbiedigend overgangsrecht nieuw zijn. Het leidt ertoe dat gemeenten die regels minder makkelijk dan nu kunnen aanpassen aan nieuwe ontwikkelingen en inzichten.

8. Nieuwe digitale standaarden

Het omgevingsplan moet voldoen aan de nieuwe inhoudseisen en terminologie en aan de nieuwe digitale standaarden. Dat is nodig om de regels voor burgers en bedrijven makkelijk raadpleegbaar te maken.⁷

Hoe maakt de gemeente het plan?

De gemeente heeft op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, automatisch een omgevingsplan: een omgevingsplan van rechtswege. Dit omgevingsplan, met een tijdelijk deel, zet de gemeente stapsgewijs om tot een volledig omgevingsplan.

Stap 1: Het tijdelijk deel

Het tijdelijk omgevingsplan komt tot stand op basis van de Invoeringswet Omgevingswet. Regels uit bestaande instrumenten worden samengevoegd tot 1

⁷ <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/omgevingsplan/omgevingsplan-hoofddlijnen/veranderingen-omgevingsplan/>

omgevingsplan. Die regels krijgen een plaats in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Het gaat om:

- ruimtelijke regels uit bestaande instrumenten van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- regels uit gemeentelijke verordeningen over erfgoed, geur en afvoer van regen- en grondwater
- rijksregels die worden gedecentraliseerd naar gemeenten (bruidsschat)

Stap 2: Regels omzetten uit het tijdelijk naar het nieuwe deel

Tijdens de overgangstermijn kan de gemeente het tijdelijk deel stapsgewijs omvormen naar een volwaardig omgevingsplan. De gemeente zet de regels uit het tijdelijk deel om naar een nieuw deel van het omgevingsplan.

In de praktijk is dus steeds sprake van een wijziging in het omgevingsplan. En niet van het opstellen van een nieuw omgevingsplan. Bij het omzetten van de regels moet de gemeente voldoen aan de eisen voor nieuwe regels in het nieuwe deel van het omgevingsplan.

Stap 3: Nieuwe regels in het nieuwe deel

De gemeente kan nieuwe regels, beleid en ruimtelijke ontwikkelingen die niet in het tijdelijk deel staan, direct in het nieuwe deel van het omgevingsplan zetten.

Iedere gemeente moet voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een aantal zaken regelen om met het omgevingsplan te kunnen werken. Gemeenten moeten in staat zijn om een omgevingsplan te wijzigen en te publiceren in de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB). Ook moeten gemeenten aansluiten op het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

De geldende regels van het omgevingsplan zijn uiteindelijk zichtbaar onder de functionaliteit Regels op de kaart in het Omgevingsloket van het DSO.

Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) op hoofdlijnen

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt de uitvoering van de Omgevingswet. Om te kunnen werken volgens de Omgevingswet moet u als overheid systemen aansluiten op onderdelen van het DSO. Zo kunt u daarna documenten en gegevens uitwisselen met het Omgevingsloket.

Omgevingswet en het DSO

De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt de uitvoering van de Omgevingswet. Het DSO bestaat uit lokale systemen van overheden en de onderdelen van de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals het Omgevingsloket.

1 digitaal loket voor de fysieke leefomgeving

Een van de onderdelen van de landelijke voorziening van het DSO is het Omgevingsloket. Dit is een digitaal loket waar initiatiefnemers en betrokkenen snel kunnen zien wat er mag in de fysieke leefomgeving. Dit is de centrale plek waar alle digitale informatie daarover samenkomt.

Via het Omgevingsloket kunnen ze het volgende doen:

- vergunningen aanvragen, meldingen doen en informatie geven
- zien welke regels gelden op een locatie. De omgevingsdocumenten die in het DSO zitten zijn daar de basis voor. Dat zijn bijvoorbeeld omgevingsvisies, -verordeningen en -plannen, projectbesluiten en programma's.
- in de toekomst: informatie vinden over de kwaliteit van de leefomgeving. Denk bijvoorbeeld aan informatie over water- of luchtkwaliteit en geluidbelasting.

Een omgevingsplanactiviteit

Een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) is een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat daarvoor een vergunning nodig is. Er zijn ook buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA). Dat is het geval als een activiteit in strijd is met het omgevingsplan.

Binnenplanse omgevingsplanactiviteit

Een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) is een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat daarvoor een vergunning nodig is (bijlage onderdeel A, Omgevingswet). De gemeente regelt in het omgevingsplan voor welke omgevingsplanactiviteiten een omgevingsvergunning nodig is. In het omgevingsplan worden de beoordelingsregels over het verlenen van de omgevingsvergunning opgenomen.

Bouwactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit mogelijk is

In artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) heeft het Rijk een aantal activiteiten opgenomen, waarvoor de gemeente geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit verplicht kan stellen in het omgevingsplan.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Er zijn 2 varianten:

1. een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen
2. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan.⁸

Technische bouwactiviteit en omgevingsplanactiviteit met betrekking tot bouwen

Onder de Omgevingswet kan bij bouwen sprake zijn van de technische bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit met betrekking tot bouwwerken. Het Rijk heeft bij beide activiteiten een aantal activiteiten vrijgesteld van de vergunningplicht. De gemeente kan daarnaast in het omgevingsplan ook andere activiteiten niet omgevingsvergunningplichtig maken.

Vergunningvrije bouwactiviteit

Artikel 5.1 Omgevingswet legt de basis voor de vergunningplicht voor de technische bouwactiviteit. De vergunningplichtige bouwactiviteiten worden aangewezen in de artikelen 2.25 en 2.26 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Artikel 2.27, Bbl

⁸ <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/omgevingsplanactiviteit/dit-houdt-de-omgevingsplanactiviteit-in>

vermeldt de uitzonderingen op deze vergunningplicht. In dit artikel staan dus de bouwactiviteiten waarvoor die vergunningplicht voor de technische toets niet geldt. Bijvoorbeeld voor een dakkapel.

Een technische bouwactiviteit is vergunningvrij als deze:

- is uitgezonderd van de vergunningplicht in artikel 2.27, Bbl, of
- niet is genoemd in de artikelen 2.25 en 2.26, Bbl

Voor bouwwerken in gevolgklasse 1 geldt een meldingsplicht.

Vergunningvrije omgevingsplanactiviteit

Artikel 5.1, Omgevingswet regelt dat voor een omgevingsplanactiviteit een vergunning moet worden gevraagd. Een omgevingsplanactiviteit is een activiteit:

- waarvoor in het omgevingsplan een verbod staat, en/of
- die in strijd is met het omgevingsplan

Binnenplanse vergunningvrije omgevingsplanactiviteit

Algemene regel is dat het omgevingsplan bepaalt voor welke activiteiten een vergunning nodig is voor een omgevingsplanactiviteit. Het Rijk noemt echter een aantal activiteiten die vergunningvrij zijn. Deze omgevingsplanactiviteiten staan in artikel 2.29, Bbl. Deze bouwactiviteiten worden voor het ruimtelijke deel dus niet vooraf getoetst. De regels in het omgevingsplan over de ernstige ontsiering van het uiterlijk van dat bouwwerk gelden echter wel.

Vergunningvrije (omgevingsplan)activiteit en bruidsschat

Via artikel 22.26, bruidsschat is tijdens de overgangperiode in het omgevingsplan een vergunningplicht opgenomen voor bouwactiviteiten (binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit).

Artikel 22.27, bruidsschat vermeldt de bouwactiviteiten waarvoor deze vergunningplicht niet geldt, mits ze voldoen aan de regels van het omgevingsplan.

In artikel 22.36, bruidsschat staan de activiteiten die van rechtswege in overeenstemming met het omgevingsplan zijn. Hiervoor is er dus ook geen toetsing aan de overige regels van het omgevingsplan.

De gemeente kan in het omgevingsplan de regels van de bruidsschat wijzigen. De gemeente kan dus de vergunningplicht voor de omgevingsplanactiviteiten aanpassen. De activiteiten die in artikel 2.29, Bbl zijn genoemd blijven echter vergunningvrij.

Buitenplanse vergunningvrije omgevingsplanactiviteit

Een activiteit die in strijd is met het omgevingsplan is vergunningplichtig. Dit geldt echter niet voor de in artikel 2.29, Bbl genoemde activiteiten. Bouwactiviteiten die vallen onder artikel 2.29, Bbl kunnen dus direct gebouwd worden.

Uitzonderingen op algemene regeling vergunningvrij bouwen

Voor bouwactiviteiten die betrekking hebben op monumenten, beschermde stads- of dorpsgezichten en archeologische erfgoed gelden uitzonderingen voor het vergunningvrij bouwen.

Gewijzigde regeling over vergunningvrije bouwwerken

De regeling over vergunningsvrije bouwwerken is gewijzigd ten opzichte van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit Omgevingsrecht (Bor). De wijziging was nodig omdat:

- in de Omgevingswet een onderscheid is tussen omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit en de omgevingsvergunning voor omgevingsplanactiviteit.
- in de Omgevingswet het omgevingsplan de vergunningplicht bepaalt voor de omgevingsplanactiviteit.

In het algemeen geldt dat de genoemde vergunningvrije bouwactiviteiten onder de Omgevingswet overeen komen met de onder de Wabo en Bor genoemde vergunningvrije bouwactiviteiten.⁹

Vergunning of melding bij de technische bouwactiviteit

In de algemene rijksregel van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staat in welke gevallen de technische bouwactiviteit vergunningplichtig of meldingsplichtig is.

Vergunningplicht

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan de vergunningplichtige bouwactiviteiten voor bouwwerken met een dak en bouwwerken zonder dak.

- Bouwwerken met een dak

Het bouwen van een bouwwerk met een dak is vergunningplichtig als het bouwwerk: niet op de grond staat

- hoger is dan 5 m
- meer dan 1 bouwlaag heeft, en is voorzien van een verblijfsgebied op de tweede bouwlaag of hoger
- een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte heeft; of
- door de bouwactiviteit een hoofdgebouw wordt

Dit staat in artikel 2.25 Bbl.

- Bouwwerken zonder dak

Het bouwen van een bouwwerk zonder dak is vergunningplichtig als het bouwwerk:

- hoger is dan 5 m
- ondergronds wordt gebouwd
- een sport- of speeltoestel is, hoger dan 4 m of dat niet alleen functioneert met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens
- een constructie voor het overbruggen van een terreinhoogteverschil is, hoger dan 1 m of hoger dan het aansluitende afgewerkte terrein
- een erf- of perceelafscheidings is, hoger dan 2 m of
- een schotelantenne is, hoger dan 3 m (antenne, met antenedrager, gemeten vanaf de voet) of met een doorsnede van meer dan 2 m

Dit staat in artikel 2.26 Bbl.

⁹ <https://iplo.nl/thema/ruimtelijke-ontwikkelingen/ruimtelijk-bouwen/vergunningvrij-bouwen/>

Uitzonderingen op de vergunningplicht

Er zijn 3 uitzonderingen op de vergunningplicht. Deze staan in artikel 2.27 Bbl:

1. het bouwwerk valt onder gevolgklasse 1 en is daardoor is de bouwactiviteit meldingsplichtig
2. het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van een bouwwerk waarbij de draagconstructie en de indeling in brandcompartimenten, subbrandcompartimenten of beschermde subbrandcompartimenten niet wijzigen
3. het bouwwerk wordt uitgezonderd van de vergunningplicht:
 - dakkapel
 - dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke daglichtvoorziening in een dak
 - kozijn, kozijninvulling, gevelpaneel of boeideel, of stucwerk
 - magazijnstelling niet hoger dan 8,5 m en die alleen steunen op de vloer van het gebouw waarin ze worden geplaatst
 - zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of vijver
 - antenne-installatie met bijbehorende opstelpunt voor de C2000-infrastructuur voor de mobiele communicatie door hulpverleningsdiensten
 - een zogenoemde 'bouwwerk geen gebouw zijnde', voor een infrastructurele of openbare voorziening. Dit bouwwerk moeten dan wel aan bepaalde voorwaarden voldoen
 - bouwkeet, bouwbord, steiger heistelling, hijskraan, damwand, terreinverharding, terreininrichting of andere hulpconstructie

Meldingsplicht

De meldingsplichtige bouwactiviteit geldt voor het bouwen van een bouwwerk in gevolgklasse 1. Dit zijn bouwactiviteiten die alleen ten dienste staan van een volgende gebruiksfuncties:

- Grondgebonden woonfuncties, inclusief nevenfuncties (garage, schuur of kantoor aan huis). Een woonfunctie in een woongebouw, voor zorg of voor kamergewijze verhuur vallen hier niet onder.
- Woonfuncties, inclusief nevenfuncties in een drijvend bouwwerk.
- Grondgebonden logiesfuncties. Een logiesfunctie in een logiesgebouw valt hier niet onder.
- Industriefunctie, inclusief nevenfuncties. Alleen als het bouwwerk uit niet meer dan 2 bouwlagen bestaat.
- Industriefunctie als nevenfunctie bij een andere gebruiksfunctie. Alleen als het bouwwerk uit niet meer dan 2 bouwlagen bestaat.
- Bovengrondse infrastructurele werken voor langzaam verkeer tot maximaal 20 meter lang zoals kleine fiets- en voetgangersbruggen (niet over rijks- of provinciale wegen)
- Overige bovengrondse bouwwerken die geen gebouw zijn, tot maximaal 20 meter hoog (masten, antennes, et cetera). Waterkerende constructies vallen er niet onder (zoals stuwen en sluizen).

Dit staat in artikel 2.17, lid 3 Bbl.

Uitzonderingen op de meldingsplicht

De meldingsplicht is niet toepassing als het Bbl de bouwactiviteit uitzondert van gevolgklasse 1. De volgende gevallen blijven daarom vergunningplichtig:

- deze plaatsvindt aan monumenten of voorbeschermde monumenten (artikel 2.17, lid 2, onder a Bbl)
- voor het in gebruik nemen van het bouwwerk melding brandveilig gebruik nodig is (artikel 2.17, lid 2, onder c Bbl)
- bij het bouwen een gelijkwaardige toegepast voor een regel over constructieve veiligheid of brandveiligheid (artikel 2.17, lid 2, onder d Bbl)
- bij het bouwen geen toepassing wordt gegeven aan NEN 6060 of NEN 6079 bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte van een brandcompartiment (artikel 2.17, lid 2, onder e Bbl)
- het bouwwerk behoort bij een milieubelastende activiteit die als vergunningplichtig is aangewezen in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (artikel 2.17, lid 2, onder f Bbl).¹⁰

Informatieplicht technische bouwactiviteit

Bij vergunnings- en meldingsplichtige technische bouwactiviteiten moet het bevoegd gezag uiterlijk 2 dagen voor aanvang en 2 dagen na afronding van de werkzaamheden worden geïnformeerd. Tijdens de bouw moet bepaalde informatie aanwezig zijn.

Informatieplicht voor en na bouwactiviteit

Het is verplicht om uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang en 2 dagen na afronding van de bouwwerkzaamheden het bevoegd gezag daarover te informeren. Dit staat in artikel 7.7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Gebeurt dit niet, dan mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen. Dit geldt alleen als er een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is verleend of als er een bouwmelding nodig is.

Informatieplicht tijdens de bouw

Tijdens de bouwwerkzaamheden moet volgens artikel 7.8 van het Bbl de volgende informatie aanwezig zijn:

- de omgevingsvergunning of de melding voor de bouwactiviteit
- de actuele planning van de bouwwerkzaamheden
- de risicomatrix, het bouwveiligheidsplan en andere gegevens over hoe de veiligheid en gezondheid in de directe omgeving wordt geborgd. Deze informatie moet ook al bij de vergunningaanvraag zijn gevoegd (artikel 7.12 Omgevingsregeling). Het gaat dan om bijvoorbeeld de bouwplaatsinrichting, de bouwmethode en de monitoring ter voorkoming van schade.
- de naam en contactgegevens van de veiligheidscoördinator directe omgeving
- indien van toepassing maatwerkvoorschriften en het besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang of last onder dwangsom
- andere informatie die voor het bouwen van belang is.¹¹

Subsidiariteitsbeginsel (decentraal, tenzij) in de Omgevingswet

De wet gaat uit van het subsidiariteitsbeginsel (decentraal, tenzij). Dit betekent dat de

¹⁰ <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/technische-bouwactiviteit/plichten/vergunning-melding/>

¹¹ <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/technische-bouwactiviteit/plichten/informatieplicht-bouwactiviteit/>

taken en de bevoegdheden in principe worden uitgevoerd door gemeenten en waterschappen.

De gemeenten staan aan de basis voor de algemene zorg voor de fysieke leefomgeving. De waterschappen hebben de functionele zorg voor het waterbeheer.

De provincie of het Rijk oefenen de taken alleen uit als:

- een provinciaal of een nationaal belang niet op een doelmatige en een doeltreffende wijze door het gemeentebestuur kan worden behartigd
- dit nodig is voor een doelmatige en een doeltreffende uitoefening van de taken en de bevoegdheden op grond van deze wet of de uitvoering van een internationaalrechtelijke verplichting

Overigens wordt in de Omgevingswet soms ook expliciet bepaald dat een taak of bevoegdheid bij een andere overheid dan de gemeente ligt. In die gevallen heeft de wetgever de keuze al gemaakt.

Decentrale regels voor activiteiten

De regels over activiteiten die gevolgen (kunnen) hebben voor de fysieke leefomgeving, kunnen in verschillende besluiten staan. Namelijk in het omgevingsplan, de waterschapsverordening, de omgevingsverordening en in algemene maatregelen van bestuur van het Rijk. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om regels over aanlegactiviteiten, bouwactiviteiten of sloopactiviteiten. Of regels over het uitvoeren van bedrijfsmatige of beheersmatige activiteiten.

Het initiatief voor deze activiteiten ligt meestal bij burgers en bedrijven, maar soms ook bij overheden zelf. Bijvoorbeeld een weg aanleggen, een zuiveringstechnisch werk bouwen of een gemeentelijke jachthaven realiseren.

Ook bij het stellen van regels over activiteiten is decentrale beleidsruimte het uitgangspunt. Het wel of niet stellen van regels is in beginsel een keuze van decentrale overheden. Zo kiezen veel gemeenten ervoor om regels te stellen ter bescherming van bomen en houtopstanden. Ook stellen ze bijvoorbeeld vaak regels aan het maken van een inrit of uitweg of het aanbrengen van handelsreclame op of aan een onroerende zaak. Waterschappen stellen bijvoorbeeld regels over het lozen en onttrekken van water.

Bevoegdheden bij algemene rijksregels

Er zijn ook activiteiten waarvoor het Rijk zelf regels stelt. Het Rijk kan algemene rijksregels stellen of een vergunningplicht in stellen. Deze algemene rijksregels voor activiteiten staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In veel gevallen gaat het daarbij om regels over technische maatregelen of een landelijk in te stellen vergunningplicht. Het betreft regels die landelijk gelden los van de locatie. Het stellen van regels door het Rijk is in die gevallen doelmatig. De bevoegdheid voor het toezicht op deze algemene rijksregels en voor het verlenen van vergunningen voor de door het Rijk aangewezen vergunningplichtige activiteiten ligt meestal bij de gemeente of bij het waterschap.¹²

Zorgplicht in de Omgevingswet

Een algemene zorgplicht, een algemeen verbod en een specifieke zorgplicht maken deel uit van de Omgevingswet. Samen zorgen ze ervoor dat overheid, bedrijven en burgers

¹² <https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/decentraal-tenzij/>

verantwoordelijk zijn voor een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Algemene zorgplicht

De Omgevingswet bevat een algemene zorgplicht. Dit houdt in dat overheden, bedrijven én burgers verantwoordelijk zijn voor een veilige en gezonde leefomgeving. En dus niet alleen de overheid. Deze algemene zorgplicht is vooral een vangnet voor het geval er geen specifieke decentrale of rijksregels zijn. Als deze specifieke decentrale of rijksregels er wel zijn, geldt de algemene zorgplicht niet meer.

Algemeen verbod

Naast de algemene zorgplicht is in de Omgevingswet ook een algemeen verbod opgenomen (artikel 1.7a Omgevingswet). Het is verboden om een activiteit te verrichten of na te laten als daardoor aanzienlijke nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving (dreigen te) ontstaan. Bijvoorbeeld een milieuverontreiniging die aanzienlijke schade aan de kwaliteit van lucht, bodem of water veroorzaakt.

Het gaat niet om het verrichten of nalaten van activiteiten met beperkte gevolgen voor de fysieke leefomgeving. In artikel 1.3 van het Omgevingsbesluit staat wanneer sprake is van een aanzienlijk gevolg. En voor welke gevallen het verbod geldt.

Dit verbod is ook een vangnet voor het geval er geen specifieke decentrale of rijksregels zijn. Als deze specifieke decentrale of rijksregels er wél zijn, geldt het algemeen verbod niet meer. Bijvoorbeeld als een specifieke zorgplicht of andere algemene regel geldt. Of een vergunningvoorschrift.

Het algemeen verbod is strafrechtelijk handhaafbaar.

Specifieke zorgplicht

Specifieke zorgplichten borduren voort op de algemene zorgplicht, maar zijn concreter. Een specifieke zorgplicht geldt voor specifieke activiteiten voor concreet genoemde belangen. In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan specifieke zorgplichten. Deze specifieke zorgplichten maken duidelijk wat er wel en niet moet gebeuren.

De specifieke zorgplichten zijn algemene regels. Deze regels gelden direct voor burgers en bedrijven. Naast het Rijk kunnen andere overheden specifieke zorgplichten opnemen in hun verordeningen of omgevingsplannen.

Onvoorziene situaties

De specifieke zorgplicht is er ook omdat er altijd onvoorziene situaties kunnen ontstaan. Ontwikkelingen waarmee de wetgever vooraf geen rekening kon houden. Zo kan na nieuw onderzoek blijken dat bepaalde stoffen schadelijker zijn dan eerder bekend was.

Of kan er een nieuwe techniek ontstaan om nadelige effecten tegen te gaan.

Burgers en bedrijfseigenaren moeten daarom blijven nadenken over de gevolgen van hun activiteiten. Met name als situaties of omstandigheden veranderen. Zij zijn verplicht goed op nieuwe ontwikkelingen in te spelen. De specifieke zorgplicht biedt dus ook in toekomstige situaties bescherming van de leefomgeving.

Verskil algemene zorgplicht, specifieke zorgplicht en specifieke regels

Er is geen algemene zorgplicht als er een specifieke zorgplicht geldt of er gedetailleerde specifieke regels gelden. Dat is een belangrijk verschil met specifieke zorgplichten. Die gelden namelijk ook als gedetailleerde specifieke regels gelden. Dat kunnen algemene regels en vergunningvoorschriften zijn.

Als bijvoorbeeld het Bal van toepassing is, gelden specifieke zorgplichten van het Bal én andere algemene regels.¹³

Participatie in de Omgevingswet

De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: *het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden [...] bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit*. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden.

Wie is er aan zet?

In de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Omgevingsregeling staan regels over participatie. Als overheden instrumenten van de Omgevingswet vaststellen, moeten ze aangeven hoe de hierboven genoemde belanghebbenden betrokken zijn bij de totstandkoming van deze instrumenten. En welke resultaten dat heeft opgeleverd. Gemeenten, provincies en waterschappen moeten ook aangeven hoe ze hun eigen participatiebeleid hebben ingevuld. Er is één uitzondering: bij het aanvragen van een omgevingsvergunning moet juist de aanvrager het initiatief nemen. Hij moet aangeven of, en zo ja hoe, hij de omgeving betrokken heeft bij zijn plan en wat de resultaten hiervan zijn.

Overzicht regels over participatie in instrumenten

De regels voor participatie gelden voor de volgende wettelijke instrumenten:

- omgevingsvisie
- programma
- omgevingsplan
- omgevingsverordening
- waterschapsverordening
- projectbesluit
- omgevingsvergunning

Gevolgen bij 'onvoldoende' participatie

Heeft het bevoegd gezag het participatietraject niet goed ingericht? Zijn daardoor sommige belangen niet goed meegenomen in de besluitvorming? Iedereen kan een zienswijze indienen op een ontwerpbesluit om dat aan te geven. Soms kunnen betrokkenen ook een bezwaar indienen of in beroep gaan.¹⁴

1.2. Wet goed verhuurderschap

Vanaf 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap van kracht. De wet strekt ertoe ongewenste verhuurpraktijken te voorkomen en te bestrijden. Daartoe introduceert de

¹³ <https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/zorgplicht/>

¹⁴ Participatie in de omgevingswet | <https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/participatie/participatie-instrumenten/participatie-instrumenten-omgevingswet/>

wet een landelijke (basis)norm voor goed verhuurderschap. Daarnaast creëert de wet verschillende (handhavings)instrumenten voor gemeenten om goed verhuurderschap af te kunnen dwingen. Te denken valt aan het opleggen van een bestuurlijke boete, het invoeren van een vergunningplicht en het overnemen van het beheer van een verhuurd pand. De wet adresseert niet alleen verhuurders van reguliere woonruimte, maar ook verhuurbemiddelaars en verhuurders van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten.

De Afdeling advisering van de Raad van State onderschrijft de overwegingen die tot de wet hebben geleid. In een tijd van een zeer gespannen huurmarkt waarin de (rechts)positie van de (potentiële) huurder of arbeidsmigrant onder druk kan komen te staan is aandacht voor de behoorlijkheid van het handelen van de verhuurder(bemiddelaar) en het toezicht daarop nog meer aangewezen.

Achtergrond

In de toelichting bij de wet wordt aan de hand van onderzoeken en nieuwsberichten een beeld geschetst van meerdere problemen op de huurmarkt, waaronder discriminatie, intimidatie en bedreiging, excessief hoge huren, onrechtmatige commissies van verhuurbemiddelaars, onrechtmatige huurcontracten, achterstallig onderhoud, illegale verhuur van ruimten en problemen bij huisvesting van arbeidsmigranten. Deze misstanden doen zich voor tegen de achtergrond van het woningtekort in Nederland, waarin de afhankelijkheid van de huurder ten opzichte van de verhuurder (zeer) aanzienlijk kan zijn.

Inhoud wet

Het doel van de wet is het voorkomen en tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken.

De wet beoogt dit te bereiken door:

- i. het formuleren van een (basis)norm voor goed verhuurderschap door middel van landelijk geldende algemene regels;
- ii. het introduceren van verschillende instrumenten voor gemeenten om strengere eisen te stellen aan verhuurders, waaronder de bevoegdheid tot het instellen van een gebiedsgerichte verhuurvergunning;
- iii. het creëren van de bevoegdheid voor gemeenten om een vergunning voor de verhuur van verblijfsruimte (aan arbeidsmigranten) in te stellen.

De wet ziet op de bescherming van woningzoekenden en huurders, waaronder ook arbeidsmigranten. Daartoe richt de wet zich tot verhuurders van reguliere woonruimte, verhuurders van verblijfsruimte voor arbeidsmigranten en verhuurbemiddelaars de wet beoogt te voorzien in centrale normering van goed verhuurderschap, maar geeft gemeenten de ruimte om de in deze wet ontwikkelde instrumenten via een gemeentelijke verordening in te zetten. Een schets van deze instrumenten volgt hierna.

I. Algemene regels voor goed verhuurderschap

Er worden landelijke regels ingevoerd die van toepassing zullen zijn op verhuurders (inclusief toegelaten instellingen) van 'reguliere' woonruimte, verhuurders van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten en verhuurbemiddelaars die namens of in de plaats van deze twee typen verhuurders optreden. Deze algemene regels worden bij algemene maatregel van bestuur (amvb) vastgelegd. Zij hebben betrekking op alle fases die te onderscheiden zijn in het verhuurproces en kunnen voor de verschillende type verhuurders en verhuurbemiddelaars verschillend ingericht worden.

De algemene regels zien toe op:

- Het voorkomen en tegengaan van discriminatie en intimidatie;
- Het voorkomen van een te hoge waarborgsom en onredelijke servicekosten;
- De plicht om de huurovereenkomst op schrift te stellen;
- De plicht om de huurder over een aantal zaken te informeren; zoals de rechten en plichten van de huurder;
- Een verbod op het vragen van dubbele bemiddelingskosten.

Om arbeidsmigranten beter te beschermen zijn er voor hen extra regels waar verhuurders en verhuurbemiddelaars zich aan moeten houden:

- De huurovereenkomst moet apart van de arbeidsovereenkomst worden vastgelegd;
- De arbeidsmigrant moet worden geïnformeerd over zijn rechten en plichten in een taal waaraan de arbeidsmigrant de voorkeur geeft.

II. Meldpunt ongewenst verhuurgedrag

Iedere gemeente moet vanaf 1 januari 2024 een laagdrempelig meldpunt hebben waar anoniem en kosteloos meldingen kunnen worden gedaan van ongewenst verhuurgedrag. Hiermee wordt melders hulp geboden bij het vinden van de juiste instanties waar zij terecht kunnen en wordt het mogelijk om op basis van meldingen de verplichtingen die voortvloeien uit eisen van goed verhuurderschap te handhaven.

III. Verhuurvergunning woonruimte, met vergunningsvoorwaarden

De gemeenteraad krijgt de bevoegdheid om een gebiedsgericht verbod in te stellen op verhuur van woonruimte zonder verhuurvergunning. Volgens de regering zijn er bepaalde gebieden waar malafide verhuurgedrag in het bijzonder voorkomt, ten nadele van huurders die sociaaleconomisch kwetsbaar zijn. Dit uit zich in zaken als excessieve huurprijzen, achterstallig onderhoud, overbewoning, verloedering, discriminatie en intimidatie. De Wet goed verhuurderschap geeft gemeenten de bevoegdheid om in deze kwetsbare wijken een verhuurvergunning in te stellen waaraan zij extra eisen kunnen stellen voor verhuurders in relatie tot het onderhoud en, in het geval van gereguleerde zelfstandige huurwoningen, de maximale huurprijs van een woning. Hiermee kan voorafgaand toetsing van de verhuurder plaatsvinden, kunnen aanvullende eisen gesteld worden aan de verhuurder en wordt het mogelijk om een verhuurder van voortdurend slecht gedrag te weren (door weigering of intrekking van de vergunning).

iv. Verhuurvergunning verblijfsruimte arbeidsmigranten, met vergunningsvoorwaarden

Naar aanleiding van een aanbeveling in het rapport van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten wordt een verhuurvergunning specifiek voor de verhuur aan arbeidsmigranten geïntroduceerd. Aan deze vergunning kunnen voorwaarden worden verbonden die betrekking hebben op de wijze waarop de verhuurder kan aantonen dat hij de algemene basisnormen inzake goed verhuurderschap toepast, eisen die zien op het maximaal aantal personen aan wie de verblijfsruimte verhuurd mag worden en eisen met betrekking tot de kwaliteit van voorzieningen ten aanzien van voedselveiligheid en hygiëne.

v. Inbeheername (gebouw met) woon- of verblijfsruimte

Met een inbeheername van een woning worden alle rechten en plichten van een verhuurder (behoudens het recht om te vervreemden en bezwaren) overgeheveld naar een beheerder. Deze verhuurt in dat geval de woning en de bijbehorende huur. Het college van B&W kan besluiten tot inbeheername indien een verhuurvergunning wordt geweigerd of ingetrokken terwijl de betreffende woon- of verblijfsruimte in gebruik is door een huurder of als een verhuurder de basisregels inzake goed verhuurderschap overtreedt en hem in een tijdvak van vier jaar voor de constatering van deze overtreding reeds tweemaal een bestuurlijke boete is opgelegd voor het overtreden van die regels.

vi. Last onder bestuursdwang/dwangsom en/of bestuurlijke boete

Het college van B&W zal bevoegd worden een last onder bestuursdwang of dwangsom op te leggen ter handhaving van de voorschriften gesteld bij of krachtens deze wet. Daarnaast zal het college bevoegd zijn in de verhuurverordening te bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd voor het handelen in strijd met de verplichtingen voortvloeiend uit de basisnormen voor goed verhuurderschap, de verboden tot verhuren zonder vergunning en verrichten van beheershandelingen tijdens een inbeheername, of handelen in strijd met de aan een vergunning verbonden voorschriften.

vii. Openbaarmaking bestuurlijke boete of besluit inbeheername

Het college van B&W kan besluiten tot het openbaar maken van de namen van verhuurders (of natuurlijke personen achter een verhuurbedrijf) die ondanks eventuele bestuursrechtelijke handavingsmaatregelen hun gedrag niet wensen aan te passen aan de normen voor goed verhuurderschap en aan wie als gevolg daarvan een bestuurlijke boete of een beheerovername is opgelegd. Dit heeft een afschrikwekkende werking, is bedoeld om woningzoekenden en huurders te informeren en geeft gemeenten meer inzicht in (handhaving van) eventuele waterbedeefecten van malafide verhuurders. Gemeenten zijn bij private verhuurders en verhuurbemiddelaars verantwoordelijk voor het toezicht en het handhaven van de algemene regels en de verhuurvergunning. In het geval van woningcorporaties is het toezicht en handhaving belegd bij de Autoriteit Woningcorporaties.¹⁵

Inbeheername

De wet introduceert de inbeheername als een van de instrumenten om op slecht verhuurgedrag te kunnen reageren. Het betreft volgens de toelichting een verstrekkend instrument, dat wordt aangeduid als een 'ultimum remedium'. De inbeheername houdt in dat de verhuurder het beheer over een bepaald pand tijdelijk verliest. Het college van burgemeester en wethouders besluit zelfstandig tot inbeheername en kan deze ook weer beëindigen, in beide gevallen als aan een aantal voorwaarden is voldaan. Daarbij behoudt de verhuurder volgens de toelichting het recht om het pand te verkopen en wordt zijn eigendomsrecht niet aangetast.¹⁶

Regels voor verhuurders en verhuurbemiddelaars

Verhuurders en verhuurbemiddelaars moeten zich vanaf 1 juli 2023 houden aan regels die huurmisstanden voorkomen.

Als verhuurder wijzigt het volgende:

1. Het hebben van een werkwijze om woondiscriminatie te voorkomen.

¹⁵ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2023/07/3/betere-bescherming-voor-huurders-met-de-wet-goed-verhuurderschap>

¹⁶ <https://www.raadvanstate.nl/@127703/w04-21-0346/>

Om woondiscriminatie tegen te gaan, moet de verhuurder:

- een heldere en transparante selectieprocedure gebruiken en bekendmaken;
- gebruikmaken van niet-discriminerende selectiecriteria;
- aan de afgewezen kandidaat-huurders uitleggen waarom voor een andere huurder is gekozen.

Vanaf 1 januari 2024 moet de werkwijze:

- schriftelijk worden vastgelegd;
- openbaar worden gemaakt;
- aangepast worden als dat nodig is;
- bekend worden gemaakt bij eventuele werknemers.

2. De verhuurder mag de huurder niet intimideren

Denk bijvoorbeeld aan dreigen om de huurovereenkomst te beëindigen of de elektriciteit af te sluiten.

3. De verhuurder mag maximaal 2 maanden kale huur aan borg vragen.

Die waarborgsom mag sinds 1 juli 2023 maximaal twee maanden kale huur zijn. Voor contracten afgesloten voor 1 juli 2023 mag dit maximaal drie maanden kale huur zijn. Dat heeft de rechter bepaald.

Terugbetalen en verrekenen

Verhuurder moet de waarborgsom binnen 14 dagen na het einde van de huurovereenkomst aan de huurder terugbetalen.

Verhuurder mag alleen de volgende vier kosten verrekenen met de waarborgsom:

- Achterstallige huur
- Servicekosten
- Schade aan de huurwoning die voor de rekening van de huurder is
- Energieprestatievergoeding

Andere kosten zoals administratiekosten mogen niet verrekend worden met de waarborgsom. Bij verrekening met de waarborgsom betaalt de verhuurder het resterende bedrag binnen 30 dagen na beëindiging van de huur terug aan de huurder.

Verplicht informeren

Verhuurder is verplicht de huurder schriftelijk te informeren over een verrekening op de waarborgsom.

4. Alle afspraken met huurder moeten schriftelijk worden vastgelegd.

Sinds 1 juli 2023 is de verhuurder verplicht afspraken met de huurder vast te leggen in een huurcontract.

5. Informeren van de huurder over de algemene rechten en plichten.

U moet de huurder bij het sluiten van het huurcontract schriftelijk informeren over de volgende punten:

- De huurder mag de woning alleen gebruiken zoals met verhuurder is afgesproken.

- De verhuurder mag de woning alleen met toestemming van de huurder betreden. Er zijn enkele uitzonderingen voor deze regel. Bijvoorbeeld als er een dringende noodsituatie is.
- De verschillende soorten huurovereenkomsten met de bijbehorende huur- en huurprijsbescherming.
- Wat de huurder kan doen als de woning gebreken heeft.
- Een overzicht van waarvoor de huurder naar de Huurcommissie kan of naar de kantonrechter.
- Als de verhuurder een waarborgsom in rekening brengt, moet de verhuurder de huurder informeren over:
 - o de hoogte van de waarborgsom;
 - o de termijnen waarbinnen de verhuurder de waarborgsom moet terugbetalen;
 - o de manier waarop de verhuurder de waarborgsom moet terugbetalen.
- Contactgegevens waar de huurder vragen over de woning kan stellen.
- Als de verhuurder servicekosten bij de huurder in rekening brengt, moet de verhuurder de huurder informeren over:
 - o de hoogte van de servicekosten;
 - o de verhuurder diens jaarlijkse volledige kostenspecificatie aan de huurder.
- Vanaf 1 januari 2024 moet u de huurder ook informeren over de contactgegevens van het gemeentelijk meldpunt.

6. Verhuurder mag geen onredelijke servicekosten vragen.

Servicekosten zijn kosten die bovenop de kale huur van een woning komen. De verhuurder mag geen onredelijke servicekosten aan de huurder vragen. Ook geeft de verhuurder de huurder ieder jaar een afrekening van de servicekosten.

7. De verhuurder dient zich te houden aan extra regels bij verhuur aan een arbeidsmigrant.

Als de verhuurder de woning aan een arbeidsmigrant verhuurt, dan gelden de volgende extra regels:

- De verhuurder moet de huurovereenkomst los van de arbeidsovereenkomst vastleggen.
- De informatie over de algemene rechten en plichten van de huurder moet de verhuurder aanbieden in een taal die de arbeidsmigrant begrijpt of waar hij de voorkeur aan geeft.

8. De verhuurder heeft een verhuurvergunning, als de gemeente die verplicht.

Gemeenten kunnen een verhuurvergunning voor woon- of verblijfsruimten verplicht maken.¹⁷

¹⁷ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/nieuwe-regels-voor-verhuurders-en-verhuurbemiddelaars-1-juli-2023#:~:text=Rijksoverheid.nl-,Welke%20nieuwe%20regels%20voor%20verhuurders%20en%20verhuurbemiddelaars%20gelden%20vanaf%201,de%20nieuwe%20Wet%20goed%20verhuurderschap.>

Informatie van de verhuurder

Verhuurders mogen wel informatie van huurders vragen die voor hen relevant is. Bijvoorbeeld:

- naam (voor- en achternaam);
- adres;
- telefoonnummer;
- e-mailadres;
- samenstelling gezin: alleenwonend, samenwonend, met of zonder kinderen;
- hoogte van het totaal maandelijks netto-inkomen;
- inkomensbewijzen;
- bedrag van de huidige huur en/of een verhuurdersverklaring.

Onder informatie die verhuurders **niet** mogen vragen, valt:

- etnische of culturele achtergrond;
- religieuze identiteit;
- politieke voorkeur;
- seksuele gerichtheid;
- lichamelijke of geestelijke gezondheid.¹⁸

Meldpunt

Iedere gemeente moet vanaf 1 januari 2024 een meldpunt hebben voor klachten over ongewenst verhuurgedrag. De gemeente kan naar aanleiding van een melding vervolgens zelf handhaven of, als dat niet mogelijk is, de melder hulp bieden bij het vinden van de juiste instantie waar hij verder geholpen kan worden.¹⁹

Wet goed verhuurderschap

Sinds 1 juli jl. is de Wet goed verhuurderschap van kracht. Deze wet geeft gemeenten meer mogelijkheden om ongewenst verhuurgedrag, zoals woondiscriminatie, intimidatie, onredelijke servicekosten en een te hoge borg, tegen te gaan.

Wat is er veranderd voor de huurder?
Huurders worden **beter beschermd** en kunnen **klachten indienen** bij de gemeente.

Wat is er veranderd voor de verhuurder?
Verhuurders moeten zich aan **nieuwe regels houden** bij de verhuur van woon- of verblijfsruimten.

Wat is er veranderd voor de gemeente?
Gemeenten **handhaven** deze regels, richten een **meldpunt** in en kunnen een **verhuurvergunning** instellen.

Nieuwe regels voor verhuurders en verhuurbemiddelaars gaan over:

- ✓ Voorkomen en tegengaan van discriminatie en intimidatie
- ✓ Vragen van maximaal 2 maanden kale huur aan borg
- ✓ Schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst
- ✓ Informeren van huurders over rechten en plichten ten aanzien van de huurwoning
- ✓ Voorkomen van onredelijke servicekosten
- ✓ Specifieke regels bij verhuur aan arbeidsmigranten
- ✓ Checken bij de gemeente of verhuurvergunning nodig is

www.volkshuisvestingnederland.nl

Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Consequenties van Wet goed verhuurderschap

Volgens de Wet goed verhuurderschap kunnen verhuurders die de regels, waaronder de informatieplicht, niet naleven, bestraft worden met een bestuurlijke boete van maximaal

¹⁸ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/wat-zijn-de-regels-tegen-discriminatie-op-de-woningmarkt#:~:text=Informatie%20die%20verhuurder%20niet%20mag%20vragen&text=religieuze%20identiteit%3B,lichamelijke%20of%20geestelijke%20gezondheid>

¹⁹ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2023/07/3/betere-bescherming-voor-huurders-met-de-wet-goed-verhuurderschap>

€22.500. Als er binnen vier jaar na het opleggen van een boete opnieuw sprake is van overtreding, kan een bestuurlijke boete van maximaal €90.000 worden opgelegd. Bovendien wordt het feit dat een boete is opgelegd openbaar gemaakt. Het is dus van groot belang voor verhuurders om zich aan de regels te houden om boetes en reputatieschade te voorkomen.²⁰

1.3. Wet Betaalbare huur.

Mensen met een middeninkomen vinden steeds moeilijker een betaalbare huurwoning. Het aanbod neemt af en huurprijzen stijgen fors. Met name in de stedelijke gebieden is de situatie nijpend. Mensen met een middeninkomen zoals leraren, verpleegkundigen en politieagenten maken daar minder kans op de woningmarkt, terwijl het tekort aan deze beroepsgroepen steeds verder groeit.

Wat gaat er mis?

- Excessieve huurstijgingen. Vooral in de grote steden. Nieuwe huurders betalen daar gemiddeld 160 euro per maand meer dan de vorige bewoners.
- Ruim de helft van de private huurwoningen waar al huurprijsbescherming geldt, wordt te duur verhuurd. Huurders betalen hier gemiddeld € 145 te veel.
- In 2016 werd circa 80% van de vrijkomende huurwoningen in het middensegment verhuurd. In 2021 was dit nog maar 50%. Steeds meer woningen worden dus duur verhuurd.
- De afgelopen vijf jaar zijn 75.000 betaalbare koopwoningen door beleggers opgekocht voor verhuur.²¹

Het kabinet wil het middenhuursegment weer betaalbaar maken. Alle verhuurders moeten weer een huur gaan vragen die past bij de kwaliteit van de woning. Ook komt er betere huurbescherming voor huurders. De bestaande huurbescherming gaat uit van het initiatief van huurders. Zij moeten een maximale huurprijs afdwingen bij de verhuurder, terwijl niet alle huurders daartoe in staat zijn. Bijvoorbeeld uit vrees om hun woonruimte te verliezen. In veel gevallen betalen huurders nog te veel voor een huurwoning, ook daar waar al regels gelden over de maximale huurprijzen. Daarom wordt de huurprijsbescherming versterkt en worden gemeenten in positie gebracht om in te grijpen als verhuurders een te hoge huurprijs rekenen.

De wet en het WWS zorgen ervoor dat de huurprijzen in verhouding staan tot de kwaliteit van de woning. Verhuurders worden verplicht zich aan de maximale huurprijzen te houden en gemeenten kunnen hierop gaan handhaven. Door deze maatregelen gaat op termijn de huur van ruim 300.000 woningen gemiddeld met 190 euro omlaag. Het voornemen is dat de regulering vanaf 1 juli 2024 ingaat (Wet Betaalbare huur).

Het voorstel zet in op vier doelen:

²⁰ <https://www.123wonen.nl/huurwoning-nieuws/invoering-wet-goed-verhuurderschap-wat-zijn-de-gevolgen-550>

²¹ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-betaalbare-huur/documenten/publicaties/2023/11/09/factsheet-wet-betaalbare-huur>

- meer betaalbare huurwoningen: middenhuursector reguleren
- betere bescherming van huurders: dwingend maken WWS
- stimuleren van verduurzaming: WWS moderniseren
- blijvende investeringsbereidheid in nieuwbouw: oa nieuwbouwopslag

Hoe zorgen we dat huurwoningen weer betaalbaar worden?

Meer huurwoningen in het middensegment bouwen

De middenhuurregulering zorgt voor een verschuiving van woningen vanuit de vrije sector naar het nieuwe middenhuursegment. Daarnaast zetten ze in op de bouw van nieuwe betaalbare woningen. Er moeten 981.000 woningen bijkomen tot en met 2030. Om aan te sluiten bij de behoefte, moet twee derde daarvan betaalbaar zijn. Institutionele beleggers en ontwikkelaars hebben zich eraan gecommitteerd om zich in te spannen om 50.000 middenhuurwoningen te gaan realiseren, wat neerkomt op een ambitie van iets meer dan 6.000 middenhuurwoningen per jaar. Daarmee wordt er samen met de woningcorporaties minimaal 100.000 middenhuurwoningen toegevoegd aan de voorraad.

Voor gemeenten kan de regulering van de middenhuur de haalbaarheid van ruimtelijke plannen voor nieuwbouw onder druk zetten. Wanneer er sprake is van een publiek tekort, kunnen gemeenten een aanvraag indienen voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls (Wbi). De Startbouwimpuls is er om projecten die vergund zijn toch snel te kunnen laten starten, ondanks economische tegenwind. Het aanmeldoket is inmiddels gesloten.

De middenhuursector verduurzamen

De energiezuinigheid van een woning wordt in het gemoderniseerde woningwaarderingstelsel (WWS) beter gewaardeerd. Zo krijgen woningen met een energielabel van A of hoger extra punten, terwijl energielabels van E of lager minpunten krijgen. Hierdoor wordt het prijsverschil tussen woningen met een goed en een slecht energielabel groter. Ook wordt de verduurzaming van huurwoningen hiermee gestimuleerd. Verder past het kabinet de waardering van de buitenruimte aan, waardoor een dakterras van 20 vierkante meter meer punten oplevert dan een balkon van 4 vierkante meter. Daarmee sluit het stelsel beter aan bij de woningen die nu worden opgeleverd en de kwaliteit die huurders waarderen. Ten slotte gaat de maximering van de WOZ-waarde gelden vanaf 187 punten in plaats van de huidige 142 punten, zodat woningen niet enkel door een hoge WOZ-waarde in de vrije sector terecht kunnen komen.²²

Huurprijsbescherming voor middeninkomens

Huurders met een middeninkomen krijgen huurprijsbescherming. Het gemoderniseerde woningwaarderingstelsel (WWS) gaat gelden voor middenhuurwoningen tot en met 186 punten. Het puntenaantal dat een woning krijgt bepaalt de maximale huur. Bij 186 punten hoort een maximale huur bij van circa € 1.123 (prijspeil juli 2023). Huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd.

²² <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/02/27/wet-betaalbare-huur-maakt-eind-aan-te-hogehuren>

De puntentelling is straks verplicht om te verstrekken aan de huurder bij het aangaan van een huurcontract. Op de site van de Huurcommissie staat een huurprijschecker waarmee een huurder kan berekenen of hij niet te veel huur betaalt. Als de huur te hoog lijkt, kan de huurder de Huurcommissie vragen om een uitspraak te doen of de huur past bij de kwaliteit van de woning en locatie. Ook kan de huurder zich wenden tot de gemeente.²³

Investeringsbereidheid nieuwe en bestaande middenhuur behouden

De regulering van de middenhuur heeft effect op de investeringsbereidheid van vastgoedinvesteerders en -ontwikkelaars. Die moet op peil blijven om ook in de toekomst over voldoende betaalbare woningen te kunnen beschikken. Bij de vormgeving van de middenhuurregulering is rekening gehouden met het doel om voldoende nieuwe woningen te bouwen. Zo mogen verhuurders van nog nieuw te bouwen woningen onder bepaalde voorwaarden tijdelijk een opslag van 10% op de huurprijs rekenen. Daarnaast draagt de verbetering van de waardering van duurzame energielabels bij aan de kwaliteit van de woningvoorraad, zodat het aantrekkelijker wordt om te investeren in duurzame woningen.

Versterking huurprijsbescherming: maximale huurprijs dwingend maken

In het huidige stelsel is de maximale huurprijs afdwingbaar. Dat betekent dat huurders naar de Huurcommissie of rechter kunnen stappen om een lagere huurprijs te krijgen. We zien echter dat huurders niet altijd hun recht halen. Daarom wordt het stelsel dwingend, waarbij verhuurders verplicht worden de maximale huurprijzen te respecteren. Gemeenten worden verantwoordelijk voor het toezicht en handhaving op de maximale huurprijzen. Dit moet huurders beter beschermen. Deze maatregel gaat gelden voor zowel het huidige, gereguleerde segment, als het toekomstig middensegment.²⁴ Door het WWS dwingend te maken, zijn verhuurders verplicht zich te houden aan de maximale huurprijs. Dat is nodig want momenteel wordt ruim 50% van de private huurwoningen waar het WWS al op van toepassing is, te duur verhuurd. Gemeenten worden verantwoordelijk voor het toezicht en de handhaving. Verhuurders riskeren straks een bestuurlijke boete als zij een te hoge huurprijs vragen of dat de verhuurvergunning wordt ingetrokken. Ook wordt de positie van huurders zelf versterkt: met de nieuwe wet kunnen zij ook na 6 maanden nog naar de Huurcommissie stappen. Nu kunnen de meeste bewoners de Huurcommissie alleen de eerste zes maanden vragen om een uitspraak over de hoogte van de huurprijs. Het dwingend maken van het WWS is permanent.²⁵

Extra impuls voor verduurzaming

Om de kwaliteit en verduurzaming van de woningen een impuls te geven, is het WWS ook gemoderniseerd. Een duurzame woning met energielabel A of hoger krijgt extra punten, terwijl energielabel E of lager juist zorgt voor puntenaftrek. Hierdoor wordt het prijsverschil tussen woningen met een goed en een slecht energielabel groter en wordt de verduurzaming van huurwoningen bevorderd. Verhuurders met een goed energielabel kunnen een hogere huurprijs vragen en huurders hebben baat bij een lagere energierekening. Verder past het kabinet de waardering van de buitenruimte aan, waardoor een dakterras van 20 vierkante meter meer punten oplevert dan een balkon

²³ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-betalbare-huur/documenten/publicaties/2023/11/09/factsheet-wet-betalbare-huur>

²⁴ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-betalbare-huur>

²⁵ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/02/27/wet-betalbare-huur-maakt-eind-aan-te-hogehuren>

van 4 vierkante meter. Daarmee sluit het stelsel beter aan bij de woningen die nu worden opgeleverd en de kwaliteit die huurders waarderen. Ten slotte gaat de maximering van de WOZ-waarde gelden vanaf 187 punten in plaats van de huidige 142 punten, zodat woningen niet enkel door een hoge WOZ-waarde in de vrije sector terecht kunnen komen.

Nieuwbouw

De wet geldt straks voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw. Corporaties, institutionele beleggers en ontwikkelaars willen tot en met 2030 in totaal 100.000 middenhuurwoningen bouwen. Hierbij is het van belang dat de regulering lopende nieuwbouwprojecten niet vertraagt. Daarom wordt er een opslag ingevoerd voor nog op te leveren nieuwbouwwoningen ter hoogte van 5% van de maximale huurprijs tot 10 jaar na oplevering. Dit geldt voor middenhuurwoningen die worden opgeleverd na 1 januari 2024 en waarvan de bouw is gestart voor 1 januari 2025.²⁶

²⁶ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2023/02/27/wet-betalbare-huur-maakt-eind-aan-te-hoge-huren>

2. Financiën en fiscaliteit actualiteiten

2.1 Overdrachtsbelasting

U betaalt overdrachtsbelasting als u eigenaar wordt van:

- een onroerende zaak
Bijvoorbeeld een woning, bedrijfspand of stuk grond.
- rechten op onroerende zaken, zoals:
 - opstalrecht
Opstalrecht is het recht om op, in of boven een eigendom van iemand anders iets te bouwen, zonder dat die ander de eigenaar wordt van wat u bouwt.
 - erfpachtrecht
Erfpachtrecht is het recht om de grond waarop bijvoorbeeld uw huis staat voor bepaalde of onbepaalde tijd te gebruiken, zonder dat u eigenaar wordt van de grond.
- aandelen in een nv of bv waarvan de bezittingen voor het grootste deel uit onroerende zaken bestaan. Wij noemen dit onroerendezaakrechtspersonen.
- een lidmaatschapsrecht van een (coöperatieve) flatvereniging
Het lidmaatschapsrecht van een (coöperatieve) flatvereniging is het recht om gebruik te maken van (een deel van) een gebouw dat eigendom is van de vereniging, zonder dat u eigenaar wordt van dat (deel van het) gebouw.

Wat houdt de overdrachtbelasting in?

De overdrachtsbelasting is een belasting die je moet betalen wanneer je een bestaande woning koopt. In 2024 gelden er verschillende tarieven, afhankelijk van je situatie: Voor niet-starters, die zélf voor langere tijd gaan wonen in een woning, bedraagt de overdrachtsbelasting 2% van de aankoop prijs. Beleggers, daarentegen, betalen een tarief van 10,4%, dit betreft voor alle onroerende zaken, zoals percelen onbebouwde grond, vakantiewoningen en bedrijfspanden. Wat er in 2024 dus gaat veranderen is dat de overdrachtsbelasting voor starters wordt kwijtgescholden bij de aankoop van een woning tot € 510.000.

Vrijstelling overdrachtsbelasting

Koopt u een woning waarin u zélf voor langere tijd gaat wonen? En voldoet u ook aan de andere voorwaarden? Dan kunt u de startersvrijstelling voor de overdrachtsbelasting krijgen. Naast de startersvrijstelling bestaan ook nog andere vrijstellingen voor de overdrachtsbelasting. Bijvoorbeeld als u ook omzetbelasting betaalt of een landgoed koopt.²⁷

Voorwaarden startersvrijstelling

De koper moet voldoen aan de volgende voorwaarden om gebruik te maken van de vrijstelling overdrachtsbelasting (startersvrijstelling):

²⁷

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privewoning/overdrachtsbelasting/>

- De koper is meerderjarig (18) en jonger dan 35 jaar op het moment van verkrijging. Het moment van verkrijging is het moment van ondertekening van de notariële akte van levering.
- De koper koopt een woning.
- De koper heeft de vrijstelling voor overdrachtsbelasting niet eerder ontvangen en verklaart dit schriftelijk.
- De koper gaat zelf in de woning wonen (het zogenoemde hoofdverblijfcriterium). Daarvoor vult de koper de Verklaring overdrachtsbelasting startersvrijstelling in.²⁸

1 van kopers 35 jaar of ouder: geen vrijstelling over eigen deel

De vrijstelling geldt voor iedere koper afzonderlijk. Is 1 van de kopers 35 jaar of ouder en de ander jonger dan 35 jaar? Dan betaalt de persoon van 35 jaar of ouder over het eigen deel 2% belasting. De persoon die jonger is dan 35 jaar betaalt geen belasting over het eigen deel (als deze persoon ook voldoet aan de andere voorwaarden).

Woning hoeft niet eerste koopwoning te zijn voor vrijstelling

Voor de vrijstelling maakt het niet uit of de koper al eerder een woning heeft gehad. De woning hoeft dus niet de eerste koopwoning van de koper te zijn voor de vrijstelling. Wel mag u maar 1 keer gebruik maken van de vrijstelling.

Koper heeft verklaring nodig voor vrijstelling

De koper heeft een Verklaring overdrachtsbelasting startersvrijstelling nodig om gebruik te maken van de vrijstelling van overdrachtsbelasting. Daarin verklaart de koper dat hij aan de voorwaarden voor de vrijstelling voldoet. Op de website van de Belastingdienst kunt u de verklaring downloaden en invullen.

10,4% overdrachtsbelasting als woning niet hoofdverblijf is

Kopers betalen vanaf 1 januari 2023 10,4% overdrachtsbelasting als ze niet zelf in de woning gaan wonen. Bijvoorbeeld als ze de woning:

- verhuren;
- als vakantiewoning gebruiken;
- voor een kind kopen.

Wie gebruik wil maken van de vrijstelling, moet de nieuwe woning als hoofdverblijf gebruiken. Dat betekent dat de koper zich inschrijft bij de gemeente en er ook zijn leven opbouwt (zoals sportactiviteiten, school, gebedshuis, kinderopvang, vrienden, familie). Dit kan maar 1 woning zijn. Om die reden vallen tweede woningen en vakantiehuizen, ook als zij niet worden verhuurd, ook onder het 10,4%-tarief. Woningcorporaties betalen onder bepaalde voorwaarden geen overdrachtsbelasting wanneer zij huizen van andere woningcorporaties overkopen.²⁹

Hoe betaalt u overdrachtsbelasting?

Hoe u overdrachtsbelasting betaalt, hangt af van de manier waarop u eigenaar bent geworden:

²⁸ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huis-kopen/vraag-en-antwoord/vrijstelling-overdrachtsbelasting>

²⁹ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huis-kopen/vraag-en-antwoord/vrijstelling-overdrachtsbelasting>

- U hebt een notariële akte laten opmaken bij de notaris.
 - Als de notaris de akte laat inschrijven bij het Kadaster, bent u juridisch eigenaar geworden.
 - Als de akte niet wordt ingeschreven bij het Kadaster, bent u economisch eigenaar geworden.
- U hebt geen notariële akte laten opmaken. U bent economisch eigenaar geworden.

U hebt een notariële akte laten opmaken

Als er een notariële akte is opgemaakt, hoeft u niets te doen. De notaris doet dan voor u digitaal aangifte en betaalt ook namens u de overdrachtsbelasting.

De notaris geeft aan de Belastingdienst door:

- of u overdrachtsbelasting moet betalen en, zo ja, hoeveel
- of u recht hebt op 1 of meer vrijstellingen van overdrachtsbelasting

Ook stuurt de notaris een elektronische kopie van de akte.

U hebt geen notariële akte laten opmaken

Is er geen notariële akte opgemaakt bij de notaris, maar hebt u wel de economische eigendom van een onroerende zaak verkregen? Dan moet u zelf binnen 1 maand nadat u eigenaar bent geworden, aangifte overdrachtsbelasting doen én de overdrachtsbelasting betalen.³⁰

2.2 Hypotheken

Per 1 januari 2024 worden de leennormen voor hypothecair krediet op een aantal punten gewijzigd. Huishoudens krijgen meer leenruimte voor de koop van een energiezuinige woning én voor het verduurzamen van de eigen woning. Daarnaast wordt de impact van een studielening op de maximale leenruimte voor oud-studenten vanaf 2024 vastgesteld op basis van de actuele lasten van hun studielening en krijgen alleenstaanden meer leenruimte.

Dit staat in de brief waarmee minister Hugo de Jonge, mede namens de minister van Financiën en de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, de Tweede Kamer vandaag informeert over de leennormen voor hypothecair krediet vanaf 2024.

Balans tussen woonwensen en financiële risico's

Het kabinet vindt het belangrijk dat mensen een woning kunnen financieren die zo veel mogelijk aansluit op hun wensen en hun persoonlijke situatie. Tegelijkertijd mag de aankoop van een woning met een hypotheek niet leiden tot onverantwoorde financiële risico's voor huishoudens. Daarom gelden er leennormen voor hypotheken waarover het Nibud het kabinet jaarlijks adviseert. Omdat het Centraal Planbureau (CPB) verwacht dat de lonen in 2024 met 5,2% zullen stijgen, is de maximale leenruimte voor bijna alle huishoudens in 2024 hoger.

³⁰

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privewoning/overdrachtsbelasting/hoebetaaltuoverdrachtsbelasting/hoebetaaltuoverdrachtsbelasting#:~:text=Hoe%20u%20overdrachtsbelasting%20betaalt%2C%20hangt,bent%20u%20juridisch%20eigenaar%20geworden.>

Hypotheek voor tweeverdieners

Hypotheekverstrekkers kunnen al vanaf 1 januari 2023 bij tweeverdieners het tweede inkomen volledig meenemen bij de bepaling van de maximale hypotheek. Tweeverdieners kunnen dan dezelfde hypotheek krijgen als eenverdieners met hetzelfde bruto-inkomen. Beide inkomens worden voor 100 procent meegeteld bij het bepalen van het financieringslastpercentage.³¹

Leenruimte gekoppeld aan energielabel

Duurzaamheid is voor steeds meer huizenkopers een belangrijke factor tijdens de huizenjacht. Vanaf 2024 kun je een hogere hypotheek krijgen als je nieuwe woning een goed energielabel heeft. Vanaf een energielabel C of D bedraagt het extra bedrag € 5.000. Heeft jouw nieuwe huis het best mogelijk label (A + + + +), dan kan jouw maximale hypotheek zelfs € 50.000 hoger uitvallen.³²

Vanaf 2024 mag er meer geleend worden voor het verduurzamen van woningen met slechte labels. Voor deze woningen kan er verantwoord meer geleend worden omdat er na verduurzaming bespaard kan worden op de energierekening. De extra leenruimte is beschikbaar voor woningeigenaren die hun gekochte woning willen verduurzamen én voor woningeigenaren die hun huidige woning willen verduurzamen. Op deze manier wil de minister het verduurzamen van koopwoningen op een financieel verantwoorde manier faciliteren. De extra leenruimte is niet afhankelijk van de hoogte van het inkomen en komt in plaats van het huidige vaste extra leenbedrag van € 9.000

Naast de hypotheek blijven de subsidies en het Nationaal Warmtefonds beschikbaar voor verduurzaming met extra mogelijkheden voor huiseigenaren met een laag inkomen. Daarnaast bieden sommige gemeenten aantrekkelijke financiering aan via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten.

Aanpassing leenruimte oud-studenten

Vanaf 1 januari 2024 wordt de impact van een studielening op de maximale leenruimte voor oud-studenten vastgesteld op basis van de actuele lasten van hun studielening. Dit betekent dat er -in tegenstelling tot vorig jaar- dus niet meer gekeken wordt naar de oorspronkelijke omvang van de studielening. Vorig jaar is aangekondigd dat er per 2024 wordt overgegaan naar deze methodiek. Extra aflossingen op de studielening worden hiermee beter meegenomen bij het bepalen van de maximale hypotheek. Dit geeft een accuraat beeld van de maandelijkse lasten die horen bij een studieschuld waarop extra is afgelost en biedt die oud-studenten meer ruimte om te lenen voor een woning.

Daarnaast neemt de leenruimte voor studenten die bij DUO lenen onder de nieuwe voorwaarden (met een aflossingstermijn van 35 jaar voor de studieschuld) gemiddeld iets toe. Met deze aanpassing wordt op verantwoorde wijze de impact van een studielening op de leenruimte voor oud-studenten zo veel mogelijk beperkt.³³

³¹ <https://www.nibud.nl/nieuws/nibud-wijzigingen-financieringslastpercentages-2023/#:~:text=Tweeverdieners,eenverdieners%20met%20hetzelfde%20bruto%20Dinkomen.>

³² <https://www.hypotheker.nl/actueel/nieuwsberichten/2023/een-hypotheek-in-2024-dit-zijn-de-belangrijkste-veranderingen/>

³³ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/11/01/meer-hypotheekruimte-voor-verduurzaming-alleenstaanden-en-studenten>

Extra leenruimte voor alleenstaanden

Alleenstaanden met een inkomen van ten minste 28.000 euro krijgen vanaf volgend jaar de mogelijkheid om aanvullend 16.000 euro te lenen. Dit extra bedrag biedt deze groep iets meer financiële ruimte bij het kopen van een woning.

AOW-leeftijd

Een hypotheekverstrekker dient vanaf 2024 rekening te houden met het toekomstig verwacht inkomen en vermogen op AOW-leeftijd van de consument indien de consument binnen tien jaar na aanvraag van de hypotheek de AOW-leeftijd bereikt. Vanaf het moment dat de consument de AOW-leeftijd bereikt, zal de consument naar verwachting een lager inkomen hebben dan voor het bereiken van de AOW-leeftijd. De consument dient de rente en aflossing van het hypothecair krediet ook na het bereiken van de AOW-leeftijd te kunnen blijven betalen. Daarom is bepaald dat een aanbieder van hypothecair krediet bij het vaststellen van het toetsinkomen (bepalend voor de maximale financieringslast) mede rekening dient te houden met het verwachte toekomstig inkomen en vermogen op AOW leeftijd van de consument indien de consument binnen tien jaar na aanvraag van het hypothecair krediet de AOW-leeftijd bereikt. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de looptijd van het hypothecair krediet zich ook uitstrekt tot na de datum van de AOW leeftijd. Voor het toekomstig inkomen kan naast de AOW rekening worden gehouden met een bij de werkgever opgebouwd pensioen of de uitkering van een derdepijlerpensioenproduct.³⁴

2.2.1 Nationaal Hypotheek Garantie (NHG)

NHG biedt een vangnet voor huishoudens die door omstandigheden zoals baanverlies of echtscheiding hun hypotheeklasten niet meer kunnen betalen. Ook faciliteert NHG woningbehoud en andere oplossingen bij mogelijke betaalproblemen van de hypotheek. Daarnaast zet NHG zich in voor het verduurzamen van woningen en draagt het bij aan betere processen in de hypotheekketen. Hiermee speelt NHG een belangrijke rol op de hypotheekmarkt.

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) draagt bij aan verantwoorde toegang tot een hypotheek en daarmee tot een koopwoning. Met een hypotheek met NHG lopen consumenten minder risico's op hun hypotheek en profiteren zij vaak van een lagere rente. Jaarlijks wordt bepaald tot welke woningwaarde consumenten gebruik kunnen maken van deze garantie. De NHG-grens voor 2024 is vastgesteld op € 435.000. Bij een hypotheek waarbij aanvullende energiebesparende voorzieningen worden meegefinancierd is de NHG-grens 6% hoger, namelijk € 461.100. Deze verhoging vergroot het bereik van NHG en zorgt ervoor dat een hypotheek met NHG toegankelijk blijft voor veel woningkopers. De provisie die betaald moet worden bij het afsluiten van een hypotheek met NHG blijft komend jaar 0,6% over het hypotheekbedrag.

Betaalbaarheidsgrens vastgesteld op 390.000 euro

Het kabinet wil tot en met 2030 981.000 woningen realiseren waarvan twee derde betaalbaar. Tot 2023 gold de NHG-grens als maatstaf voor wat als betaalbare koopwoningen gold. Door de sterke stijging van de NHG-grens is deze vanaf 2023 losgekoppeld van de betaalbaarheidsgrens. De huidige betaalbaarheidsgrens van

³⁴ <https://www.vvponline.nl/nieuws/wijzigingsregeling-hypothecair-krediet-2024>

355.000 euro in 2023 wordt geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). Voor 2024 betekent dit dat de betaalbaarheidsgrens wordt vastgesteld op 390.000 euro.

Schuldenaar? Dan ook eigenaar

Er zijn situaties waarin consumenten aansprakelijk worden voor een lening, zonder eigenaar te zijn. Een consument die aansprakelijk is voor de lening met NHG zou ook het voordeel van het eigendom moeten hebben. Andersom geldt hetzelfde: een consument die eigenaar is moet ook schuldenaar zijn, want anders loopt NHG risico bij verkoop van de woning. Vanaf 2024 stellen ze daarom de eis dat iemand die schuldenaar is van een lening met NHG, ook mede-eigenaar van de woning is.

Woningbehoud tools

NHG wil woningbehoud stimuleren. Ook als er geen verlies te verwachten is. NHG vindt dat consumenten, ook bij veranderde omstandigheden, de mogelijkheid moeten krijgen om in hun woning te blijven wonen. Soms gewoon omdat dat de wens van de consument is, maar ook omdat mogelijke woonalternatieven na verkoop -zoals huur- niet altijd beter zijn voor de consument. De financiële en sociale gevolgen kunnen zeer ingrijpend zijn. Natuurlijk moet worden beoordeeld of woningbehoud in het belang is van de consument.

Per 1 januari 2024 breidt NHG de mogelijkheden voor de geldverstrekker om woningbehoud te realiseren voor een lening met NHG uit. Ze noemen dit de woningbehoud-tools.

Je bepaalt als geldverstrekker zelf welke tool of combinatie aan tools je wil inzetten om de consument te helpen.

Tools die je voor een lening met NHG kan gebruiken:

- *Herstructureren van de lening:* In aanvulling op de regels over het aanpassen van lening mag je de lening ook geheel of gedeeltelijk aflossingsvrij maken als dit geen betrekking heeft op een 'Bestaande eigen Woningschuld'. Je mag de lening dus aflossingsvrij maken, ook als deze dan in box 3 zit.
- *Aanpassen van de borgstelling na herstructureren van de lening:* Na het aanpassen van de lening past NHG de reikwijdte van de borg aan.
- *Verhogen lening om schulden te consolideren:* Je kunt schulden of financiële verplichtingen herfinancieren in een aanvullend leningdeel.
- *Coaches:* Je kunt een coach op kosten van NHG inzetten, ook als er geen verlies te verwachten is.

Aanvullende lening geen marktwaarde toets bij combinatielening (deel NHG en niet NHG)

Heeft een consument een combinatie van leningdelen met en zonder NHG? En wil die consument nu een aanvullende lening met NHG? Dan geldt voor die situatie in de nieuwe V&N niet langer de voorwaarde dat de marktwaarde van de woning van die consument binnen de NHG-grens moet passen. Die voorwaarde was er al niet als een consument in die situatie de lening wil oversluiten en die geldt dus dadelijk ook niet meer voor het verhogen van de lening.

Verruiming NHG grens energie besparende voorzieningen

Vanaf 2024 wil NHG het bedrag voor energiebesparende voorzieningen niet langer maximeren op de verhoogde kostengrens. Voorwaarde is wel dat de aanvullende lening

voor energiebesparende voorzieningen binnen de LTI en LTV (106% inclusief energiebesparende maatregelen) normen valt.³⁵

2.3. (Duurzame) leningen

Duurzaamheidslening

Met de Duurzaamheidslening kan een particulier bij de gemeente geld lenen uit een speciaal fonds om de eigen woning energiezuinig te maken. Bijvoorbeeld met energiebesparingsmaatregelen, zoals een zuinige verwarmingsinstallatie, gevel-, dak-, vloerisolatie en HR++ glas. Hiermee dalen de energielasten en wordt het wooncomfort vergroot. Daarnaast helpt het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad bij aan het terugdringen van de CO₂-uitstoot in de gemeente.

De Duurzaamheidslening heeft een looptijd van 10 jaar tot bedragen van € 7.500 en een looptijd van 15 jaar voor grotere bedragen. De lening bedraagt minimaal € 2.500 en maximaal € 25.000. De rente is gebaseerd op ons 10 of 15 jaar vaste rentetarief van SVn (gekoppeld aan de looptijd van de lening) met daarop een korting van 3%. De rente staat gedurende de gehele looptijd vast.³⁶

Daarnaast geldt:

- De maximale eindleeftijd bij aanvragen is 75 jaar. Enkele gemeenten hanteren een maximale leeftijd van 100 jaar.
- De lening mag altijd (geheel of gedeeltelijk) boetevrij worden afgelost (met een minimum van € 250).
- Geen eenmalige afsluitkosten.

Wie de Duurzaamheidslening wil afsluiten, moet aan de volgende eisen voldoen:

- Je bent eigenaar én bewoner van het huis waarvoor je de lening aanvraagt.
- De woning staat in één van de deelnemende gemeenten.
- Je voldoet aan de voorwaarden van je gemeente.³⁷

De gemeente stelt een verordening op die de voorwaarden om in aanmerking te komen voor de duurzaamheidslening vastlegt. Deze voorwaarden zijn onder andere: de doelgroep, de hoofdsom van de lening, welke energiebesparende maatregelen in aanmerking komen, de te stellen zekerheid en de definitie van het woningsegment.³⁸

Energiebespaarlening

De Energiebespaarlening is een lening van het Nationaal Warmtefonds, een fonds dat wordt gevuld door onder andere de Rijksoverheid. Met een Energiebespaarlening kan je tegen gunstige voorwaarden geld lenen voor energiebesparende investeringen voor een woning, bijvoorbeeld voor isolatie, zonnepanelen en een warmtepomp. De Energiebespaarlening is er voor woningeigenaren en VvE's en wordt aangeboden door het Nationaal Warmtefonds.

Je kunt de energiebespaarlening combineren met de subsidie voor het isoleren van je huis en de subsidie voor een warmtepomp of zonneboiler. De investering verdient zichzelf terug doordat je energierekening omlaag gaat.

Een energiezuinig huis is niet alleen goed voor het klimaat en prettig om in te wonen, maar het is ook meer waard. Huizen met een goed energielabel worden sneller verkocht én voor een hogere prijs.

³⁵ <https://www.nhg.nl/kennis-innovatie/voorwaarden-normen-2024/>

³⁶ <https://data.rvo.nl/initiatieven/financieringsvoorbeelden/duurzaamheidslening>

³⁷ <https://www.eigenhuis.nl/verduurzamen/verduurzamen-financieel/geld-lenen-voor-energiebesparing>

³⁸ <https://data.rvo.nl/initiatieven/financieringsvoorbeelden/duurzaamheidslening>

Voordelen energiebespaarlening

- Lage rente. De rente is meestal aftrekbaar van de belasting.
- 0 procent rente voor huishoudens met een gemeenschappelijk inkomen onder de 60.000 euro.
- Je betaalt geen afsluitkosten en hoeft niet langs de notaris.
- Je kan boetevrij extra aflossen.
- Er is geen leeftijdsgrens, ook ouderen kunnen de lening afsluiten.
- Je energierekening gaat omlaag. Met het bedrag dat je elke maand bespaart betaal je de lening (grotendeels) af.

Belangrijk om te weten

- Je moet eigenaar en bewoner zijn van de te verduurzamen woning.
- De aanvraag is niet voor een nieuwbouwwoning.
- Je kunt minimaal € 1.000 en maximaal € 71.000 lenen.
- Het is een maandannuïteitenlening.
- De aanvraag voor de Energiebespaarlening is drie maanden geldig.
- Geen bovengrens leeftijd: aanvragen ook mogelijk voor 75 + 'ers.
- Ook leenmogelijkheden voor eigenaar-bewoners met beperkte leenruimte.
- Je verduurzaamt het woongedeelte van deze woning met een of meerdere maatregelen
- Maatregelen die al zijn uitgevoerd kunnen niet worden meegenomen in de lening, tenzij deze maximaal twee maanden voorafgaand aan de aanvraagdatum van de lening zijn gefactureerd.³⁹

Voor welke maatregelen lenen?

Als huiseigenaar kun je een Energiebespaarlening gebruiken voor 24 duurzame maatregelen: bijvoorbeeld gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, isolerend glas, een zuinige cv-ketel of warmtepomp, zonnepanelen of een zonneboiler en CO₂-gestuurde ventilatie. Je kunt ook de kosten voor een maatwerkadvies voor energiebesparing meefinancieren.

Met de lening kun je meer dan één maatregel financieren (bijvoorbeeld vloerisolatie én gevelisolatie én een warmtepomp). Het bedrag dat je kunt lenen ligt tussen de € 1.000 en € 27.000. Wil je je huis zeer energiezuinig of zelfs energieneutraal (nul-op-de-meter) maken? Dan kun je meer lenen, tot maximaal € 71.000.

Zo werkt de lening

Het rentetarief van de lening staat vast tijdens de looptijd van de lening. Je kan kiezen voor een looptijd van 7, 10 of 15 jaar en voor leenbedragen vanaf € 15.000 ook voor 20 jaar. De rente van de lening is voor de meeste woningeigenaren fiscaal aftrekbaar. De lening is annuïtair: je betaalt elke maand rente en een stukje aflossing. Dat betekent dat je aan het einde van de looptijd de volledige lening hebt terugbetaald. Je betaalt over de hele looptijd een vast bedrag per maand.

Lening zonder rente

Woningeigenaren met een gezamenlijk inkomen tot maximaal 60.000 euro kunnen een Energiebespaarlening afsluiten met 0 procent rente. Je lost maandelijks wel een bedrag

³⁹ <https://www.warmtefonds.nl/particulieren>

af, maar betaalt geen rente. Het Warmtefonds beoordeelt of je in aanmerking komt voor een 0%-lening.

Verder heeft het Warmtefonds een speciale lening voor mensen die eigenlijk geen lening kunnen afsluiten. Bijvoorbeeld omdat hun inkomen te laag is, of omdat ze al andere leningen of schulden hebben. Het Warmtefonds kijkt eerst of je een gewone energiebespaarlening kunt afsluiten. Is dat niet mogelijk, dan bespreken ze met je of de speciale lening iets voor jou is. Lees meer over deze Energiebespaarlening met combinatielening.

Eigen geld en subsidies

Heb je spaargeld? Dan vraag je je misschien af wat je beter kan doen: geld lenen of je eigen spaargeld inzetten. Onderzoek ook of je subsidie kan aanvragen. Daarmee kan je de kosten van isolatie en een warmtepomp of zonneboiler flink verlagen. Voor zonnepanelen is er geen subsidie, maar vanaf 2023 betaal je geen btw op de aankoop en installatie: dat scheelt 21 procent!

Energiebespaarlening voor VvE

Ook Verenigingen van Eigenaars (VvE) kunnen een Energiebespaarlening afsluiten voor energiebesparende maatregelen. VvE's met minimaal 2 appartementen komen in aanmerking voor de VvE Energiebespaarlening. De lening heeft een looptijd van 10, 15 of 20 jaar. Het rentepercentage is afhankelijk van de looptijd. De lening moet minimaal € 25.000,- zijn (met een maximum van € 33.000,- per appartementsrecht). VvE's kunnen het geld bijvoorbeeld gebruiken voor de financiering van isolatiemateriaal, Hr-glas of ledverlichting in de gezamenlijke ruimtes. VvE's met acht wooneenheden of meer kunnen gebruik maken van het 'Zeer Energiezuinige Pakket'. Dan mag er maximaal € 65.000 en voor 'Nul op de Meter' maximaal € 85.000 per appartement geleend worden. De looptijd is dan maximaal 30 jaar. Voor de financiering van laadinfrastructuur geldt een uitzondering met een minimum van € 10.000,- per VvE.⁴⁰

Nationaal Warmtefonds

De leningen worden tegen een gunstig tarief aangeboden vanuit het Nationaal Warmtefonds. In het Woonakkoord en het Energieakkoord is afgesproken om dit fonds op te richten, om energiebesparing mogelijk te maken voor alle woningeigenaren. In het fonds zit 1 miljard euro voor duurzame leningen. Het fonds is opgericht door de Rijksoverheid en banken, en heeft geen winstoogmerk. De rente en aflossing van de leningen gaat terug naar het Warmtefonds, waardoor het fonds zichzelf in stand houdt.

Jarenlang lagere energierekening

De meeste isolatiemaatregelen gaan heel lang mee, wel 50 tot 75 jaar. Sommige maatregelen hebben een kortere levensduur, bijvoorbeeld een Hr-ketel (15 jaar) of zonnepanelen (25 jaar). Zolang de maatregel meegaat, bespaar jij op je energiekosten, jaar in, jaar uit. In de meeste gevallen blijf je nog besparen als je de maatregel al lang hebt terugverdiend.⁴¹

Duurzaamheidslening vs. Energiebespaarlening

In essentie zijn de twee leningen hetzelfde, maar er is één verschil. De energiebespaarlening wordt landelijk geregeld en de duurzaamheidslening wordt regionaal bepaald. Dat betekent dat de gemeente of provincie bepaalt welke

⁴⁰ <https://www.eigenhuis.nl/verduurzamen/verduurzamen-financieel/geld-lenen-voor-energiebesparing>

⁴¹ <https://www.milieucentraal.nl/energie-besparen/energiesubsidies-en-leningen/energiebespaarlening/>

maatregelen worden gefinancierd en voor wie het beschikbaar is. De gemeente werkt hiervoor samen met Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

2.4 Inkomstenbelasting

Aanpassingen in box 3 vanaf belastingjaar 2023

Vanaf het belastingjaar 2023 behandelt het kabinet 2 vormen van vermogen als banktegoeden. Het gaat om het aandeel dat een woningeigenaar heeft in de Vereniging van Eigenaren. En om geld dat op een derdengeldenrekening staat bij een notaris of deurwaarder. Schulden tussen fiscale partners en tussen ouders en minderjarige kinderen worden niet meer belast in box 3.

Doel: beter kijken wat iedereen persoonlijk heeft aan spaargeld of beleggingen

Vanaf 2027 komt er een nieuw stelsel voor box 3. Dan betalen mensen belasting over het werkelijke rendement op vermogen. Voor de tussenliggende jaren werkt het kabinet met overbruggingswetgeving. De tijdelijke wetgeving gaat uit van de werkelijke verdeling van spaargeld, beleggingen en schulden. Daarbij gebruikt de Belastingdienst rendementspercentages die dichtbij de echte percentages voor sparen, beleggen of lenen liggen. De maatregel om 2 vormen van vermogen te behandelen als banktegoed maakt hier deel van uit.

Het kabinet kijkt tijdens de overbruggingsperiode naar de echte verdeling van spaargeld en beleggingen. Daarbij gebruikt het rendementspercentages die gebaseerd zijn op de actuele percentages voor sparen of beleggen. De actuele spaarrente is bijvoorbeeld veel lager dan het rendement op beleggingen. Deze percentages worden per jaar voor iedereen bepaald.

Tot en met 2020 ging de belasting in box 3 uit van een vaste vermogensmix. Met vaste delen voor sparen en beleggen afhankelijk van de hoogte van het vermogen. Dit was voor iedereen hetzelfde, ook wanneer iemand alleen spaargeld had. Door dit systeem betaalden mensen met spaargeld (met laag rendement) te veel belasting. Beleggers (met hoog rendement) betaalden juist te weinig.

3 soorten vermogen

In box 3 zijn er 3 soorten vermogen met ieder een eigen rendementspercentage voor de opbrengst:

Rendementspercentage soorten vermogen Belastingdienst	
Soort vermogen	2023
Bank- en spaartegoeden en contant geld	0,01 %
Beleggingen/andere bezittingen	6,17 %
Schulden	2,57 %

Vanaf 2023 gelden de volgende 2 vormen van vermogen als 'bank- en spaartegoed' niet meer niet als belegging:

- het aandeel in het vermogen van de Vereniging van Eigenaren;
- vermogen dat op een derdengeldenrekening van een notaris of deurwaarder staat.

Geen belasting op schulden en vorderingen tussen ouders en minderjarige kinderen

Schulden en vorderingen tussen ouders en minderjarige kinderen worden niet meer belast in box 3. Dit geldt ook voor schulden en vorderingen tussen fiscale partners. Vanaf 2024 hoeft men deze schulden niet meer op te geven aan de belasting. Dit geldt al op uw aangifte Inkomstenbelasting 2023.

Heffingvrij vermogen box 3

In 2024 blijft het heffingvrije vermogen € 57.000 en € 114.000 bij fiscaal partnerschap. Dit is het vermogen dat vrijgesteld is van box 3-belasting. Het belastingtarief box 3 over het inkomen uit vermogen wordt 36% (32% in 2023). Deze verhoging zou eerst met stappen van 1% per jaar gaan, maar de laatste aanpassingen in het Belastingplan 2024 zorgen ervoor dat het tarief in box 3 in 2024 in één keer verhoogd wordt naar 36%.⁴²

Aanpassen box 3-belasting

- Je gaat minder belasting betalen over:
 - je aandeel in een vve-rekening
 - je geld op een derdenrekening bij een notaris
- Onderlinge vorderingen en schulden bij dezelfde aangifte tussen:
 - fiscale partners
 - ouders en kinderen <18 jaar tellen niet meer mee
- Heffingvrij vermogen blijft € 57.000
- Belastingtarief wordt 36% (32% in 2023)

Tot en met 2026 belasting berekenen op vermogen dat iemand echt heeft

Om tot de belasting in box 3 te komen wordt er een nieuwe berekening gemaakt.

Hiervoor moeten eerst een aantal waardes worden bepaald. Dit zijn de:

- **Grondslag.** Bepaal eerst de grondslag sparen en beleggen. Dit is de totale waarde van je bezittingen boven het heffingvrije vermogen. Het heffingvrije vermogen over 2022 is € 50.650 per persoon en € 57.000 in 2023.
- **Schuld.** Een eventuele schuld mag je hier deels van aftrekken. Het gaat om het deel boven de drempel van € 3.200 (€ 6.400 met fiscale partner).
- **Rendementspercentage.** Het berekende rendement op spaargeld en beleggingen min een vast rentepercentage op schulden gedeeld door het totale vermogen x 100%. Het percentage wat overblijft is het rendementspercentage.

Voor deze berekening wordt de grondslag (- schuld) vermenigvuldigd met het rendementspercentage. Het bedrag dat hier uitkomt is het inkomen uit vermogen, waar burgers belasting over betalen. Het belastingtarief in box 3 is verhoogd naar 36% (2024).

Verschil tussen rechtsherstel en overbruggingswetgeving

⁴² <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/belastingplan/burgers/box-3>

De Hoge Raad heeft de systematiek van de vaste verdeling tussen spaargeld en beleggingen en de vastgelegde rendementen daarover als oneerlijk veroordeeld. Ongeveer 60.000 mensen hebben bezwaar gemaakt tegen de heffing in box 3. Het kabinet herstelt de berekende belasting over 2017 tot en met 2020 voor iedereen die bezwaar heeft gemaakt en voor iedereen in de jaren 2021 en 2022.

Er is wel een belangrijk verschil tussen het rechtsherstel en de overbruggingswetgeving. Bij het rechtsherstel (de jaren tot en met 2022) wordt de nieuwe berekening vergeleken met de berekening uit het oude stelsel. De berekening die het gunstigst is voor de belastingplichtige wordt toegepast. Belastingplichtigen die met de oude berekening meer belasting hadden betaald dan met de nieuwe berekening, krijgen dat deel terug. Belastingplichtigen voor wie de oude berekening gunstiger is, hoeven tot en met 2022 niet bij te betalen.

De overbruggingswetgeving (2023 en 2024) past de nieuwe berekening voor iedereen direct toe in de belastingaangifte. Soms moeten mensen meer belasting betalen dan onder het oude stelsel het geval was. Het gaat dan vooral om mensen met meer beleggingen, niet om mensen met alleen spaargeld.⁴³

Werking box 3 vanaf 2027

Vanaf 2027 zal er een nieuw stelsel voor box 3 komen waarin het werkelijke rendement op vermogen wordt belast. Je zult dan bij je aangifte inkomstenbelasting de daadwerkelijk ontvangen rente in dat jaar moeten opgeven, samen met alle andere inkomsten uit vermogen. De Belastingdienst zal daarover belasting vragen.

Vermogensaanwasbelasting

Je gaat jaarlijks vermogensaanwasbelasting betalen over rente en waardeinstijging van bijvoorbeeld aandelen. Je betaalt dus wat je vermogen je effectief oplevert.

Vermogenswinstbelasting

Is het moeilijker te zeggen wat de waardeinstijging is van je vermogen? Dan betaal je belasting op het moment dat je de investering verkoopt. Je betaalt belasting over de winst.

Heffingsvrij inkomen

Een andere grote verandering is het heffingsvrije inkomen dat het heffingsvrije vermogen gaat vervangen. Je gaat pas belasting betalen als je inkomen uit vermogen (spaargeld of beleggingen) boven een bepaald bedrag komt. Naar verwachting is het heffingsvrije inkomen een bedrag van rond de € 1.000.⁴⁴

⁴³ <https://ovmpartners.nl/financial-life-planning/wijzigingen-box-3/#:~:text=Het%20kabinet%20kijkt%20tijdens%20de,dan%20het%20rendement%20op%20beleggingen>

⁴⁴ <https://www.mkb servicedesk.nl/belastingen/inkomstenbelasting/box-3-tarieven-en-vrijstellingen>