

Wetswijzingen van 01-04-2023 tot en met 31-03-2024 per module, in examens vanaf 15-10-2024

Module Financiën & Fiscaliteiten

Woningwaardegrens startersvrijstelling naar € 510.000

De woningwaardegrens was in 2023 € 440.000. Voor het jaar 2024 geldt een hogere woningwaardegrens van € 510.000. Huizenkopers tussen 18 en 35 jaar betalen tot deze grens onder voorwaarden geen overdrachtsbelasting voor een woning.

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/woning/overdrachtsbelasting/startersvrijstelling/>

Module Vastgoedeconomie

Verlaging van de eigen bijdrage in de huurtoeslag 2024

Om de stijging van armoede in het algemeen en armoede onder kinderen in het bijzonder te voorkomen wordt de eigen bijdrage van de huurtoeslag met ingang 2024 verlaagd met € 34,67 per maand. De huurtoeslag wordt hierdoor voor de meeste huurders per maand met € 34,67 (€ 416,04 per jaar) verlaagd. Vanaf 2025 wordt deze verlaging in stapjes weer iets teruggedraaid (tot € 31,79 in 2029).

<https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/wetsvoorstellen/detail?cfg=wetsvoorsteldetails&qry=wetsvoorstel%3A36429>

Leennormen omhoog in 2024

Per 1 januari 2024 zijn 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.

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

Module specialisatie Wonen (makelaar/taxateur)

Betaalbaarheidsgrens verhoogd naar € 390.000 in 2024

Tot en met 2030 wil het kabinet 981.000 woningen realiseren, waarvan tweederde betaalbaar. Tot dit jaar gold de oude NHG-grens van € 355.000 als maatstaf voor wat als betaalbare koopwoning wordt aangeduid. Door de sterke stijging van de NHG-grens was deze vanaf 2023 losgekoppeld van de



betalbaarheidsgrens. Per 2024 wordt de huidige betaalbaarheidsgrens – in tegenstelling tot de afgelopen twee jaar – geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). Dit betekent dat de betaalbaarheidsgrens per 1 januari 2024 wordt verhoogd naar € 390.000.

<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/10/25/bovengrens-nhg-stijgt-naar-435.000-euro-betalbaarheidsgrens-wordt-390.000-euro>

NHG stijgt naar € 435.000 in 2024

Per 1 januari 2024 wordt de NHG grens verhoogd naar € 435.000. De NHG-grens zat in 2023 op € 405.000. Bij een hypotheek waarbij aanvullende energiebesparende voorzieningen worden meegefinancierd is de NHG-grens 6% hoger, namelijk € 461.100.

<https://www.nhg.nl/faq/product-en-proces/wat-woordt-de-kostengrens-voor-2024/>

Jubelton verdwijnt

Per 1 januari 2024 is de schenkingsvrijstelling voor de eigen woning (ook wel de jubelton genoemd) volledig afschaft. In 2023 is de schenkingsvrijstelling voor de eigen woning nog verlaagd tot € 28.947. Per 1 januari 2024 blijft de reguliere eenmalige verhoogde vrijstelling voor kinderen tussen 18 en 40 jaar wel bestaan (2024: € 31.813). Nu voor dit bedrag geen aanwendingsverplichting geldt, kan dit bedrag ook gebruikt worden ten behoeve van een eigen woning.

<https://www.nvm.nl/nieuws/2024/wijzigingen-in-2024/>

Module Specialisatie Bedrijfsmatig Vastgoed(makelaar en taxateur)

Nieuwe regels voor verhuurders en verhuurbemiddelaars

Vanaf 1 juli 2023 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. Met een verhuurvergunning kunnen aanvullende eisen aan verhuurders worden gesteld, zoals een eerlijke huurprijs en tijdig onderhoud van de woonruimte. Ook zijn er specifieke regels in de wet opgenomen waardoor de huisvesting van arbeidsmigranten wordt verbeterd.

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

Maximale huurstijging en indexering grenzen huurtoeslag

De toegestane jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector is vanaf 1 januari 2024 maximaal 5,5%. Dat is 4,5% inflatie + 1 procentpunt. De toegestane huurverhoging geldt voor woningen in de vrije sector: zelfstandige woningen, studio's en appartementen.

De huren in de gereguleerde sector mogen vanaf 1 juli 2024 met maximaal 5,8% stijgen. Dit percentage is gelijk aan de gemiddelde loonstijging. Corporaties mogen de huren met gemiddeld 5,3% laten stijgen. Voor huurders van een corporatiewoning betekent dit dat het inkomen gemiddeld meer stijgt dan de huur omhoog gaat.

<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/12/28/ministerie-van-binnenlandse-zaken-en-koninkrijksrelaties-belangrijkste-wijzigingen-per-1-januari-2024>

Liberalisatiegrens per 1 januari 2024 naar € 879,66

Per 1 januari 2024 komt de liberalisatiegrens op € 879,66. De liberalisatiegrens lag sinds 1 januari 2023 op € 808,06, maar is geïndexeerd met de CPI (consumentenprijsindex).

Dat betekent dat vanaf 1 januari 2024 een zelfstandige woning over tenminste 148 punten moet beschikken om in de vrije sector te kunnen worden verhuurd.

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/hoeveel-huur-betaal-ik-maximaal-voor-mijn-woning>