

Syllabus Hercertificering Wonen 2026

HERCERTIFICERING VASTGOEDCERT / PE NRVT



Syllabus SVMNIVO

Uitgave: februari 2026
www.svmnivo.nl ©

2026 – 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 2026

Gecertificeerde (Kandidaat-)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 2027 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 bronnenlijst). 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, februari 2026,

Ondertekend door:

J.A.M. Ram van der Weijden
239D97F0572F404...

J.A.M. Ram-van der Weijden

Secretaris Examencommissie



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

Syllabus Wonen 2026	3
Juridische actualiteiten	5
Wet goed verhuurderschap.....	5
Wet betaalbare huur.....	12
Wet vaste huurcontracten.....	18
Wet op huurtoeslag.....	24
Wet(svoorstel) Versterking regie volkshuisvesting (WVRV)	29
Kader Richtlijn Water (KRW)	34
Programma Aanpak Stikstof (PAS) – Gedoogplicht.....	37
Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering.....	40
Meetinstructie – Jurisprudentie.....	44
Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen	44
Meetinstructie Bruto inhoud woningen	48
Aansprakelijkheid.....	52
Vastgoedpraktijk actualiteiten	55
Ondermijning in het vastgoed	55
Bronnen (ter verdieping).....	65
Bijlages	69
Infographic Wet goed verhuurderschap	69
Infographic Wet vaste huurcontracten.....	70
Infographics WVRV.....	71
Infographic meetinstructie.....	73

Juridische actualiteiten

Wet goed verhuurderschap

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. Met de invoering van deze wet kregen gemeenten een belangrijke rol bij het bevorderen van goed verhuurderschap. Met de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur, Wet vaste huurcontracten en Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten op 1 juli 2024 is deze rol uitgebreid. Met de komst van deze wetten is instrumentarium beschikbaar gekomen om huurders verder te beschermen en ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan.

De Wet goed verhuurderschap (Wgv) is een reactie op problemen die zich voordoen op de huurmarkt zoals discriminatie, intimidatie en bedreiging, excessief hoge huren, hoge servicekosten en onrechtmatige huurovereenkomsten. Het rijk komt met deze wet bovendien tegemoet aan de wens van veel gemeenten om op te kunnen treden bij misstanden op de lokale huurmarkt.

Het doel van de wet is het voorkomen en tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken bij alle groepen huurders, waaronder arbeidsmigranten. Daarbij stelt de wet het gedrag van de verhuurder centraal en normeert dit gedrag. 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.

Gemeenten hebben een taak bij het handhaven van deze normen. Hieronder vallen verhuurders van reguliere woonruimte (inclusief woningcorporaties), verhuurders van verblijfsruimten aan arbeidsmigranten en verhuurbemiddelaars.

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. Om hier iets aan te doen is de Wet goed verhuurderschap tot stand gebracht en per 1 januari 2025 zijn de taken van gemeenten uitgebreid met de handhaving van de Wet betaalbare huur.

Verplichte en optionele instrumenten

De wet introduceert verschillende instrumenten. Een deel hiervan is verplicht en een ander gedeelte optioneel.

Verplichte instrumenten

Voor gemeenten geldt dat ze de volgende zaken moeten uitvoeren:

I. *Algemene regels voor goed verhuurderschap*

De gemeente moet handhaven op de negen wettelijk vastgelegde algemene regels voor goed verhuurderschap. De algemene regels hebben betrekking op alle fases van het verhuurproces (werving, beoordeling, bezichtiging, selectie en de uiteindelijke verhuur).

Zij richten zich inhoudelijk op het voorkomen en tegengaan van discriminatie (1) en intimidatie (2). Verder maken een begrenzing van de waarborgsom (3), een schriftelijkheidsvereiste (4), een informatie(verstrekings)plicht (5), het tegengaan van oneigenlijk gebruik van servicekosten (6), een verbod op het vragen van dubbele bemiddelingskosten door verhuurbemiddelaars (7), een maximale huurprijs (8) en huurprijsverhogingspercentage (9) deel uit van de algemene regels. De gemeente moet deze algemene regels voor goed verhuurderschap handhaven ten aanzien van private verhuurders en gedeeltelijk bij woningcorporaties.

II. *Meldpunt ongewenst verhuurdergedrag*

In elke gemeente moet het college van burgemeester en wethouders een laagdrempelig meldpunt hebben ingericht. Hier kunnen meldingen of 'verzoeken tot handhaving' gedaan worden. Ook kan de gemeente via het meldpunt in concrete situaties hulp bieden en woningzoekenden en huurders zo nodig naar andere bevoegde instanties doorverwijzen.

Optionele instrumenten

Voor gemeenten geldt dat ze de volgende zaken kunnen, maar niet moeten uitvoeren:

III. *Verhuurvergunning woonruimte, met vergunningsvoorwaarden*

De gemeenteraad heeft de mogelijkheid om een vergunningplicht in te voeren. Dit gebeurt door vaststelling van de verhuurverordening. In de verhuurverordening bepaalt de gemeenteraad voor welke categorieën van woon- of verblijfsruimte de vergunningplicht geldt. De gemeente kan ervoor kiezen om een algemene verhuurvergunning (voor woonruimte) en/of een vergunningplicht voor arbeidsmigranten (voor verblijfsruimte) in te stellen.

Bij een algemene vergunningplicht wijst de gemeenteraad in de verhuurverordening ook de gebieden aan waar deze vergunningplicht van toepassing is. Daarbij moet onderbouwd worden waarom de vergunningplichtvergunningplicht voor de verhuur van woonruimte in de aangewezen gebieden noodzakelijk en geschikt is voor het behoud van de leefbaarheid.

Wanneer de gemeente kiest voor een vergunningstelsel geldt de vergunningplicht niet voor woningcorporaties. Indien er sprake is van verhuur door een gemeentelijk woonbedrijf geldt het vergunningstelsel wel.

Op het moment dat een verhuurverordening van kracht wordt in een gemeente, en daarmee het verbod om in bepaalde gebieden te verhuren zonder verhuurvergunning, worden natuurlijk al woningen verhuurd. De verhuurders krijgen voor bestaande huurovereenkomsten zes maanden de tijd om de juiste vergunningen aan te vragen.

IV. *Verhuurvergunning verblijfsruimte arbeidsmigranten, met vergunningsvoorwaarden*

De vergunning voor arbeidsmigranten mag gemeentebreed worden ingevoerd en de leefbaarheid hoeft geen grondslag te zijn. Een onderbouwing van noodzakelijkheid en geschiktheid op gemeenteniveau volstaat.

Is een vergunningplicht eenmaal ingevoerd, dan beoordeelt het college van burgemeester en wethouders met de in de wet gestelde eisen en mogelijke voorwaarden of de vergunning verleend of geweigerd moet worden. De gemeente kan geen eigen weigeringsgronden toepassen.

V. *Last onder bestuursdwang, last onder dwangsom, bestuurlijke boete, of inbeheername.*

Verder moet het college van burgemeester en wethouders een ingevoerde vergunningplicht handhaven. Dat kan door oplegging van een last onder bestuursdwang, een last onder dwangsom of een bestuurlijke boete. Ook kan een nieuw instrument ingezet worden: de 'inbeheername'.

- *Inbeheername (gebouw met) woon- of verblijfsruimte*

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. Alle rechten en plichten van een verhuurder (behoudens het recht om te vervreemden en bezwaren) worden overgeheveld naar een beheerder. Deze verhuurt in dat geval de woning en de bijbehorende huur. 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.

- *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.

- *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 handhavingsmaatregelen 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.

Regels voor verhuurders en verhuurbemiddelaars

Verhuurders en verhuurbemiddelaars moeten zich houden aan regels die huurmisstanden voorkomen. Als verhuurder wijzigt het volgende:

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

Het maken van ongerechtvaardigd onderscheid (discriminatie) is in het Wetboek van Strafrecht verboden. Het hoeft niet noodzakelijk alleen om uitsluiten te gaan, ook het verbinden van extra eisen aan een overeenkomst voor bepaalde mensen of het opzeggen van de huurovereenkomst van alleen bepaalde mensen kan discriminatie zijn. Om te voorkomen dat verhuurders en huurbemiddelaars zich schuldig maken aan ongerechtvaardigd onderscheid, moeten zij:

- een heldere en transparante selectieprocedure hanteren;
- objectieve selectiecriteria gebruiken en communiceren bij het openbaar aanbieden van de woon- of verblijfsruimte;
- de keuze voor de gekozen huurder aan de afgewezen kandidaat-huurders motiveren.

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

Verhuurders en huurbemiddelaars dienen zich te onthouden van iedere vorm van intimidatie. Dit betekent dat woningzoekenden, huurders maar bijvoorbeeld ook omwonenden van een verhuurde woning zonder vrees voor represailles verzoeken of klachten bij de verhuurder en huurbemiddelaar moeten kunnen indienen. Bij intimidatie kan worden gedacht aan het toepassen van of dreigen met verbaal, psychisch, fysiek of seksueel geweld. Binnen de verhuurrelatie kan intimidatie ook de vorm hebben van het dreigen met of daadwerkelijk: achterwege laten van noodzakelijk onderhoud, niet-verstrekken van voorzieningen waarop de huurder recht heeft, of niet-terugbetalen van borgsommen. Een verhuurder of huurbemiddelaar die zich onthoudt van iedere vorm van intimidatie gaat onder meer op een juiste wijze en met respect voor de huurder om met klachten, hanteert geen vormen van verbale, fysieke of seksuele bedreiging of intimidatie, saboteert geen voorzieningen waar de huurder recht op heeft en gaat niet over tot het chanteren van de huurder.

3. Begrenzing waarborgsom

Voor de inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap waren er geen wettelijke regels over de hoogte van de waarborgsom. In de algemene regels is bepaald dat een verhuurder geen waarborgsom mag rekenen die hoger is dan hetgeen daarover in het Burgerlijk Wetboek is bepaald. Het Burgerlijk Wetboek heeft in dit kader ook een nieuw artikel gekregen, waarin de hoogte van de waarborgsom wordt gemaximeerd op tweemaal de kale aanvangshuurprijs. Hiermee wordt voorkomen dat de waarborgsom in de praktijk een extra financiële drempel is die de kansenongelijkheid op de woningmarkt vergroot. Door de borg te maximeren worden ook onredelijk hoge borgsommen voorkomen, en wordt het financieel risico bij afhandeling van de borgsom voor de huurder kleiner. Het uitgangspunt op basis van het Burgerlijk Wetboek is dat dit alleen geldt voor huurovereenkomsten afgesloten na 1 juli 2023.

Terugbetalen en verrekenen

In de bepaling van het Burgerlijk Wetboek is ook vastgelegd dat de huurder de waarborgsom binnen veertien dagen na de beëindiging van de huurovereenkomst terugontvangt. Dit is anders als er schade aan de woning wordt geconstateerd waarvan de verhuurder voldoende aannemelijk kan maken dat deze is veroorzaakt door de

huurder. In dat geval wordt de waarborgsom binnen dertig dagen na beëindiging van de huurovereenkomst aan de huurder terugbetaald, na verrekening van de kosten die de verhuurder aantoonbaar heeft gemaakt voor het herstel van de schade. Verder vinden terugbetaling en verrekening ook binnen dertig dagen plaats na de beëindiging van de huurovereenkomst indien de huurder de verschuldigde huurprijs, servicekosten of energiestatatievergoeding nog niet heeft voldaan.

Met de bepaling in het Burgerlijk Wetboek is ook duidelijkheid gecreëerd wat wél en wat níét mag worden verrekend met de waarborgsom. Enkel achterstallige huur, servicekosten, energiestatatievergoeding en de schade aan het gehuurde die voor rekening komt van de huurder, mogen worden verrekend met de waarborgsom. Andere kosten, zoals administratiekosten mogen niet met de waarborgsom verrekend worden. Ook wordt bepaald dat de verhuurder de huurder schriftelijk informeert over een verrekening die wordt toegepast op de waarborgsom. Daarbij verstrekt de verhuurder een volledige kostenspecificatie aan de huurder.

4. Informatieverstrekkingsplicht

Verhuurders en verhuurbemiddelaars zijn verplicht om huurders schriftelijk over een aantal zaken te informeren. Het gaat hierbij om:

- de wettelijke rechten en plichten van de huurder ten aanzien van het gehuurde, voor zover deze rechten en plichten niet in de huurovereenkomst zijn opgenomen. In de Regeling goed verhuurderschap is dit onderdeel verder uitgewerkt:
 - De huurder mag de woning alleen gebruiken zoals met verhuurder is afgesproken;
 - De verhuurder uitsluitend met toestemming van de huurder het gehuurde mag betreden, tenzij er sprake is van een uitzonderingssituatie;
 - De verschillende soorten huurovereenkomsten met de bijbehorende huur- en huurprijsbescherming;
 - De mogelijkheid voor de huurder om zich te wenden tot de verhuurder in het geval van gebreken aan het gehuurde;
 - Een overzicht van waarvoor de huurder naar de Huurcommissie kan of naar de kantonrechter.
- indien een waarborgsom in rekening wordt gebracht, de hoogte van de waarborgsom, de wijze waarop en de termijnen waarbinnen bij beëindiging van de huurovereenkomst de vordering van de huurder op de verhuurder ten aanzien van de waarborgsom wordt vastgesteld;
- indien servicekosten in rekening worden gebracht, de betalingsverplichting van de huurder waarbij geldt dat jaarlijks een volledige kostenspecificatie aan de huurder dient te worden verstrekt;
- de contactgegevens van het meldpunt van de gemeente;
- de contactgegevens van een contactpunt waar een huurder terecht kan in het geval van vragen of problemen die gerelateerd zijn aan het gehuurde;
- bij het aangaan van een huurcontract een puntentelling conform het WWS(O) met de daarbij horende huurprijs. Als er een prijsopslag geldt wordt deze ook vermeld waarbij de verhuurder tevens dient aan te tonen aan de huurder dat de woning voldoet aan de gestelde eisen van de betreffende prijsopslag die de verhuurder wil toepassen.

5. Schriftelijkheidsvereiste.

Via de Wet goed verhuurderschap wordt bepaald dat een verhuurder of de verhuurbemiddelaar verplicht is om de (al dan niet mondeling overeengekomen) huurovereenkomst op schrift vast te leggen. Het opnemen van het schriftelijkheidsvereiste in de algemene regels heeft niet geleid tot een aanpassing van

het Burgerlijk Wetboek. Het blijft dus mogelijk om mondeling een rechtsgeldige huurovereenkomst te sluiten en de wijze waarop een huurovereenkomst kan worden aangegaan blijft vormvrij.

6. Servicekosten.

Verhuurders brengen geen servicekosten in rekening, anders dan opgenomen in de artikelen 259 en 261 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

7. Dubbele bemiddelingskosten

Specifiek voor verhuurbemiddelaars geldt het verbod op het rekenen van dubbele bemiddelingskosten. Dit betekent dat de verhuurder niet zowel bij de verhuurder als bij de huurder bemiddelingskosten in rekening mag brengen. Deze kosten heten ook wel administratie-, contract- of makelaarskosten.

8. Huurprijsmaximalisatie

Het is met ingang van de Wet betaalbare huur verboden om woonruimte tot en met 186 WWS-punten te verhuren voor een bedrag dat hoger is dan op basis van het puntentotaal gerekend mag worden. Hierdoor krijgen ook huurders van het middensegment toegang tot de Huurcommissie om hun huurprijs te laten toetsen aan het WWS.

9. Beperking huurprijsverhoging

Met de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur is het verhuurders, toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen verboden een huurverhoging toe te passen die het maximaal toegestane huurverhogingspercentage overschrijdt.

Algemene regels arbeidsmigranten

10. 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.

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;

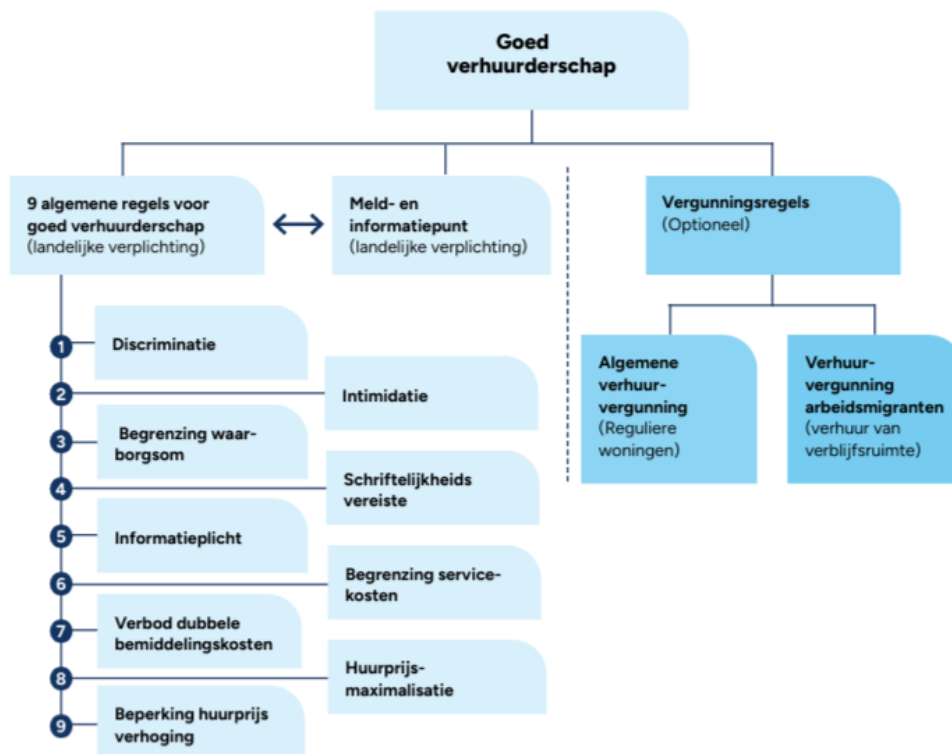
- religieuze identiteit;
- politieke voorkeur;
- seksuele gerichtheid;
- lichamelijke of geestelijke gezondheid.

Meldpunt

Bij het door het college van burgemeester en wethouders ingestelde meldpunt kunnen huurders (inclusief arbeidsmigranten), woningzoekenden, omwonenden en anderen terecht met signalen en klachten over ongewenst gedrag van verhuurders of verhuurbemiddelaars. Daarmee vormt het meldpunt een belangrijke basis voor de gemeentelijke handhaving. Verder biedt de gemeente via het meldpunt hulp in concrete situaties en worden woningzoekenden zo nodig doorverwezen naar andere bevoegde instanties.

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 €25.750 (jan.2024). Als er binnen vier jaar na het opleggen van een boete opnieuw sprake is van overtreding, kan een bestuurlijke boete van maximaal €103.000 (jan. 2024) 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.



(Bron: https://vng.nl/sites/default/files/2024-07/handreiking_goed_verhuurderschap.pdf)

Wet betaalbare huur

De Wet betaalbare huur is op 1 juli 2024 ingegaan. De wet zorgt ervoor dat verhuurders een huur vragen die past bij de kwaliteit van de woning. Zo regelt de wet dat het gemoderniseerde woningwaarderingssstelsel (WWS) geldt voor middenhuurwoningen tot en met 186 punten. Ook hebben huurders door de wet betere huurbescherming. Eerder moesten zij zelf een maximale huurprijs afdwingen bij hun verhuurder, maar niet alle huurders waren daartoe in staat. Gemeenten kunnen sinds 1 januari 2025 ingrijpen als verhuurders te veel huur vragen.

Regulering middenhuur

Moderniseren woningwaarderingssstelsel (WWS)

Als onderdeel van regulering van de middenhuur is het WWS gemoderniseerd. Dit heeft twee doelen:

1. De waardering van de kwaliteitsaspecten huurwoningen verbeteren.
2. Het stelsel beter aan laten sluiten bij de kwaliteit van de middenhuur die tegenwoordig wordt opgeleverd. Hiermee wordt ook de bouw van nieuwe middenhuurwoningen gestimuleerd.

Ook is het WWS geobjectiveerd en vereenvoudigd, zodat het WWS beter te handhaven is. Het aangepaste WWS is onderdeel van het besluit huurprijzen woonruimte. De verschillende moderniseringsmaatregelen zijn:

I. Maximeren van de WOZ-waarde

Door de Wet betaalbare huur geldt een maximering van de WOZ-waarde vanaf 187 punten. Eerder gold dit vanaf 142 punten. Als een woning meer dan 187 punten krijgt, telt de WOZ-waarde mee voor maximaal 33%. Wanneer een woning door deze WOZ-cap van het geliberaliseerde segment terugvalt naar het gereguleerde segment, wordt het puntenaantal afgetopt op 186. Zo komen woningen die door de cap terugvallen niet lager uit dan woningen die in beginsel minder punten hebben. Door de cap blijft die woning dan in het gereguleerde segment, en dat is het doel van de WOZ-cap.

II. Nieuwbouwopslag

Om vertraging bij plannen die al vergevorderd zijn te voorkomen, geldt onder bepaalde voorwaarden voor nog op te leveren nieuwe middenhuurwoningen gedurende 20 jaar na ingebruikname een opslag van 10% op de maximale huurprijs. Om in aanmerking te komen voor deze opslag moet de middenhuurwoning in gebruik worden genomen na inwerkingtreding van de wet (1 juli 2024) én moet de bouw van de woning gestart zijn voor 1 januari 2028. Door deze opslag kan er voor de betreffende middenhuurwoning dus een hogere huur gevraagd worden. Het blijft wel een middenhuurwoning.

III. Zwaardere weging energielabels

Huurwoningen moeten bij de start van de verhuur beschikken over een geldig energielabel. Bij het ontbreken van dit label moet uitgegaan worden van een waardering op basis van bouwjaar. Met de Wet betaalbare huur is gekozen voor een stimulering voor verduurzaming door enerzijds goede labels, B of hoger, extra te waarderen. Anderzijds worden slechte labels (E, F, G) afgewaardeerd middels minpunten.

Verduurzaming voor woningcorporaties wordt verder gestimuleerd door de afschaffing van de verhuurderheffing. Private investeerders kunnen verduurzamen door de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH) aan te vragen.

Geen negatieve WWS-punten voor monumenten

Niet verduurzaamde monumenten zullen doorgaans op label G uitkomen. Omdat het verduurzamen van monumenten maatwerk vereist met oog voor de culturele waarde van de huurwoning zijn Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en provinciale monumenten uitgezonderd van deze negatieve punten. Dat betekent dat bij een label E of lager een monumentale huurwoning een waardering van 0 punten krijgt. Voor kleine woningen kon tot 1 juli 2024 het zogenaamde NTA 8800 worden afgegeven. Ook hiervoor geldt voor monumenten bij een label E of lager een waardering van 0 punten.

*IV. Betere waardering buitenruimte**Privé-buitenruimte*

Vóór 1 juli 2024 werd de buitenruimte gewaardeerd met 2 punten per 25m². Met de nieuwe regelgeving worden voor privé-buitenruimten in ieder geval 2 punten toegekend, en daarna per vierkante meter 0,35 punt. Voorbeeld: 10m² privé-buitenruimte levert dus 5,5 WWS-punt op (2 + 10 x 0,35).

Zo wordt meer buitenruimte ruimer beloond en wordt kwaliteit in het belang van de huurder gewaardeerd. Ook heeft een investeerder voor deze woningen meer ruimte om zijn investering terug te verdienen.

Gemeenschappelijke buitenruimte

Vóór 1 juli 2024 werden gemeenschappelijke buitenruimtes niet gewaardeerd. Nu, in de nieuwe regelgeving, worden gemeenschappelijke buitenruimtes gewaardeerd met 0,75 per m². Gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft. Voorbeeld: een woongebouw met een gemeenschappelijk dakterras van 30 m² waar drie adressen toegang tot hebben, wordt gewaardeerd met 7,5 WWS-punt (0,75 x 30 / 3).

V. Waardering monumenten in het WWS

Verschillende maatregelen voor rijks-, gemeentelijke, provinciale en monumenten zorgen voor objectivering, vereenvoudiging en betaalbaarheid:

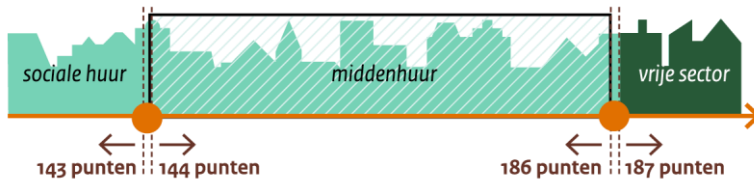
- De waardering van rijksmonumenten van 50 WWS-punten is omgezet naar een 35% maximale huurprijsoverslag. Deze wijziging is van toepassing op nieuwe huurcontracten, getekend op 1 juli 2024 of later.
- De huidige 15% maximale huurprijsoverslag voor beschermde stads- en dorpsgezichten, ter dekking van noodzakelijke extra onderhoudskosten, is afgeschaft. Hiervoor is iets anders in de plaats gekomen: een forfaitaire maximale huurprijsoverslag van 5% voor huurwoningen binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht, gebouwd voor 1965 en waarvoor niet al een andere monumentenopslag geldt.
- Voor provinciale en gemeentelijke monumenten geldt nu een maximale prijsopslag van 15%.

Aanleveren documentatie

Het is de verantwoordelijkheid van de verhuurder om aan te tonen dat de huurwoning in aanmerking komt voor een monumentenopslag. Dat moet per documentatie en kan bijvoorbeeld door een uitdraai bij te voegen uit een erkend lokaal of landelijk monumentenregister. Ook kan een (kopie van) een beschikking waarmee het pand, waarbinnen zich de huurwoning bevindt, is aangewezen als monument worden bijgevoegd. Bij afwezigheid van dergelijk bewijsmateriaal zal de Huurcommissie of gemeente geen monumentenopslag toekennen bij een puntentelling.

Optrekken van de puntengrens

De aanvangshuurprijzen in het middensegment zijn gereguleerd doordat de toepassing van het WWS is uitgebreid naar woningen met een kwaliteit tot en met 186 punten.



(bron: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/huren-en-wonen/wet-betalbare-huur/hoe-werkt-de-wet-betalbare-huur/regulering-middenhuur>)

De maximale huurgrenzen geven aan welke huur maximaal gevraagd mag worden bij een bepaald aantal punten.

I. Historische liberalisatiegrenzen

De beginhuurprijs bepaalt of een huurcontract geliberaliseerd is; niet de huidige huurprijs. De beginhuurprijs is de huurprijs die op de ingangsdatum van het huurcontract geldt. Als de beginhuur hoger is dan de toen geldende liberalisatiegrens, valt het contract onder de vrije sector.

II. Bovengrens sociale huur 2026

De bovengrens voor sociale huurwoningen ligt bij 143 punten. Na de indexering per 1 januari 2026 bedraagt de bovengrens voor sociale huurwoningen € 932,93. In 2025 was dit € 900,07.

Let op: een kamer, woonwagen of woonwagenstandplaats valt altijd onder de sociale huur.

III. Bovengrens middenhuur/liberalisatiegrens 2026

Sinds 1 juli 2024 is de huurprijs in het middensegment wettelijk gereguleerd. De bovengrens van het middensegment, tevens de liberalisatiegrens voor zelfstandige woningen, is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 186 punten. Dit betekent dat de bovengrens van het middensegment (liberalisatiegrens) in 2026 € 1.228,07 per maand is. Huurcontracten die op of na 1 januari 2026 beginnen, vallen onder gereguleerde middenhuur als ze:

- een huurprijs hebben die hoger is dan € 932,93 en tenminste 144 WWS-punten;
- en maximaal 186 punten hebben en/of een huur die niet hoger is dan € 1.228,07.

In 2025 was de maandelijkse huurprijs tussen de € 900,07 (min. 144 punten) en €1.184,82 (max. 186 punten).

Jaarlijkse huurprijsstijging

In het verleden werden huurprijsstijgingen gekoppeld aan het inflatiecijfer. In tijden van hoge inflatie kwam toen de huurquote onder druk te staan. Het doel is daarom om de jaarlijkse huurprijsstijging in het middensegment te maximeren op de CAO-loonontwikkeling + 1,0 procentpunt. Door een koppeling met de loonontwikkeling blijft de gemiddelde huurquote voor zittende huurders op peil. Zo blijft wonen betaalbaar.

Toewijzing middenhuurwoningen

Het is de bedoeling dat de gereguleerde middenhuurwoningen terechtkomen bij middeninkomens. De grens is vastgelegd in artikel 10 van de Huisvestingswet. De volgende inkomensgrenzen gelden per 1 januari 2026:

- € 70.149 voor eenpersoonshuishoudens;
- € 93.531 voor meerpersoonshuishoudens.

Gemeenten kunnen via de huisvestingsvergunning toewijzingsregels stellen aan de gereguleerde middenhuurwoningen. Op die manier komen de woningen terecht bij woningzoekenden met maximaal een middeninkomen.

Ingang regulering middenhuur

Dit deel van de wet geldt voor nieuwe huurcontracten die zijn getekend op of na 1 juli 2024. De huurprijsbescherming geldt voor nieuwe huurders van woningen met een kwaliteit of prijs die behoort tot het nieuw gereguleerde middenhuursegment.

Dwingend maken WWS

Het WWS schrijft maximale huurprijzen voor op basis van punten voor de kwaliteit van de woning. In het WWS dat vóór 1 juli 2024 gold was de maximale huurprijs afdwingbaar. Dat betekent dat huurders zelf naar de Huurcommissie moesten stappen om een lagere huurprijs te krijgen als een woning te duur werd verhuurd.

In de praktijk haalden huurders niet altijd hun recht. Ook speelde mee dat huurders met een woning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (vóór inwerkingtreding van de wet circa € 880) binnen zes maanden na aanvang van het contract naar de Huurcommissie moesten stappen om de aanvangshuurprijs te laten toetsen.

Sinds de Wet betaalbare huur op 1 juli 2024 is ingegaan is het WWS dwingend. Het dwingend maken van het WWS betekent dat verhuurders verplicht zijn zich te houden aan de maximale huurprijzen die past bij de kwaliteit van de woning. Alle verhuurders zijn sinds 1 januari 2025 verplicht om een puntentelling van de huurwoning aan de huurder te geven. Dit kan in de bijlage van het huurcontract. Dit geldt voor alle huurcontracten die na ingang van de wet worden afgesloten. Dit vergroot de transparantie over redelijke huurprijzen vergroten en professionaliseert de huursector. Huurders hebben hierdoor een betere informatiepositie.

Huurbescherming

Huurders in de sector middenhuur hebben recht op huurprijsbescherming, net zoals sociale huurders. Dit houdt in:

- De middenhuurwoning heeft een maximale kale huurprijs. De verhuurder mag niet meer vragen dan de maximale huurprijs volgens het woningwaarderingssysteem (WWS).
- Huurders kunnen de Huurcommissie inschakelen bij geschillen met de verhuurder. De Huurcommissie kan een bindende uitspraak doen over onderwerpen zoals:
 - de maximale huurprijs;
 - een huurverhoging;
 - onderhoud en gebreken aan de woning;
 - de afrekening van servicekosten.

Te hoge huur in de sociale- of middenhuur

Allereerst kan worden gecontroleerd wat de huurprijs volgens het woningwaarderingssysteem zou moeten zijn, bijvoorbeeld met de Huurprijscheck. Indien de huurprijs te hoog blijkt te zijn en de woning al langer dan zes maanden wordt bewoond, kan een voorstel voor huurverlaging bij de verhuurder worden ingediend.

Indien de verhuurder niet akkoord gaat met een lagere huur of de woning korter dan zes maanden wordt bewoond, kan de Huurcommissie worden gevraagd om de huurprijs te beoordelen. De Huurcommissie bepaalt het puntenaantal van de woning en de maximale huurprijs en doet hierover een bindende uitspraak waaraan zowel huurder als verhuurder zich moeten houden.

Te hoge huur in de vrije sector

Bij een huurwoning in de vrije sector gelden andere regels:

- Wanneer de bewoning korter dan zes maanden duurt of het contract tijdelijk is voor maximaal twee jaar, kan de Huurcommissie de aanvangshuurprijs toetsen.
- Bij een huurwoning langer dan zes maanden zonder afgesproken einddatum kan de Huurcommissie in de vrije sector in principe geen bindende uitspraak doen, tenzij de woning volgens het woningwaarderingstelsel eigenlijk een sociale huurwoning is.

Handhaving en toezicht

Gemeenten hebben de bevoegdheid om toezicht te houden. Sinds 1 januari 2025 hebben zij ook de bevoegdheid om tot handhaving over te gaan. Gemeenten kunnen zelf bepalen hoe zij handhaven en mogen daarbij gebruik maken van waarschuwingen en boetes. Huurders worden zo beter beschermd en betalen een huurprijs die past bij de kwaliteit van de woonruimte volgens het WWS.

Maatregelen voor behoud middenhuurwoningen

Vooraf particuliere verhuurders in steden verkopen hun huizen, omdat middenhuur voor hen minder rendabel is geworden en het verkopen van de woning tegen de marktprijs meer oplevert. Het grote tekort aan betaalbare huurwoningen in Nederland neemt hierdoor toe. Er is een voorstel gedaan tot 4 aanpassingen in regelgeving van middenhuurwoningen. Deze aanpassingen moeten met name particuliere verhuurders in grote steden op korte termijn meer ruimte geven, waardoor zij hun woning niet verkopen.

Aanpassingen woningwaarderingstelsel (WWS)

3 van de 4 maatregelen vallen binnen het woningwaarderingstelsel (WWS), het puntenstelsel waarmee woningen worden gewaardeerd om tot een eerlijke huurprijs te komen. Zo gaat voor woningen waarop de huidige WOZ-cap van toepassing is, waardoor het meetellen van een hoge WOZ-waarde in de huurprijs op populaire locaties wordt beperkt, een prijsopslag gelden. Daardoor kunnen verhuurders de maximale huurprijs bij het oorspronkelijke puntentotaal vragen, zonder dat deze woningen boven de middenhuurgrens uitstijgen naar de vrije sector. Daarnaast wordt de WOZ-waarde van kleine rijksmonumenten straks zwaarder gewaardeerd in het WWS en worden de 5 minpunten voor het geheel ontbreken van buitenruimte geschrapt. Verhuurders kunnen de huurprijs alleen gelijk verhogen naar het nieuwe maximum als er een nieuw huurcontract wordt afgesloten.

Studenten

Voor alle studenten moet het weer mogelijk worden om een tijdelijk huurcontract af te sluiten. Momenteel mogen alleen studenten die vanuit een andere gemeente verhuizen naar de stad waar ze gaan studeren eenmalig een tijdelijk contract van maximaal 2 jaar krijgen. Dat gaat nu dus ook gelden voor studenten die al in die gemeente wonen. Zij krijgen daardoor een gelijke kans op een kamer met een tijdelijk huurcontract.

Tijdelijke contracten bieden verhuurders meer flexibiliteit en verkleinen daarmee de kans dat woningen worden verkocht, het zogeheten uitpenden. Landelijk is bijna de helft van de studentenwoningen in handen van particuliere verhuurders.

Consequenties van de wet

I. Verlaagt rendement beleggingen

Een veelgehoord punt van kritiek is dat deze wet de investeringsbereidheid van beleggers om nieuwe woningbouwprojecten te realiseren zal verminderen. Door de nieuwe maximale huurprijs wordt het rendement lager, waardoor het bezit van woningen als belegging minder interessant wordt voor beleggers. Dit kan zorgen voor een afname van de bouw, en daardoor het aanbod, van betaalbare huurwoningen.

II. Verdringen op de huurmarkt

Een ander nadeel is dat deze wet kan leiden tot het verdampen van het huurwoningaanbod in het middensegment. Door de veranderde regelgeving kiezen investeerders ervoor hun belegging te verkopen, zeker nu de huizenprijzen historisch hoog zijn. Dit kan leiden tot minder beschikbaarheid van huurwoningen in het middensegment. Het klinkt aantrekkelijk dat huurprijzen betaalbaarder worden. Maar wat heeft een woningzoekende daaraan als er geen huurwoning in het middensegment te vinden is?

III. Optimaliseren van woningen aan de bovenkant van het middensegment

Naar verwachting zullen beleggers met woningen in de bovenste range van de puntentelling van het middensegment zich inspannen om de woningen te optimaliseren om ervoor te zorgen dat de woningen verhuurd kunnen (blijven) worden in de vrije sector. Dit zal een prijsopdrijvend effect als gevolg hebben en wederom zorgen dat er woningen aan de voorraad van woningen in het middensegment onttrokken worden.

Wet vaste huurcontracten

Vaste huurcontracten zijn sinds 1 juli 2024 weer de norm. Met de Wet vaste huurcontracten wordt de mogelijkheid om tijdelijke huurcontracten voor woonruimten af te sluiten geschrapt. Het doel van de Wet vaste huurcontracten is dat vaste huurcontracten de norm worden, wat ten goede komt van de woonzekerheid van huurders. Aangezien er specifieke groepen zijn waarvoor tijdelijke huurcontracten nog wel een uitkomst bieden kent de Wet vaste huurcontracten een uitzonderingsbepaling. Tijdelijke verhuur voor de duur van twee jaar of korter blijft mogelijk ingeval wordt verhuurd aan personen die deel uitmaken van bij algemene maatregel van bestuur genoemde categorieën van personen. De uitzonderingen in dit besluit gelden voor alle verhuurders; woningcorporaties en alle overige verhuurders van woonruimten.

Handhaving en uitvoerbaarheid

Voor wat betreft de handhaving van de Wet vaste huurcontracten na de inwerkingtreding wordt aangesloten bij de gebruikelijke handhaving van het Burgerlijk Wetboek. Overeenkomsten tussen huurder en verhuurder zijn privaatrechtelijke overeenkomsten. Indien een van de partijen meent dat de overeenkomst wordt geschonden, kan deze partij zich wenden tot de rechter. Bij huurbescherming is sprake van dwingend recht; partijen kunnen daar niet vanaf wijken. Gemeenten hebben op basis van de Wet goed verhuurderschap verschillende handhavende taken, gemeenten hebben echter geen rol in de handhaving van de naleving van de Wet vaste huurcontracten en de uitzonderingen in dit besluit.

Regels bij tijdelijke huurcontracten

Tijdelijk huurcontracten hebben altijd een einddatum. Ze duren maximaal 2 jaar. Het huurcontract eindigt op de afgesproken einddatum en hoeft niet opgezegd te worden. Als huurder mag u wel tussentijds opzeggen. De verhuurder moet u binnen 1 tot 3 maanden voor de einddatum van uw huurcontract per brief laten weten dat het contract afloopt. Wordt het huurcontract verlengd, dan is het een vast huurcontract. Het contract wordt dan voor onbepaalde tijd.

Inhoud van het besluit: uitzonderingen

De categorieën van personen die uitzondering vormen op de vaste huurcontracten, bedoeld in artikel 271, tweede lid, eerste zin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn:

- a. personen die voor hun studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland willen wonen of afkomstig zijn uit het buitenland in Nederland studeren;*

De Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: RTIV) kent een uitzondering voor huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland wonen of afkomstig zijn vanuit het buitenland. In de situatie voor de Wet vaste huurcontracten bestond er de mogelijkheid voor een onzelfstandige woning – waaronder een studentenkamer – een tijdelijk contract aan te bieden voor de duur van maximaal 5 jaar. Deze mogelijkheid is met de Wet vaste huurcontracten geschrapt. De uitzondering die volgt uit dit besluit is gericht op studenten, en biedt de mogelijkheid om aan deze specifieke groep huurders een tijdelijk contract aan te bieden met de duur van maximaal 2 jaar. De verhuurder moet uiterlijk één maand voor het aflopen van het contract de huurder informeren, gebeurt dat niet dan is er sprake van een contract voor onbepaalde tijd. In de praktijk wordt een campuscontract (doelgroepencontract) veel gebruikt bij de huisvesting van studenten; daarmee mag een student in een studentenwoning blijven zolang deze bij een onderwijsinstelling ingeschreven staat. De

uitzondering in dit besluit is aanvullend daarop nodig om studentenkamers die tijdelijk vrijkomen, te kunnen verhuren aan studenten die tijdelijk op zoek zijn naar een woonruimte.

De groep internationale studenten bestaat uit studenten van binnen de EU en van buiten de EU, waarbij voor de eerste groep in ieder geval het uitgangspunt van vrij verkeer van personen geldt. Het grootste deel van de internationale studenten volgt een volledige bachelor- of masterstudie in Nederland, en is daarmee minimaal één jaar in Nederland. Daarmee is geconcludeerd dat er in het kader van een gelijke behandeling geen logische en voldoende te onderbouwen onderscheid gemaakt kan worden tussen nationale en internationale studenten.

b. huurders die in verband met dringende werkzaamheden of renovatie als bedoeld in artikel 220, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, hun woonruimte moeten verlaten en tijdelijk andere woonruimte moeten betrekken;

Deze uitzondering is nodig om in het geval van dringende werkzaamheden of renovatie, huurders tijdelijk in een zogenoemde wisselwoning, te kunnen huisvesten.

c. personen afkomstig uit maatschappelijke opvang als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke opvang 2015, of in een sociale noodsituatie met een aantoonbaar urgente huisvestingsbehoefte:

Het is nodig voor groepen met een urgente huisvestingsbehoefte een tijdelijk huurcontract mogelijk te blijven maken, om sneller in die huisvestingsbehoefte te kunnen (laten) voorzien.

d. huurders met wie de verhuurder een tweede-kans-huurovereenkomst aangaat;

Het betreft nadrukkelijk een groep huurders waarvan met tussenkomst van de rechter een eerder huurcontract wegens ernstige overlast is beëindigd, of wanneer de huurder, nadat de verhuurder te kennen heeft gegeven een gerechtelijke procedure tot ontbinding te gaan voeren, vrijwillig heeft ingestemd met beëindiging van de huurovereenkomst omdat het zeer waarschijnlijk is dat een vordering van de verhuurder tot ontruiming wegens overlast zal worden toegewezen. Gezien het karakter van de laatste kansovereenkomst en het risico voor de verhuurder op nieuwe problemen met de huurder, is het nodig voor deze groep een tijdelijk huurcontract met een maximale looptijd van twee jaar mogelijk te maken.

e. personen die als nabestaande van een overleden huurder niet de huur van de woonruimte, waarin zij op het tijdstip van overlijden van die huurder hun hoofdverblijf hadden, kunnen voortzetten op voet van artikel 268 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;

De Wet huurbescherming weeskinderen zorgt ervoor dat weeskinderen een bijzondere vorm van huurbescherming krijgen in woningen van woningcorporaties. Hiermee kunnen thuiswonende, kinderen (van 16 jaar of ouder) van wie de ouders overlijden, tot hun 28ste levensjaar in de woning van de overleden ouder(s) blijven wonen. Voor alle huurovereenkomsten geldt dat degenen die met een huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren in de huurwoning, na het overlijden van de huurder de huurovereenkomst kunnen overnemen. Voor kinderen geldt in het algemeen dat het «samenwonen» niet wordt aangemerkt als het voeren van een duurzame

gemeenschappelijke huishouding. Om te voorkomen dat verhuurders in andere situaties alleen kunnen kiezen voor beëindiging van de huurovereenkomst of een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, wordt ook in dit besluit voorzien in een uitzondering voor die groep.

- f. personen met een of meer minderjarige kinderen, die niet langer een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren met de andere ouder van die kinderen en die in de nabijheid van hun kinderen willen blijven wonen;*

Het betreft hier een specifieke en duidelijk identificeerbare groep huurders van ouders met 1 of meer minderjarige kinderen, die niet langer een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren met de andere ouder van die kinderen en die tijdelijk een woning kunnen huren teneinde in de nabijheid van het kind/de kinderen te kunnen blijven wonen.

- g. personen die voor hun werk tijdelijk op Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Texel en Vlieland woonruimte behoeven;*

De eilandsituatie maakt dat werknemers in veel gevallen op het eiland moeten wonen om hun werk te kunnen doen. Voor ondernemers is het kunnen aanbieden van woonruimte een belangrijke voorwaarde voor het kunnen aantrekken van tijdelijk en vast personeel. Het maakt het mogelijk om op de eilanden een tijdelijk huurcontract aan te bieden voor de looptijd van maximaal twee jaar voor huurders die voor hun werk tijdelijk op de eilanden verblijven.

- h. vergunninghouders als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014 die direct voorafgaan aan de huurovereenkomst in een opvangcentrum als bedoeld in artikel 1 van de Wet op het Centraal Orgaan opvang asielzoekers verbleven en woonruimte huren in afwachting van definitieve huisvesting door de betrokken gemeente.*

De uitzondering voor deze categorie is van belang om de druk op de asielopvang te kunnen verlichten en eraan bij te dragen dat de vergunninghouder snel na het ontvangen van zijn of haar verblijfsstatus kan starten met integreren in (de nabijheid van) de gemeente waar de vergunninghouder uiteindelijk gaat wonen. De mogelijkheid om tijdelijke huurcontracten te kunnen gebruiken geldt alleen voor vergunninghouders die direct voorafgaand aan de huurovereenkomst in een opvangcentrum verbleven en is daarmee eenmalig. Na afloop van het tijdelijke contract van twee jaar dragen gemeenten de verantwoordelijkheid in het huisvesten van vergunninghouders, zodat de integratie van vergunningshouders niet wordt onderbroken en wordt voorkomen dat vergunningshouders na afloop van het tijdelijke contract geen huisvesting meer hebben.

Bestaande vormen van tijdelijke verhuur die blijven toegestaan

Overige bestaande huurcontracten van tijdelijke aard blijven ongewijzigd. Hierbij gaat het om een huurcontract via de Leegstandswet, tussenuur en de diplomatenclausule, doelgroepcontracten, hospitaverhuur en een huurcontract 'dat een gebruik betreft dat naar zijn aard van korte duur is'.

- 1. Huurcontract via de Leegstandwet*

Soms staat iemands woning onnodig tijdelijk leeg. Bijvoorbeeld als de woning te koop staat en de eigenaar al is verhuisd. Dan mag de woning tijdelijk verhuurd worden

volgens de Leegstandwet. De gemeente geeft hiervoor toestemming. Per situatie gelden specifieke regels, zoals de maximale periode van het huurcontract.

II. Tussenhuur of diplomatenclausule

Mensen die tijdelijk afwezig zijn, kunnen hun woning tijdelijk verhuren. Bijvoorbeeld als ze een lange reis maken of werken in het buitenland. Dit heet tussenhuur of de diplomatenclausule. Er wordt van tevoren een periode afgesproken voor de huur. De huurder vertrekt als de verhuurder terugkomt en mag de huur niet tussentijds opzeggen.

III. Doelgroepcontracten

De woning is bedoeld voor huurders uit een doelgroep: bijvoorbeeld een student die een kamer huurt. Zodra de student stopt met studeren, wordt het huurcontract beëindigd.

IV. Hospitaverhuur

De verhuurder, de hospita, woont met de huurder in dezelfde woning en deelt daar gemeenschappelijke voorzieningen. Verhuurder en huurder voeren niet samen 1 huishouden.

V. Huurcontract 'dat een gebruik betreft dat naar zijn aard van korte duur is'

U verhuurt een woning voor een bepaalde periode, zoals een vakantiewoning.

Opzeggingsgronden van huurcontracten

De verhuurder mag vijf redenen opvoeren om de huur van een woning op te zeggen:

I. Geen goede huurder

De verhuurder kan de huur opzeggen als de huurder zich niet als een goed huurder gedraagt, dus als hij zijn verplichtingen niet nakomt. Hiervan is sprake bij:

- Huurachterstand;
- Wanneer de huurder zijn woning niet op een behoorlijke manier bewoont;
- Als de huurder overlast voor omwonenden veroorzaakt.

Als de huurder niet instemt met de opzegging, kan de verhuurder in zulke gevallen bij de rechter vorderen het huurcontract te beëindigen. De rechter kan de huurder maximaal één maand de tijd geven om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen. De rechter kan echter ook meteen beslissen dat de huur eindigt. Hij zal dan tegelijk een datum vaststellen waarop de huurder de woning moet hebben verlaten.

II. Tussenhuur/diplomatenclausule bij tijdelijk vertrek

Als de verhuurder zijn woonruimte tijdelijk wil verhuren (bijvoorbeeld als hij of de zittende huurder in het buitenland verblijft), is het belangrijk dat hij of de zittende huurder bij terugkomst de woning (weer) kan betrekken. De tijdelijke huur moet dus op de afgesproken tijd eindigen. Hiervoor is een speciale reden voor opzegging mogelijk. Daarvan kan de verhuurder alleen gebruikmaken als hij in de tijdelijke huurovereenkomst duidelijk heeft vastgelegd dat hij of de vorige huurder na terugkomst de woonruimte (weer) zal betrekken: de zogenoemde 'diplomatenclausule'. Daarbij moet uitdrukkelijk zijn bedongen dat de tijdelijke huurder de woning zal ontruimen. Verhuurders die niet eerder de woning hebben bewoond of verhuurd, kunnen ook van deze regeling gebruikmaken. De rechter beëindigt de huur niet als de verhuurder geen belang meer heeft bij het vertrek van de tijdelijke huurder. Dit is het geval als de vorige bewoner niet meer van plan is de woonruimte te betrekken.

III. Dringend eigen gebruik

Als de verhuurder de woonruimte zelf dringend nodig heeft, kan hij de huur opzeggen en de rechter vragen de huur te beëindigen. De verhuurder moet dan aannemelijk maken dat hij de woonruimte zo dringend nodig heeft, dat niet van hem kan worden gevergd dat de huur nog langer duurt. Daaronder valt niet de verkoop van de woning ('koop breekt geen huur'). De rechter let bij zijn beslissing op de belangen van huurder, verhuurder en eventuele onderhuurders. Als de verhuurder een huisvestingsvergunning nodig heeft om de woning zelf te betrekken, moet de verhuurder bij de rechter aantonen dat hij een huisvestingsvergunning zal krijgen. Ook gaat de rechter na of de huurder wel andere passende woonruimte kan krijgen. De verhuurder moet dit aantonen. Bij de beoordeling van het begrip 'passend' kijkt de rechter onder meer naar de huidige woonruimte van de huurder en naar zijn financiële positie. Ook het aantal gezinsleden en hun omstandigheden tellen mee. Als de rechter van plan is de huur te beëindigen, kan hij een bedrag vaststellen dat de verhuurder aan de huurder moet betalen als tegemoetkoming in de kosten van verhuizing en inrichting. In dat geval deelt hij dat bedrag vooraf aan beide partijen mee. Hij noemt dan tegelijk een termijn waarbinnen de verhuurder zijn opzegging eventueel nog kan intrekken.

Onder dringend eigen gebruik wordt ook verstaan:

- Als de woning moet worden gesloopt of gerenoveerd en dit niet mogelijk is tijdens de duur van de huurovereenkomst;
- Het verstrekken van een zelfstandige woning aan een gehandicapt persoon, als deze zelfstandige woning al bij de bouw is ingericht voor bewoning van een gehandicapt persoon;
- Het verstrekken van een zelfstandige woning aan een gehandicapt persoon, als deze zelfstandige woning na de bouw met financiële steun van een wettelijke regeling is aangepast voor bewoning van een gehandicapt persoon;
- Het verstrekken van een zelfstandige woning aan een oudere persoon in een complex van zelfstandige woningen die bij de bouw voor ouderen is ingericht en bestemd, zoals een aanleunwoning;
- Het na het beëindigen van de studie opnieuw verhuren van een woning die specifiek bestemd is voor studentenhuusvesting aan een nieuwe student of promovendus (zogenoemde campuscontracten);
- Het na het aflopen van een (verlengd) jongerencontract opnieuw verhuren aan een jongere van maximaal 27 jaar oud;
- Het verstrekken van een woning voor grote gezinnen (minimaal acht personen) aan een nieuw groot gezin, als het huishouden van de originele huurder is gedaald tot vier of minder personen.

Onder de Wet vaste huurcontracten wordt de bestaande opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik' uitgebreid. De verhuurder mag na de afgesproken termijn de huur opzeggen om de huurwoning te laten bewonen door een bloed- of aanverwant in de eerste graad, zoals de ouders of kinderen. Dit moet in de huurovereenkomst staan.

IV. Nieuwe overeenkomst

Als de huurder niet akkoord gaat met een redelijk voorstel van de verhuurder om de huurovereenkomst te veranderen of een nieuwe overeenkomst te sluiten, kan de verhuurder de huur opzeggen en de rechter vragen de huur te beëindigen.

Een redelijk voorstel van de verhuurder kan het volgende inhouden:

- Verandering in de betaalwijze van de huur (bijvoorbeeld per giro);
- Verandering in de betaalwijze van energie/water (bijvoorbeeld rechtstreeks door de huurder en niet meer collectief via de verhuurder);

- Schriftelijk vastleggen van mondelinge afspraken;
- Gedogen van een recht van overpad;
- Herziening van verouderde bepalingen;
- Aanpassing van de woning (woningverbetering), al dan niet met bijbehorende huurverhoging.

Het voorstel voor verandering in huurovereenkomst mag niet alleen gaan over de huurprijs of over de servicekosten. Daar bestaan immers speciale regels voor. Bij geliberaliseerde huurovereenkomsten mag het echter wel alleen over de huurprijs of servicekosten gaan. Als de rechter de vordering van de verhuurder redelijk vindt, kan hij de huurder maximaal een maand de tijd geven om het voorstel alsnog te accepteren.

V. Geldend bestemmingsplan

Het kan zijn dat de verhuurder (zoals een gemeente) een bouwwerk wil realiseren op de plaats waar de woning staat. Bijvoorbeeld om een geldend bestemmingsplan te verwezenlijken. Dan kan de verhuurder om die reden de huur opzeggen en bij de rechter vorderen de huur te beëindigen. Als de rechter deze vordering toewijst, kan hij een bedrag vaststellen dat de verhuurder aan de huurder moet betalen als tegemoetkoming in zijn verhuis- en inrichtingskosten.

Onder de Wet vaste huurcontracten is er een nieuwe opzeggingsgrond bij.

VI. Nieuwe opzeggingsgrond: na de afgesproken huurtermijn mag de huur opgezegd worden ten behoeve van verkoop

Dit mag alleen als de verhuurder een natuurlijk persoon is, trouwt of een geregistreerd partnerschap aangaat, en niet meer dan 1 woning verhuurt. Dit moet in de huurovereenkomst staan. De overeengekomen termijn is maximaal 2 jaar. De verhuurder moet minimaal 2 jaar voor de start van de huurovereenkomst zelf in de woning gewoond hebben. Een verhuurder mag eenmalig op deze grond de huur beëindigen en moet dit melden bij de gemeente.

Wet op huurtoeslag

De wet op huurtoeslag regelt het recht op financiële ondersteuning bij het huren van een woning in Nederland. Het doel van deze wet is om huurders met een laag tot middeninkomen te helpen de woonlasten betaalbaar te houden.

Voorwaarden voor huurtoeslag

Om in aanmerking te komen voor huurtoeslag moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- Er is sprake van een zelfstandige woonruimte.
- Er bestaat een huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder.
- Het inkomen van de huurder, de toeslagpartner en eventuele medebewoners is niet te hoog.
- Het vermogen van de huurder, de toeslagpartner en eventuele medebewoners is niet te hoog.
- De woning is gelegen in Nederland.
- De huurder en overige bewoners staan bij de gemeente ingeschreven op het woonadres.
- De toeslagpartner of medebewoner is geen eigenaar van de woning.
- De huurder, toeslagpartner en medebewoners van 18 jaar en ouder hebben de Nederlandse nationaliteit of verblijven rechtmatig in Nederland.
- De huurder is 18 jaar of ouder.
- De huur wordt daadwerkelijk betaald en kan worden aangetoond met bankafschriften.

Bijzondere situaties bij huurtoeslag

In de onderstaande situaties gelden afwijkende of aanvullende regels:

- Er is sprake van co-ouderschap.
- De huurder is jonger dan 18 jaar.
- De huurder woont langer dan één jaar buitenshuis.
- Er wordt verzorging thuis ontvangen.
- De huurder is gehandicapt en jonger dan 21 jaar.
- De huurder is jonger dan 21 jaar en blijft na het overlijden van de ouder(s) in de ouderlijke woning wonen.
- Er wordt een nabetaling van inkomsten of een afkoopsom ontvangen.
- Er wordt een schadevergoeding ontvangen.
- De woning wordt tijdelijk gehuurd of tijdelijk verhuurd.

Maximale huurgrens tot en met 2025

Tot en met 2025 gold een aanvullende voorwaarde: de huur mocht niet hoger zijn dan de maximale huurgrens. Er bestonden regelingen waarmee in bepaalde situaties toch huurtoeslag mogelijk was bij een huurprijs boven de huurgrens, onder andere wanneer: de huur gedurende de looptijd te hoog is geworden voor huurtoeslag; sprake was van een groot huishouden;

- een huishouden een gehandicapt persoon omvatte en de woning was aangepast;
- de huurder gehandicapt was en jonger dan 23 jaar;
- de huurder jonger dan 23 jaar was en na het overlijden van de ouder(s) in de ouderlijke woning bleef wonen.

Wanneer wordt iemand als medebewoner beschouwd voor huurtoeslag?

Iedereen die bij de gemeente op hetzelfde woonadres staat ingeschreven, wordt aangemerkt als medebewoner. Dit kan bijvoorbeeld een kind, ouder, huisgenoot of iemand anders zijn. De toeslagpartner wordt niet als medebewoner gerekend.

Nieuwe bewoners moeten zich zo snel mogelijk bij de gemeente laten inschrijven op het woonadres. Een persoon wordt als medebewoner meegeteld vanaf de eerste dag van de maand na de inschrijving bij de gemeente, of vanaf de datum van inschrijving als dat de eerste van de maand is.

Bewoners die niet meetellen voor huurtoeslag

Sommige bewoners worden **niet** als medebewoner beschouwd:

- Onderhuurders: een onderhuurder telt niet mee.
- Personen die het adres alleen als postadres gebruiken: alleen als bij de gemeente bekend is dat het om een postadres gaat, worden deze personen niet meegeteld.
- Vluchtelingen uit Oekraïne: personen met tijdelijke bescherming in Nederland tellen in de meeste gevallen niet mee als medebewoner. Deze uitzondering geldt ten minste tot 4 maart 2026.

Voor welke woningen kan huurtoeslag worden verkregen en voor welke niet?

Er kan alleen huurtoeslag worden verkregen als er een zelfstandige woonruimte wordt gehuurd. Zoals een flat, een studio of een rijtjeshuis.

Zelfstandige woning

Een zelfstandige woning heeft in ieder geval deze eigenschappen:

- een eigen woon-/slaapkamer
- een eigen keuken met aanrecht, aan- en afvoer voor water en een aansluitpunt voor een kooktoestel
- een eigen wc met waterspoeling
- een eigen toegangsdeur die u van binnen en buiten op slot kunt doen
- sinds 1 maart 2024: een eigen douche of badkamer met een aan- en afvoer voor water

Worden bijvoorbeeld de wc, keuken, douche of badkamer gedeeld met andere huurders? Dan is het geen zelfstandige woning.

Onzeker of sprake is van een zelfstandige woning?

- *Gedeelde etage of onvrije etage*

Bij het huren van (een deel van) een etage in een woning, waarbij de voordeur, gang, het trappenhuis of de lift wordt gedeeld met andere bewoners, wordt de woonruimte aangemerkt als zelfstandige woonruimte. In dat geval kan huurtoeslag worden verkregen, mits de woning voldoet aan de eigenschappen van een zelfstandige woning.

- *Gesplitste woning op één huisnummer*

Een woning die oorspronkelijk één woning was en nu wordt verhuurd als meerdere zelfstandige woningen, wordt aangemerkt als een gesplitste woning.

Bij bewoning van een gesplitste woning en wanneer de woonruimte zelfstandig is, kan huurtoeslag worden verkregen voor de eigen woonruimte.

- *Woonwagen*

Een woonwagen wordt aangemerkt als een zelfstandige woonruimte. Hiervoor kan huurtoeslag worden verkregen. Een woonwagen is een woning die geheel of gedeeltelijk kan worden verplaatst, geen eigen aandrijving heeft en op een erkende standplaats

staat. Of een standplaats erkend is, kan worden nagevraagd bij de gemeente. Voor de huurtoeslag telt naast de kale huurprijs van de woonwagen ook de huur van de standplaats mee.

- *Woonboot of waterwoning*

Voor een woonboot kan géén huurtoeslag worden verkregen. Voor een waterwoning kan alleen huurtoeslag worden verkregen indien sprake is van een zelfstandige woonruimte. Daarvan is sprake als:

- de woning met palen vastzit aan de waterbodem;
- de woning niet met het water meebeweegt;
- de opgang naar de woning een vaste verbinding vormt tussen de wal en de waterwoning.

- *Recreatiewoning of vakantiewoning*

Bij bewoning van een recreatiewoning of vakantiehuis bestaat meestal geen recht op huurtoeslag. In sommige gevallen staat de gemeente permanente bewoning toe, waardoor alsnog huurtoeslag mogelijk is. Huurtoeslag kan worden verkregen in de volgende situaties:

- het bestemmingsplan staat permanente bewoning toe;
- het bestemmingsplan staat permanente bewoning niet toe, maar de gemeente heeft hiervoor expliciet toestemming verleend. Deze toestemming moet kunnen worden aangetoond.

- *Studentencomplex*

Studenten die op kamers wonen, hebben meestal geen recht op huurtoeslag. Er geldt een uitzondering wanneer de woning vóór 1 juli 1997 is aangewezen voor huurtoeslag. Dit kan worden nagevraagd bij de verhuurder. Wanneer meerdere studenten gezamenlijk een zelfstandige woning huren (en geen sprake is van kamerverhuur), kan gezamenlijk huurtoeslag worden aangevraagd voor de gehele woning. De aanvrager is degene die op het huurcontract staat. De overige bewoners worden aangemerkt als medebewoners. Voor huurtoeslag moet worden voldaan aan alle voorwaarden.

- *Wonen op kamer*

Huurtoeslag is alleen mogelijk bij bewoning van een zelfstandige woning. Bij kamerverhuur is hier meestal geen sprake van.

Een kamer wordt aangemerkt als een zelfstandige woonruimte wanneer sprake is van:

- een eigen toegangsdeur die van binnen en buiten op slot kan;
- een eigen keuken;
- een eigen toilet.

Wanneer het toilet of de keuken wordt gedeeld met anderen, is geen sprake van een zelfstandige woning. Vanaf 1 maart 2024 moet een kamer daarnaast beschikken over een eigen douche of badkamer.

- *Begeleid wonen of groepswoning voor ouderen*

Wanneer de woonruimte zelfstandig is, kan huurtoeslag worden verkregen. Is de woonruimte niet zelfstandig, dan kan bij de verhuurder, zorginstelling of oudervereniging worden nagevraagd of de woning is aangewezen voor huurtoeslag.

Huurtoeslag vanaf 2025

I. Het verschil verdwijnt in huurtoeslag tussen ouderen en niet-ouderen;
In 2025 wordt de huurtoeslag voor ouderen en niet-ouderen op dezelfde manier berekend. Huurders die jonger zijn dan de AOW-leeftijd krijgen hierdoor iets meer huurtoeslag.

II. Huishoudens krijgen van minimaal 2 personen onder de AOW-leeftijd een hogere vergoeding als zij een hogere huur betalen;
In 2025 krijgen huishoudens wat meer huurtoeslag als ze onder de AOW-leeftijd zijn en een hogere huur betalen. Dit geldt voor alle huishoudens van twee of meer personen.

III. Huurders houden meer toeslag over als zij meer gaan verdienen.
Vanaf 2025 krijgen huurders minder snel een lagere huurtoeslag als ze meer gaan verdienen. De afbouw van de huurtoeslag gaat meer geleidelijk.

Huurtoeslag vanaf 2026

- Geen maximale huurgrens meer.
- Nieuwe leeftijdsgrens voor jongeren: tot 21 jaar
- betalen alle mensen die huurtoeslag krijgen € 7,58 netto minder eigen bijdrage;
- moeten huurders makkelijker kunnen inschatten wat er gebeurt als ze meer gaan werken en hun inkomen stijgt, daarvoor wordt de rekenmethode beter voorspelbaar gemaakt.

Toelichting wijzigingen vanaf 2026

I. Geen maximale huurgrens meer
In 2025 kon, op bepaalde bijzondere situaties na, alleen huurtoeslag worden verkregen voor een woning met een huur tot en met maximaal € 900,07 of € 477,20 bij jongeren. In 2026 komt er een nieuwe groep mensen bij die recht krijgt op huurtoeslag. Dit zijn huurders met een lager inkomen en een hogere huur. Deze huurders hebben qua inkomen recht op huurtoeslag, maar krijgen dat nu nog niet. Dit komt omdat hun huurprijs boven de maximum huurgrens ligt.
Vanaf 2026 kunnen zij net als huurders van een sociale (gereguleerde) huurwoning, huurtoeslag aanvragen over het huurdeel tot € 932,93. Onder de 21 jaar kan huurtoeslag worden aangevraagd over de huurprijs tot €498,20. Dat wordt mogelijk door het vervallen van de maximum huurgrenzen als voorwaarde voor het recht op huurtoeslag.

II. Nieuwe leeftijdsgrens voor jongeren: tot 21 jaar
Voor de huurtoeslag geldt vanaf 2026 een nieuwe leeftijdsgrens voor jongeren: tot 21 jaar. In 2025 is deze leeftijdsgrens nog tot 23 jaar. Jongeren onder de 18 jaar hebben geen recht op huurtoeslag behalve bij uitzondering. Ze kijken hierbij naar de oudste bewoner van het huishouden. Woont er iemand van 20 samen met iemand van 25? Dan telt de hogere huurgrens en dus niet die voor jongeren.

Dat werkt zo: in 2025 berekenen ze, op bepaalde bijzondere situaties na, de huurtoeslag van jongeren tot 23 jaar nog tot en met maximaal de lagere huurgrens voor jongeren (in 2025 is dit € 477,20). Vanaf 2026 doen ze dat alleen nog bij jongeren tot 21 jaar en is die lagere huurgrens € 498,20. Jongeren vanaf 21 jaar krijgen recht op volledige huurtoeslag. Deze nieuwe leeftijdsgrens is gelijk aan die van het wettelijk minimumloon.

III. Servicekosten tellen niet meer mee

In 2025 tellen sommige servicekosten nog mee voor de huurtoeslag. Huurders betalen soms voor schoonmaak en energie van gemeenschappelijke ruimtes zoals de lift of een galerij, en de werkzaamheden van een huismeester; Vanaf 2026 niet meer en gaan ze uit van de kale huurprijs.

IV. Maximale vermogen huurtoeslag

In 2026 kan huurtoeslag worden verkregen wanneer het vermogen op 1 januari 2026 niet hoger is dan € 38.479. Bij een toeslagpartner geldt dat het gezamenlijke vermogen op 1 januari 2026 maximaal € 76.958 mag bedragen. (In 2025 was dat € 37.395 zonder partner en € 74.790 met partner.)

Wet(svoorstel) Versterking regie volkshuisvesting (WVRV)¹

Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting zorgt ervoor dat overheden kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie er gebouwd wordt. Het Rijk, provincies en gemeenten kunnen zo de regie hernemen op de volkshuisvesting en de woningbouwopgave in het bijzonder.

De wet Versterking regie volkshuisvesting zorgt voor de wettelijke verankering van alles wat op het gebied van volkshuisvesting in gang is gezet. Het Rijk, provincies en gemeenten krijgen hiermee het juiste wettelijke gereedschap in handen om met meer regie en meer tempo meer betaalbare woningen te bouwen. Overheden kunnen alle instrumenten van de Omgevingswet inzetten. Hierdoor kunnen Rijk en provincies met instructieregels en -besluiten juridische knopen doorhakken, bijvoorbeeld over woningbouwlocaties.

De doelen van het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting:

- Een regierol voor de overheid op hoeveel, waar en voor wie we bouwen.
- Voldoende betaalbare woningen realiseren.
- Met kortere procedures meer vaart maken met de bouw van woningen.
- Voor een eerlijke verdeling zorgen, waarbij urgent woningzoekenden een betere kans krijgen op een passende woning.

Regie op hoeveel, waar en voor wie

Op dit moment zijn er te weinig woningen en onvoldoende locaties om te bouwen. De vraag is groot: jaarlijks moeten er 100.000 woningen worden gerealiseerd. Twee derde daarvan moet uit betaalbare koop- en huurwoningen bestaan. En van alle nieuw te bouwen woningen moet 30% sociale huurwoningen zijn. De wet Versterking regie volkshuisvesting zorgt ervoor dat het Rijk, provincies en gemeenten daar regie op kunnen nemen.

Zekerstellen van voldoende woninglocaties

Het Rijk, provincies en gemeenten maken verplicht een volkshuisvestingsprogramma. Hierin staat concreet hoeveel, waar en voor welke specifieke doelgroepen – zoals ouderen en studenten – zij gaan bouwen. Provincies moeten daarnaast, samen met gemeenten, zorgen voor voldoende bouwlocaties voor woningen. Zo worden landelijke doelen naar lokaal niveau vertaald.

Volkshuisvestingsprogramma's en de woondeals.

In 2022 zijn afspraken gemaakt tussen het Rijk en de provincies over het aantal te bouwen sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen per provincie. In 2023 zijn deze bestuurlijke afspraken vertaald in regionale woondeals, waarin afspraken zijn gemaakt over concrete bouwlocaties, hoeveel woningen er in die regio tot en met 2030 gebouwd moeten worden en hoeveel woningen er per prijssegment in elke provincie moeten worden gebouwd. In totaal moeten de bestuurlijke afspraken voor de desbetreffende regio optellen tot voldoende betaalbare woningen: twee derde van de te bouwen woningen moet betaalbaar zijn en 30% van de woningbouw moet sociale huur zijn. In de volkshuisvestingsprogramma's verankeren gemeenten de afspraken uit de woondeals over hoeveel, waar en voor wie we bouwen en welke maatregelen daarvoor worden getroffen. De volkshuisvestingsprogramma's zijn

¹ De WVRV is nog niet formeel vastgesteld en kan derhalve aanpassingen ondergaan. De syllabus geldt als uitgangspunt voor de actualiteitentoets.

dus een verankering en uitwerking op gemeentelijk niveau van de bestuurlijke afspraken uit de woondeals.

Besluitvorming en eindverantwoordelijkheid

De grondwettelijke zorg voor voldoende woningen wordt verankerd in de Omgevingswet. Dit geeft het Rijk en provincies de mogelijkheid om via instructieregels en besluiten juridisch te sturen op hoeveel en voor wie er gebouwd moet worden. Bijvoorbeeld om een knoop door te hakken over nieuwbouwlocaties. Als medeoverheden er onderling niet uitkomen, kan de minister in het uiterste geval nieuwbouwlocaties aanwijzen.

Borging van de inzet van woningcorporaties

Ook de inzet van de woningcorporaties is hard nodig. Via lokale prestatieafspraken leggen zij met gemeenten vast waar en wanneer deze woningen er komen. Als dit spaak loopt, kan de minister op advies van een landelijke adviescommissie een bindende uitspraak doen.

Invloed lokale prestatieafspraken

De woonvisie vervalt en wordt vervangen door het volkshuisvestingsprogramma en de omgevingsvisie, zoals opgenomen in de Omgevingswet. Het volkshuisvestingsprogramma schrijft voor over welke onderwerpen de gemeente lokaal beleid maakt. Dit betekent dat de uitwerking van dit beleid met de onderwerpen vanuit het volkshuisvestingsprogramma een plek krijgen in de lokale prestatieafspraken. Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting zorgt op deze manier voor een versteviging van de lokale prestatieafspraken: de lokale prestatieafspraken vormen een uitwerking van de geïntroduceerde volkshuisvestingsprogramma's. De lokale prestatieafspraken worden verder verstevigd door het ontwerpbesluit. Die regelt dat de mogelijkheid voor het indienen van een geschil over lokale prestatieafspraken wordt uitgebreid. Hierdoor kunnen geschillen over de nakoming van lokale prestatieafspraken ook aan de minister worden voorgelegd.

Voldoende betaalbare woningen

De afgelopen jaren zijn er te weinig betaalbare woningen gebouwd. Mensen met een normale baan, zoals politieagenten, verplegers en leraren, komen er vaak niet meer tussen op de woningmarkt. Daarom moeten er voldoende betaalbare woningen komen. De wet Versterking regie volkshuisvesting draagt daaraan bij.

Definitie van een betaalbare woning

Van de totale bouw van woningen moet 30% sociale huur zijn en twee derde van de nieuwbouwhuizen moet voor lage en middeninkomens zijn. Dit geldt op regionaal en provinciaal niveau. Het gaat om nieuwbouw, maar ook om extra woningen door optoppen, splitsen of transformatie van bijvoorbeeld kantoor naar woningen.

Alle gemeenten in een regio moeten meehelpen om deze betaalbare woningen te realiseren. Gemeenten met veel sociale huurwoningen moeten 40% bouwen voor middeninkomens (huur en koop). Gemeenten met weinig sociale huurwoningen moeten 30% sociale huurwoningen bouwen. Hiervoor wordt gekeken of een gemeente meer of minder woningen heeft dan het landelijke gemiddelde sociale huurwoningen. Er worden drie categorieën gehanteerd als het gaat om betaalbare woningbouw: sociale huur, middenhuur en betaalbare koop.

In iedere gemeente in Nederland zijn de definities van wat betaalbaar is hetzelfde. Dit helpt om er uiteindelijk voor te zorgen dat overal in Nederland voldoende betaalbare woningen te huur of te koop zijn en dat woningzoekenden met een laag-of middeninkomen overal een passende woning kunnen vinden. De definities zijn als volgt:

Sociale huur

- De huurprijs is gemaximeerd op de sociale huurgrens - (Wet huurtoeslag).
- De huurwoning wordt verhuurd aan huishoudens die bij aanvang een inkomen hebben onder de DAEB-inkomensgrens.
- Minimale instandhoudingstermijn: 25 jaar. Dat betekent dat de woning gegarandeerd 25 jaar als sociale huurwoning in stand wordt gehouden, bijvoorbeeld door regels in het omgevingsplan.
- Sociale huurwoningen van corporaties tellen altijd mee als sociale huurwoningen.

Middenhuur

- De huurprijs van middenhuurwoningen ligt tussen de sociale huurgrens (Wet huurtoeslag) en de bovengrens: maximum gereguleerde middenhuur.
- Minimale instandhoudingstermijn: 10 jaar.

Betaalbare koop

- Tot 2023 gold de NHG-grens als grens voor wat betaalbare koopwoningen zijn. Door de sterke stijging van de NHG-grens is met ingang van 2023 de NHG-grens losgekoppeld van de betaalbaarheidsgrens. Voor 2026 komt de bovengrens voor betaalbare koop op € 420.000. In 2025 was dit € 405.000.
- Instandhoudingstermijn: minimaal 1 jaar en maximaal 10 jaar.

Balans in de regionale woningvoorraad

De wet zorgt voor een goede regionale verdeling van betaalbare woningen tussen gemeenten. Gemeenten die weinig sociale huurwoningen hebben en onder het landelijk gemiddelde zitten, zullen verplicht méér sociaal moeten bouwen. Zij moeten 30% sociale huurwoningen opnemen in hun programmering. Gemeenten die juist boven het landelijk gemiddelde zitten qua woningvoorraad van sociale huurwoningen moeten 40% bouwen voor middeninkomens. Zij vullen hun nieuwbouwopgave in met in ieder geval 40% betaalbare koop- en middenhuurwoningen. Zo ontstaat een goede balans in de regio en maken mensen met een midden- en laag inkomen in de hele regio kans op een woning.

Monitoring en handhaving van regionale woningbouwafspraken

De provincie heeft in de wet Versterking regie een belangrijke rol. Allereerst neemt de provincie het voortouw om met de gemeenten afspraken te maken over de bouw van voldoende woningen en voldoende betaalbare woningen. De provincie bepaalt ook welke gemeenten samen één regio vormen en afspraken maken. Als gemeenten de maatregelen opgenomen in het volkshuisvestingsprogramma niet voldoende uitvoeren, kan de provincie ingrijpen door de gemeente bijvoorbeeld de opdracht te geven in het omgevingsplan te zorgen voor voldoende locaties voor betaalbare woningen.

Kortere procedures

Veel woningbouwprojecten vertragen door langdurige beroepsprocedures. Om sneller te kunnen bouwen, is er ook sneller duidelijkheid nodig. Daarom zet de wet Versterking regie volkshuisvesting in op kortere procedures.

Beroepsprocedures

Bij woningbouwprojecten vanaf 12 woningen komt er één gang naar de rechter in plaats van twee. Bij deze projecten doet de bestuursrechter binnen zes maanden uitspraak, het beroep wordt versneld behandeld en de redenen van het beroep moeten sneller zijn ingediend. De tijdswinst kan oplopen tot een jaar.

Schrappen Ladder voor duurzame verstedelijking

Ook kleinere woningbouwlocaties aan de randen van steden en dorpen kunnen helpen om het woningtekort te verkleinen. Bovendien blijven dorpen zo leefbaar. Daarom wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking geschrapt. Dit zorgt ervoor dat de procedures voor bouwen buiten de bebouwde kom korter worden.

Bouwen van mantelzorg- en familiewoningen op eigen erf.

Het bijbouwen van een mantelzorgwoningen of familiewoningen op bestaande kavels bij een woning kan een oplossing bieden voor een grote groep mensen die zo lang mogelijk in hun eigen omgeving wil blijven wonen, maar ook voor kinderen die geen betaalbare woning kunnen vinden. Daarom wordt geregeld dat – binnen verder uit te werken voorwaarden – het bouwen van familiewoningen en mantelzorgwoningen op het eigen erf vergunningvrij wordt. De regels voor mantelzorgwoningen en familiewoningen worden niet in de Wet versterking regie volkshuisvesting uitgewerkt, maar in het onderliggende Besluit versterking regie volkshuisvesting.

Doelgroep mantelzorg- en familiewoningen

De bijgebouwen op het eigen erf zijn bedoeld voor huisvesting voor mantelzorg. Of als ‘familiewoningen’ voor familieleden in de eerste graad. Hierbij gaat het niet alleen om (biologische) ouders en kinderen, maar ook om adoptieouders- en adoptiekinderen. Daarnaast ziet de regeling ook op pleegkinderen van de bewoner van het hoofdegebouw. Familiewoningen kunnen ook worden gebruikt voor pre-mantelzorg voor familieleden in de eerste graad. Hierdoor kan de toekomstige mantelzorgvrager of mantelzorger alvast in de familiewoning gaan wonen vóór het aanbreken van de zorgrelatie. Ook wordt het mogelijk dat (meerderjarige) kinderen, die bijvoorbeeld door de woningnood noodgedwongen bij hun ouders wonen, in een dergelijke woning op het achtererf kunnen wonen.

Eerlijke verdeling

Momenteel kunnen veel urgent woningzoekenden geen beroep doen op een voorrangsregeling. Voor bepaalde groepen urgent woningzoekenden, zoals jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg, of mensen die uit het beschermd wonen of de maatschappelijke opvang komen, is het van extra groot belang dat zij snel een woning vinden. Dat is voor hen zelf beter, maar ook maatschappelijk, bijvoorbeeld omdat het kosten bespaart in de zorg.

Op dit moment kunnen deze groepen vaak alleen met voorrang terecht in de grote gemeenten. Kleinere gemeenten hebben vaak geen urgentieregeling en huisvesten dus ook minder woningzoekenden uit deze groepen. Dat leidt ertoe dat regulier woningzoekenden in grote gemeenten onvoldoende kans op een woning hebben. Dit zet de leefbaarheid in wijken soms onder druk.

Dit wetsvoorstel zorgt ervoor dat alle gemeenten gaan bijdragen aan de huisvesting van urgent woningzoekenden. Dit wetsvoorstel verplicht namelijk alle gemeenten om een huisvestingsverordening vast te stellen waarin in ieder geval een urgentieregeling is opgenomen. In deze urgentieregeling nemen de gemeenten de in dit wetsvoorstel geregelde categorieën van urgent woningzoekenden verplicht op.

Het wetsvoorstel gaat uit van regionale samenwerking voor de verdeling van de urgent woningzoekenden. De verdeelafpraak die gemeenten hierover met elkaar maken moet volstaan om de wettelijk verplicht urgent woningzoekenden uit de woningmarktregio met voorrang te kunnen huisvesten. Deze afspraken maken de colleges van burgemeester en wethouders en worden daarna vastgelegd in de huisvestingsverordening. Zo maken urgent woningzoekenden meer kans op een passende woning en behouden ook reguliere woningzoekenden een goede kans op een woning.

Huisvestingsverordening

Gemeenten maken op basis van de Huisvestingswet een eigen gemeentelijke huisvestingsverordening. Daarin staan de nieuwe lokale voorschriften. Deze kunnen bestaan uit:

- Regels over de toewijzing van huurwoningen en de urgentievolgorde voor woningzoekenden (huisvestingsverordening).
- Een vergunning invoeren om woningen te wijzigen: bijvoorbeeld het onttrekken of samenvoegen van woonruimte, het overgaan tot verhuur per kamer of het splitsen van woonruimte (huisvestingsverordening).
- Maatregelen om toeristische verhuur te voorkomen of beperken.
- De instelling van de opkoopbescherming om tegen te gaan dat woningen opgekocht worden.

Woonzorgvisie

Gemeenten kunnen zich nu al op voorbereiden op deze verplichting door de regionale samenwerking op te zoeken, een woonzorgvisie op te stellen en hierin de opgave voor aandachtsgroepen en urgent woningzoekenden in kaart te brengen. Deze informatie kan na inwerkingtreding van de wet landen in het volkshuisvestingsprogramma.

Om gemeenten en lokale partijen te ondersteunen bij het maken van regionale afspraken en om de voortgang hiervan te monitoren is de Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen ontwikkeld. In de monitor staat informatie over de omvang en ontwikkeling van aandachtsgroepen die huisvesting nodig hebben. De informatie is op landelijk, provinciaal, regionaal (woondealregio) en lokaal niveau in de monitor beschikbaar. Op basis van het interbestuurlijk toezicht is de provincie verantwoordelijk voor het eerste toezicht op gemeenten

Wettelijke percentage

Als gemeenten niet samenwerken, is het moeilijker om woningzoekenden passende woonruimte aan te bieden. Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting zal gemeenten daarom verplichten om regionale afspraken te maken over de verdeling van de bij wet vastgelegde categorieën van urgent woningzoekenden. Voor deze afspraken krijgen gemeenten de nodige tijd. Hoelang dat is, staat in een koninklijk besluit. Mocht het niet lukken om binnen deze gestelde tijd tot regionale verdeelafspraken te komen, dan moet iedere gemeente voor urgent woningzoekenden een wettelijk bepaald percentage van de vrijkomende aangewezen categorie van huurwoonruimte beschikbaar stellen. Dit percentage is 15%.

Kader Richtlijn Water (KRW)

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die op 22 december 2000 van kracht werd. De doelstellingen van de KRW ondersteunen het realiseren en behouden van schoon en gezond oppervlaktewater en grondwater. De Europese lidstaten hebben gezamenlijk afgesproken dat uiterlijk in 2027 een goede toestand bereikt moet zijn.

KRW in Nederland

Schoon en gezond water is van levensbelang, voor de mens en de natuur. We gebruiken het voor drinkwater, recreatie, landbouw en industrie. En het is het leefgebied voor veel dieren en planten. Om de kwaliteit van ons water te waarborgen, is continu beheer en onderhoud vereist. De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die in 2000 is ingevoerd met als doel om de kwaliteit van alle watersystemen in Europa te beschermen en te verbeteren.

De Rijksoverheid heeft de Kaderrichtlijn Water (KRW) omgezet in Nederlandse wet- en regelgeving. Dit staat in de Omgevingswet en in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze wet- en regelgeving is vertaald in landelijke beleidsuitgangspunten, kaders en instrumenten. De doelstellingen binnen de KRW ondersteunen bij het realiseren en behouden van chemisch schoon en ecologisch gezond oppervlaktewater en grondwater.

Waterkwaliteitsbeheer in Nederland

De minister van Infrastructuur en Waterstaat is systeemverantwoordelijk voor de uitvoering van de KRW. De minister is dit mede namens de andere rijkspartijen. Er is nauw overleg met provincies, waterschappen en gemeenten. In onder andere het Bestuursakkoord Water is de samenwerking in het waterbeheer en beleid tussen deze partijen vastgelegd. De KRW is een instrumentarium dat bijdraagt om de doelstellingen voor een goede watertoestand te behalen. Alle waterbeheerders in Nederland zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de uitvoering van de KRW. Om het proces te versnellen is het KRW-impulsprogramma in 2023 opgericht. In Nederland zijn Rijkswaterstaat en de waterschappen de belangrijkste waterbeheerders. Rijkswaterstaat beheert de grote wateren, zoals zeeën en rivieren, terwijl de waterschappen verantwoordelijk zijn voor regionale wateren, zoals kanalen en poldervaarten. Beide stellen beheerplannen op om de waterkwaliteit in hun gebieden te waarborgen. Ze zorgen onder andere voor schoon water, een gezonde visstand en de zuivering van afvalwater.

Decentrale verantwoordelijkheden

Op voorstel van de waterschappen stellen provincies de ecologische doelen voor en de begrenzing van de regionale KRW-waterlichamen vast. Ecologische doelen omvatten biologische kwaliteitselementen, zoals hoeveelheid algen of vissen, een aantal ondersteunende parameters zoals het fosfaat- en stikstofgehalte in het water, en de concentratie van enkele chemische stoffen die niet op de EU-lijst van 'prioritaire stoffen' staan. Provincies zijn daarnaast verantwoordelijk voor grondwater. Ze zijn ook bevoegd gezag voor een eventueel beroep op uitzonderingsbepalingen in de KRW voor regionale wateren en grondwater, zoals het verlagen van de doelen. Het beheer van regionale KRW-waterlichamen is in handen van de waterschappen.

Provincies hebben operationele taken, zoals het onttrekken van grondwater, en zijn volgens de Wet Bodembescherming verantwoordelijk voor de kwaliteit van het grondwater. In stedelijk gebied ligt die verantwoordelijkheid bij de gemeenten, die daarnaast zorgen voor de afvoer van afval- en regenwater via de riolering.

Bestuursakkoord Water

Het Rijk, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Interprovinciaal Overleg (IPO), de Unie van Waterschappen (UvW) en de Vereniging van waterbedrijven in Nederland (Vewin) sloten in 2011 het Bestuursakkoord Water (BAW).

In het Bestuursakkoord Water is afgesproken om de doelmatigheid van het waterbeheer te vergroten. Minder bestuurlijke drukte, heldere verantwoordelijkheden, slim en kosteneffectief samenwerken staat centraal in deze afspraken.

Doel van het Bestuursakkoord Water is te blijven zorgen voor:

- veiligheid tegen overstromingen
- een goede kwaliteit water
- voldoende zoet water.

De vijf partners willen dit bereiken door doelmatiger te werken, dat wil zeggen: goede kwaliteit tegen lagere kosten en minder bestuurlijke drukte. Noodzakelijke investeringen leiden daardoor niet tot sterke stijging van de lokale lasten voor burgers en bedrijven. De partners streven daarnaast ook naar doelmatigheid, door met minder kosten en minder bestuurlijke drukte de werkzaamheden te verrichten.

Verbeterverplichting en een achteruitgangsverbod van waterlichamen

Het KRW bevat een verbeterverplichting en een achteruitgangsverbod van de waterlichamen (afgebakend deel van een oppervlaktewater of grondwater dat wordt beheerd en gemonitord als één geheel binnen de KRW). De Europese lidstaten hebben gezamenlijk afgesproken dat uiterlijk in 2027 een goede toestand van de waterlichamen bereikt moet zijn. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen oppervlaktewaterlichamen en grondwaterlichamen.

Oppervlaktewaterlichamen

Samenhangend geheel van vrij aan het aardoppervlak voorkomend water, met de daarin aanwezige stoffen, en de bijbehorende bodem en oevers, alsmede flora en fauna. Er zijn ongeveer 750 oppervlaktewaterlichamen in Nederland, die zowel aan chemische als ecologische eisen moeten voldoen.

Voor de chemische toestand zijn normen bepaald die voor heel Europa gelijk zijn. Voor de ecologische toestand worden per land en per waterlichaam eisen gesteld, binnen de Europese kaders. De ecologische doelen worden vastgelegd in stroomgebiedbeheerplannen, die elke 6 jaar worden herzien. Ecologische doelen bestaan uit biologische (planten en dieren), hydromorfologische (stroming en vorm) en chemisch-fysische (bijvoorbeeld meststoffen en temperatuur) doelen. Daardoor verschillen de ecologische doelen per type water. Voor regionale wateren zijn de waterschappen verantwoordelijk. Voor de rijkswateren zijn Rijkswaterstaat en het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat verantwoordelijk.

Grondwaterlichamen

Een grondwaterlichaam is een watermassa in een of meerdere bodemlagen. Voor een grondwaterlichaam wordt de toestand op een andere manier bepaald. Er zijn ongeveer 23 grondwaterlichamen, waarvoor wordt gekeken naar chemische eisen en kwantiteitseisen. Er zijn ongeveer 12 doelen per grondwaterlichaam, die grotendeels door Europa zijn vastgesteld.

Uitvoering van de KRW

De KRW vormt een belangrijke stimulans voor integraal waterbeheer, met een aanpak die gericht is op het niveau van stroomgebieden. Nederland is verdeeld in 4 internationale stroomgebieden: de Rijn, Maas, Schelde en Eems.

In elk van deze stroomgebieden werken provincies, gemeenten, waterschappen, Rijkswaterstaat en andere betrokkenen samen om zowel chemisch schoon als ecologisch gezond oppervlaktewater en grondwater te realiseren.

Beschermde gebieden

Voor de Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn beschermde gebieden aangewezen. In deze gebieden gelden aanvullende omgevingswaarden. Waterbeheerders nemen maatregelen op in hun water(beheer)programma's en stroomgebiedbeheerplannen om hieraan te voldoen.

De beschermde gebieden zijn vastgelegd in het nationaal register beschermde gebieden. Zie artikel 11.40 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Hierin zijn de gebieden opgenomen voor het Nederlandse deel van de internationale stroomgebiedsdistricten Eems, Rijn, Maas en Schelde.

De typen beschermde gebieden die lidstaten in een register moeten melden staan in bijlage IV van de Kaderrichtlijn Water. Nederland neemt in het register beschermde gebieden alleen gebieden op die volgens Europese regelgeving zijn aangewezen.

Dit zijn de volgende typen gebieden:

- gebieden die zijn aangewezen voor de onttrekking van voor menselijke consumptie bestemd water
- gebieden die als schelpdierwater zijn aangewezen
- gebieden die volgens de Zwemwaterrichtlijn als zwemlocatie in oppervlaktewater zijn aangewezen
- gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied

Provincies, gemeenten, waterbeheerders en het Rijk verzamelen de gegevens over beschermde gebieden als die gebieden onder hun beheer vallen.

Hoe staan we ervoor?

De Europese Commissie publiceerde in februari 2025 een verslag over de voortgang van de KRW. Daarin bungelt Nederland onderaan de lijst. Een aantal conclusies uit de analyse van de Nederlandse situatie:

- Slechts 9,4% van het Nederlandse oppervlaktewater voldoet aan de chemische normen, terwijl dit in 2019 nog bijna 40% was.
- De ecologische toestand van het oppervlaktewater is in zes jaar tijd met 0,3% verslechterd, waardoor nu 0,0% van de wateren in 'goede' ecologische staat verkeert.
- Naar verwachting zal slechts 5,2% van het Nederlandse water in 2027 aan de ecologische eisen voldoen.

Oorzaken van de slechte prestatie van Nederland zijn de chemische vervuiling (door bestrijdingsmiddelen, chemische stoffen en medicijnresten) en de hoge uitstoot van stikstof, waardoor oppervlakte- en grondwater vervuild is.

Programma Aanpak Stikstof (PAS) – Gedoogplicht

Tijdens het Programma Aanpak Stikstof 2015-2021 (PAS) konden initiatiefnemers van activiteiten met een beperkte stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden onder voorwaarden volstaan met een melding onder de Wet natuurbescherming (Wnb). Het programma was bedoeld om in de voor stikstof gevoelige Natura 2000-gebieden de natuurdoelstellingen te realiseren. Het was daarnaast ook bedoeld om toestemmingverlening voor activiteiten die stikstofdepositie op deze gebieden veroorzaakte door te kunnen zetten en om de lasten van de initiatiefnemers van die activiteiten te verlichten. Initiatiefnemers (van alle typen activiteiten) die niet meer dan 1 mol depositie per jaar veroorzaakten op stikstofgevoelige natuur hadden geen natuurvergunning voor stikstofdepositie op grond van de Wnb meer nodig. Initiatiefnemers die meer depositie veroorzaakten konden een vergunning krijgen met ontwikkelingsruimte uit het PAS.

Toestemming vooraf...

Het PAS bevat de basis om toestemming te geven voor activiteiten die stikstof uitstoten. Het is een systeem dat aan de ene kant ruimte biedt aan activiteiten die stikstof veroorzaken, zoals vergunningen voor veehouderijen of aanleg van wegen. Aan de andere kant bevat het PAS *tegelijkertijd* maatregelen om de nadelige gevolgen van stikstof op natuurgebieden te verminderen. Het PAS loopt daarbij dus vooruit op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden en geeft daarbij 'vooraf' toestemming aan nieuwe activiteiten.

... mag niet, want dat is in strijd met Europese natuurwetgeving

In mei 2017 stelde de Afdeling bestuursrechtspraak vragen aan het Europese Hof van Justitie over het PAS, omdat zij twijfelde of het programma voldoet aan de voorwaarden van de Europese Habitatrichtlijn. Het Europese Hof oordeelde in november 2018 dat ook bij het PAS de positieve gevolgen van de maatregelen die in dat programma zijn opgenomen, *vooraf* vast moeten staan. Pas dan kan de overheid een nieuwe activiteit toestaan. Omdat het PAS niet aan die voorwaarde voldoet, mag het niet als toestemmingsbasis voor nieuwe activiteiten worden gebruikt. Bovendien wordt in het PAS ook toestemming voor activiteiten gegeven op basis van maatregelen in natuurgebieden die nodig zijn voor het voorkomen van *achteruitgang* van die gebieden. Ook dat mag niet. De conclusie is dat de onderbouwing van het PAS niet deugt.

Op 29 mei 2019 verklaarde de Raad van State (RvS) het Programma Aanpak Stikstof (PAS) ongeldig omdat het niet voldeed aan de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Europese Unie maakte de habitatrichtlijn om de biologische biodiversiteit in Europa te beschermen. De RvS oordeelde dat projecten die stikstofneerslag veroorzaken, verplicht een vergunning moeten aanvragen op basis van de Wet natuurbescherming (nu Omgevingswet). De vrijstelling van de vergunningplicht werd daarmee onverbindend verklaard. Gevolg hiervan is dat projecten die onder het PAS geen vergunning nodig hadden, nu toch een vergunning nodig hebben. Door de uitspraak raakten een aantal agrarische en industriële bedrijven formeel in overtreding, omdat zij tussen 2015 en 2021 geen natuurvergunning hadden.

Op 28 februari 2022 was het Legalisatieprogramma PAS vastgesteld. Daarin zijn bronmaatregelen opgenomen die het Rijk treft om stikstofruimte vrij te maken en die worden ingezet voor het legaliseren van onder andere gemelde PAS projecten. In het programma mogen alleen maatregelen worden opgenomen voor zover de opbrengst ervan niet in het Programma Stikstofreductie en Natuurverbetering (Psn) is opgenomen. De Subsidieregeling sanering varkenshouderijen (Srv), de Regeling provinciale aankoop

veehouderijen nabij natuurgebieden (Rpav) en de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv) zijn bronmaatregelen die onder andere voor het legaliseren van de meldingen worden ingezet. Dit zijn beëindigingsregelingen en opkoopregelingen voor veehouders die willen stoppen. De termijn waarbinnen de in het legalisatieprogramma opgenomen maatregelen dienen te zijn uitgevoerd eindigde op 28 februari 2025. Het aflopen van de wettelijke termijn van het legalisatieprogramma en het feit dat het legalisatieprogramma te weinig heeft opgeleverd, maken een nieuwe termijn noodzakelijk.

Additionaliteitsvereiste

Omdat de stikstofdepositieruimte die vrijkomt door de maatregelen wordt ingezet om de stikstofdepositie vanwege een PAS-melder te mitigeren en op die grond een vergunning te verlenen, komt het additionaliteitsvereiste aan de orde. Kort gezegd komt dat neer op de vraag of de maatregel waarmee stikstofdepositieruimte wordt gecreëerd niet reeds nodig is met het oog op de natuur en of die maatregel dus wel als mitigerende maatregel kan worden ingezet.

Verlenging legaliseren PAS-projecten

De Afdeling advisering van de Raad van State heeft op 5 maart 2025 het advies vastgesteld over het wetsvoorstel om de Omgevingswet te wijzigen voor het legaliseren van zogeheten PAS-projecten. Door de voorgestelde wijziging van de Omgevingswet krijgt de overheid langer de tijd om agrarische en andere ondernemers te helpen die buiten hun schuld om geen stikstofvergunning hebben. Via het amendement-Flach is in het wetsvoorstel opgenomen dat vooralsnog wordt vastgehouden aan de oorspronkelijke legalisatieverplichting, waarbij wel ruimte blijft voor andere maatwerkoplossingen om tot een legale situatie te komen als de betreffende PAS-melders hiervoor kiezen. Door het amendement Grinwis-Vedder is geregeld dat het programma met maatregelen om de gevolgen van stikstofdepositie ongedaan te maken, te beperken of te compenseren voor 1 mei 2026 moet zijn vastgesteld. Met het amendement Grinwis-Vedder is in het wetsvoorstel vastgelegd dat het op te stellen programma primair gerichte maatregelen bevat voor het verminderen van de stikstofemissie. De in het programma op te nemen maatregelen moeten worden uitgevoerd vóór 1 maart 2028. Daarmee is de termijn waarbinnen legalisering van PAS-projecten moet plaatsvinden, verlengd met een periode van drie jaar.

Oplossingsmogelijkheden PAS-melders

Het kabinet onderzoekt vier mogelijkheden om de situatie van PAS-melders op te lossen. Deze opties bestaan uit legaliseren, maatwerk, vrijwillige beëindiging en schadevergoeding.

I. Legaliseren bestaande situatie

De mogelijkheid die veel PAS-melders wensen, is er een waarbij de bedrijfsvoering niet aangepast hoeft te worden. Dat betekent in veel gevallen dat er wordt gemitigeerd met stikstofdepositieruimte van een andere initiatiefnemer.

De voorwaarde bij deze optie is dat er stikstofdepositieruimte beschikbaar moet zijn en dat extern salderen mogelijk is, maar het aantal gebieden waar dit aan de orde is, is op dit moment nog beperkt.

II. Maatwerk

Bij de mogelijkheid van maatwerk wordt de activiteit zo aangepast dat de stikstofdepositie wordt teruggedrongen tot het niveau van de laatst verleende

toestemming. Een agrarische PAS-melder kan het bedrijf omschakelen, bijvoorbeeld naar akkerbouw of biologische bedrijfsvoering en gaat dus door met minder dieren.

III. Vrijwillige beëindiging

Er zijn drie vrijwillige beëindigingsregelingen waar agrarische PAS-meldingen (op termijn) mogelijk gebruik van kunnen maken. Dit is in de eerste plaats de piekbelastersregeling Lbv-plus. Dan is er de brede beëindigingsregeling die wordt opengesteld in het kader van de mestproblematiek. Tot slot is er de Maatregel gerichte aankoop en beëindiging veehouderijen. Deze regeling richt zich op bedrijven in veenweidegebieden, beekdalen, (hoge) zandgronden en overgangsgebieden.

IV. schadevergoeding

Het laatste spoor waar een PAS-melder gebruik van kan maken, is het laten vergoeden van de schade waar de Staat voor verantwoordelijk is. Gedoeld wordt op de schade die het directe gevolg is van de achteraf onverbindend gebleken vrijstellingsregeling voor kleine deposities. Hiervoor is een onafhankelijke adviescommissie ingesteld. Deze Commissie schadevergoeding PAS-melders heeft als taak om de minister te adviseren over het afhandelen van schadeverzoeken.

Andere aanpak

De sleutel voor het oplossen van de stikstofproblematiek ligt in een aanpak die zich richt op vermindering van de stikstofneerslag op de natuur (stikstofreductie) en versterking van de natuur (natuurverbetering). Op 24 april 2023 is de structurele stikstofaanpak gepresenteerd: een pakket (bron) maatregelen om de stikstofuitstoot per sector terug te dringen en natuurmaatregelen om de natuur te verbeteren. De bronmaatregelen pakken de stikstofuitstoot bij de bron aan. Op 1 juli 2021 trad de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (verder: Wsn) in werking. Het programma Stikstofreductie en Natuurverbetering is de motor in de bovengenoemde structurele stikstofaanpak: het voorziet in een uitvoeringsplicht voor maatregelen die opgenomen zijn in het structurele pakket maatregelen en versterkt de samenhang. De effecten van sommige bronmaatregelen worden zowel ingezet voor het terugdringen van de omvang van de depositie (in het programma stikstofreductie en natuurverbetering) als voor het legaliseren van meldingen (in het legalisatieprogramma). Daarbij is geborgd dat dezelfde effecten niet dubbel worden ingezet.

Het programma SN is – anders dan het Programma Aanpak Stikstof (PAS) – geen systeem voor het genereren van ontwikkelingsruimte voor vergunningverlening. Dit programma zorgt er wel voor, door in de opgave voor natuurbehoud en -herstel te voorzien, dat er geleidelijk minder knelpunten voor economische en maatschappelijke activiteiten ontstaan. Met een robuust en stevig pakket aan maatregelen wordt daarbij gegarandeerd dat de landelijke omgevingswaarden en de instandhoudingsdoelstellingen worden behaald. Ook wil het kabinet inzetten op een integrale, gebiedsgerichte aanpak voor uitdagingen in de landbouw en natuur die zich niet alleen richt op stikstof, maar ook op de (Europese) normen en opgaven ten aanzien van water, bodem, klimaat en biodiversiteit. Hiervoor komt het kabinet met een Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG).

Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering

De neerslag van stikstof (stikstofdepositie) op de natuur is in Nederland al decennialang te hoog. Te veel stikstof is schadelijk voor mens en milieu. Als er te veel stikstof in de natuur komt, vermest en verzuurt de bodem. Dit heeft negatieve effecten op de kwaliteit van de natuur en als gevolg daarvan op de biodiversiteit.

De bescherming van een deel van de Nederlandse natuurgebieden vloeit direct voort uit Europese richtlijnen. Dit zijn de Natura 2000-gebieden. Indien achteruitgang van de kwaliteit van voor stikstof gevoelige habitats in gebieden niet kan worden uitgesloten dienen passende maatregelen getroffen te worden om die achteruitgang te stoppen. Het kan daarvoor nodig zijn om ook buiten de grenzen van Natura 2000-gebieden maatregelen te treffen. Daarnaast dient de kwaliteit te worden verbeterd om een gunstige staat van instandhouding te realiseren.

In de Europese Unie (EU) zijn afspraken gemaakt over de bescherming van natuurgebieden. Nederland moet zich daaraan houden. Op 29 mei 2019 oordeelde de Raad van State dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet gebruikt mag worden om toestemming te geven voor activiteiten die extra stikstofuitstoot veroorzaken. Volgens de Raad van State voldeed het PAS niet aan de natuurbeschermingsregels in de Europese Habitatrichtlijn, waarbij het voldoende waarborgen van natuurbehoud en -herstel in de Natura 2000-gebieden centraal staat. Dit leidde tot de stikstofcrisis, die grote maatschappelijke gevolgen kent en grote barrières opwerpt voor economische en maatschappelijke ontwikkelingen. De sleutel voor het oplossen van de stikstofproblematiek ligt in een aanpak die zich richt op vermindering van de stikstofneerslag op de natuur (stikstofreductie) en versterking van de natuur (natuurverbetering).

Op 24 april 2023 is de structurele stikstofaanpak gepresenteerd: een pakket (bron) maatregelen om de stikstofuitstoot per sector terug te dringen en natuurmaatregelen om de natuur te verbeteren. De bronmaatregelen pakken de stikstofuitstoot bij de bron aan. Op 1 juli 2021 trad de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (verder: Wsn) in werking, en op 16 juli 2021 werd de Contourennota van het programma Stikstofreductie en Natuurverbetering gepresenteerd.

De wet geeft de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en de natuur te herstellen. Ook regelt de wet de tussentijdse monitoring en zo nodig bijsturing. Voor de zogeheten PAS melders en initiatiefnemers die onder het PAS vergunningvrij waren is in de wet bepaald dat zij alsnog gelegaliseerd worden. De wet maakt een gedeeltelijke vrijstelling mogelijk van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstof voor activiteiten van de bouwsector.

Het programma Stikstofreductie en Natuurverbetering (vanaf hier: het programma SN) is de motor in de bovengenoemde structurele stikstofaanpak: het voorziet in een uitvoeringsplicht voor maatregelen die opgenomen zijn in het structurele pakket maatregelen en versterkt de samenhang. Het Rijk is verantwoordelijk voor generiek beleid om aan de landelijke en Europese doelen te voldoen. De provincies leveren daar een bijdrage aan in een gebiedsgerichte aanpak. Landelijk beleid én een gebiedsgerichte aanpak versterken elkaar.

Doel, resultaten en afbakening van het programma SN

In de Wsn (doorgevoerd als wijziging van de Wet natuurbescherming en de Omgevingswet) is het doel van het programma SN tweeledig beschreven:

- a. het bereiken van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige habitats in Natura 2000-gebieden.
- b. het verminderen van de depositie van stikstof op de in onderdeel a benoemde habitats om te voldoen aan de wettelijke omgevingswaarden.

Een van de belangrijkste onderdelen van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering ziet op de stikstofreductiedoelen. Deze doelen zijn inmiddels overgezet naar de Omgevingswet. Hierin is vastgelegd dat de stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zo ver moet worden gereduceerd dat de stikstofdepositie:

- in 2025 in ten minste 40% van “het areaal van de voor stikstof gevoelige habitats in Natura 2000-gebieden” (stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden) de kritische depositiewaarde (KDW)² niet overschrijdt;
- in 2030 in ten minste 50% van het areaal van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden de KDW niet overschrijdt;
- in 2035 in ten minste 74% van het areaal van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden de KDW niet overschrijdt.

De stikstofreductiedoelen – juridisch ‘omgevingswaarden’ genoemd – zijn resultaatsverplichtingen. Dat betekent dat de doelen moeten worden bereikt. Daarvoor kunnen maatregelen worden opgelegd. Als de maatregelen niet voldoende blijken te zijn, kunnen extra maatregelen worden opgelegd. Nederland is verplicht om voor de natuurwaarden die op grond van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn beschermd een zogenaamde ‘gunstige staat van instandhouding’ te bereiken op landelijk niveau.

Het programma SN is – anders dan het Programma Aanpak Stikstof (PAS) – geen systeem voor het genereren van ontwikkelingsruimte voor vergunningverlening. Dit programma zorgt er wel voor, door in de opgave voor natuurbehoud en -herstel te voorzien, dat er geleidelijk minder knelpunten voor economische en maatschappelijke activiteiten ontstaan. Met een robuust en stevig pakket aan maatregelen wordt daarbij gegarandeerd dat de landelijke omgevingswaarden en de instandhoudingsdoelstellingen worden behaald.

Voorstel wijziging stikstofdoelen 2025-2026

Het kabinet vervangt de stikstofdoelen in de Omgevingswet door emissiedoelen die worden vastgelegd in een wettelijk verplicht programma. In dat programma worden ook de maatregelen opgenomen om die doelen te bereiken. Op die manier verlegt het kabinet de focus van het sturen op stikstofneerslag naar het sturen op stikstofuitstoot, en kiest het kabinet voor stabiele doelen.

Omslag van stikstofneerslag naar uitstoot

In de Omgevingswet zijn doelen opgenomen voor het verminderen van de stikstofneerslag. Deze doelen zijn gebaseerd op de kritische depositiewaarde (KDW). Het kabinet wil af van de KDW als omgevingswaarde in de wet omdat het een ‘te bewegelijk’ doel is. De opgave die uit deze doelen voortvloeit is de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen. Het kabinet benadrukt dat het onmogelijk is om consistent en langjarig beleid te voeren als de omvang van de opgave tussentijds wijzigt. De huidige doelen worden door het kabinet niet langer als haalbaar beschouwd, mede vanwege de sociale, maatschappelijke, financiële en economische gevolgen van de

² De KDW is een wetenschappelijk maatstaf die aangeeft hoeveel stikstof de natuur aan kan, zonder risico op verslechtering.

stikstofmaatregelen. Door de focus te verleggen van neerslag naar uitstoot ontstaat er meer grip op de opgave.

Een juridisch houdbaar alternatief

In het regeerprogramma is de afspraak opgenomen om de KDW-doelen uit de wet te halen en te vervangen door een juridisch houdbaar alternatief. Het kabinet kiest als alternatief emissiedoelen, die in een wettelijk verplicht programma worden opgenomen. Het wettelijke programma zal daarnaast ook maatregelen bevatten om aan die doelen te voldoen. Een programma zorgt ervoor dat maatregelen goed op elkaar afgestemd zijn en dat er wordt bijgestuurd als dat nodig is.

Ook de huidige wettelijke doelen hebben een bijbehorend programma, namelijk het Programma Stikstofreductie en Natuurverbetering (PSN). Het wettelijke programma zal een aanvulling en actualisatie zijn van het huidige PSN en zal de maatregelen bevatten waartoe de MCEN besloten heeft om Nederland weer van het stikstofslot te krijgen. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de Europese afspraken.

Gebiedsgerichte aanpak

Zowel de eisen die de Natura 2000-gebieden stellen aan de stikstofbelasting als de maatschappelijk economische ontwikkelingen verschillen per gebied. Het is daarom logisch om de opgaven – naast een landelijke aanpak – ook gebiedsgericht te benaderen. Oorzaken van te veel stikstof, de bodem, de behoefte aan ruimte en het voorkomen van bijzondere natuur verschilt sterk per gebied en vraagt dus steeds een andere aanpak.

Gebiedsproces

In een gebiedsproces gaan overheden, ondernemers, maatschappelijke organisaties en burgers met elkaar op zoek naar een aanpak om de opgaven voor natuur, stikstof, water en klimaat in samenhang op te pakken. Per gebied wordt bekeken wat de mogelijkheden zijn. Provincies bepalen zelf het aantal gebiedsprocessen. Dit kan bijvoorbeeld per Natura 2000-gebied zijn, of een clustering van Natura 2000-gebieden, of een met elkaar samenhangend gebied in een provincie. Dit is maatwerk, per provincie.

Gebiedsplan

De gebiedsgerichte aanpak is verankerd in de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering (Wsn). Iedere provincie werkt dit uit in een eigen gebiedsplan. Het gebiedsplan beschrijft:

- Wat er in een gebied moet gebeuren – de opgave
- Uitkomsten van onderzoek hoe het gebied ervoor staat qua natuur – natuurdoel analyse
- Wat partijen met elkaar afspreken – het gebiedsproces
- De voorspelling of we zo onze doelen halen
- Sommige Natura 2000-gebieden liggen in meerdere provincies en stikstof stopt niet bij provincie- en landsgrenzen, een gezamenlijke aanpak is dus belangrijk. Klik op het plaatje van onderstaande 'roadmap' om te zien hoe de gebiedsplannen tot stand komen.

Kort gezegd: Een gebiedsplan is een plan met projectvoorstellen om de buurt te verbeteren.

Subsidie

Wilt men de uitstoot van ammoniak verminderen in een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied? Of CO₂-uitstoot verminderen in een veenweidegebied? Dan kan subsidie worden

verkregen voor het opstellen van een gebiedsplan en/of het opzetten van een samenwerkingsverband. Deze subsidie is onderdeel van de regeling Samenwerking in veenweidegebieden en Natura 2000-overgangsgebieden.

Deze subsidie is bedoeld voor samenwerkingsverbanden. Hierin werken agrariërs samen met bijvoorbeeld andere agrariërs, agrarische collectieven en natuurorganisaties. In het samenwerkingsverband zit in ieder geval één agrariër.

Voor verschillende kosten kan subsidie worden verkregen. Dit zijn de subsidiabele kosten. Subsidie wordt verleend voor de kosten die worden gemaakt tijdens:

- het netwerken en werven van deelnemers voor het samenwerkingsverband;
- het opstellen van een nieuw gebiedsplan;
- het eventueel opstellen van een samenwerkingsovereenkomst (bij een nieuw samenwerkingsverband);
- het uitvoeren van studies, waaronder haalbaarheidsstudies;
- het doen van projectmanagement of projectadministratie.

Voor deze regeling geldt een subsidiepercentage van 100%. De subsidiabele kosten worden dus volledig vergoed.

Om voor subsidie in aanmerking te komen, wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Minimaal 50% van de percelen van het samenwerkingsverband ligt binnen een veenweidegebied of Natura 2000-overgangsgebied.
- Het gaat om een gebiedsplan in veenweidegebieden of in en rond stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Binnen de gebieden gaat het om:
 - o landbouwgrond en niet-landbouwgrond in veenweidegebieden; en
 - o landbouwgrond en niet-landbouwgrond in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, tot 2.500 meter rondom dit gebied.
- Het project start uiterlijk 2 maanden na de subsidieverlening.
- Het project stopt uiterlijk 2 jaar na de subsidieverlening.
- De percelen van het project zijn bij elkaar minimaal 200 hectare groot.

Meetinstructie – Jurisprudentie

Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen³

Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen

Versiedatum: juli 2019

Inleiding

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding voor het meten van de gebruiksoppervlakte van woningen. Met deze meetinstructie kan de gebruiksoppervlakte van individuele woningen (de oppervlakte "achter de voordeur") en de bij de woning behorende externe bergruimte en gebouwgebonden buitenruimte worden gemeten. Deze meetinstructie is niet geschikt voor het meten van de gebruiksoppervlakte van een complex met meerdere woningen, noch voor het meten van de gebruiksoppervlakte van riet-woningen.

Relatie met de NEN 2580

Als uitgangspunt voor deze meetinstructie is de gebruiksoppervlakte, ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit, genomen. Voor de definitie van de gebruiksoppervlakte verwijst het Bouwbesluit naar NEN 2580. NEN 2580 vormt daarmee ook de basis voor deze meetinstructie. Deze meetinstructie wijkt op twee aspecten af van NEN 2580:

1. De meetinstructie verdeelt de in pandige gebruiksoppervlakte onder in *gebruiksoppervlakte wonen* en *gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte*. NEN 2580 kent deze onderverdeling niet.
2. Omdat het vaak lastig te bepalen is of een wand of muur al dan niet dragend is, gaat de meetinstructie uit van de oppervlakte inclusief dragende binnenwanden. NEN 2580 gaat uit van de oppervlakte exclusief dragende wanden.

Gebruiksoppervlakte in de BAG en de WOZ

In de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is van iedere woning (verblijfsobject) de totale in pandige gebruiksoppervlakte vastgelegd. Deze oppervlakte komt overeen met de gebruiksoppervlakte volgens de NEN 2580. De BAG-oppervlakte bestaat dus uit de som van de *gebruiksoppervlakte wonen* en de *gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte*. Voor toepassing in het kader van de Wet WOZ wordt de oppervlakte van woningen, indien van toepassing, gesplitst in WOZ-deelobjecten. Het onderscheid in *gebruiksoppervlakte wonen* en de *gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte* is daarom ook voor de WOZ niet aan de orde.

Gebruiksoppervlakte bij het bepalen van de Energie Prestatie Coëfficiënt en de Energie-Index en (vanaf 1-1-2020) de Energieprestatie op basis van de NTA 8800

Bij het bepalen van de energieprestatie van woningen moet de gebruiksoppervlakte van de thermische zone worden bepaald. Het meten van de gebruiksoppervlakte voor de energieprestatie gebeurt overeenkomstig deze meetinstructie. Deze meetinstructie gaat echter niet in op de afbakening van de thermische zone, omdat deze afbakening moet voldoen aan de strikte eisen van NTA 8800.

Toepassing en verantwoordelijkheid

Het doel van deze meetinstructie is het vereenvoudigen en uniformeren van het meten van woningen. De meetinstructie is zowel geschikt voor makelaars en taxateurs die woningen voor de verkoop, verhuur of voor een taxatie inmeten als voor gemeenten die de woning voor de BAG of in het kader van de Wet WOZ inmeten. Bij aanbidding op de markt wordt de gebruiksoppervlakte zoveel mogelijk gesplitst in de onderdelen *gebruiksoppervlakte wonen*, *overige in pandige ruimte*, *externe bergruimte* en *gebouwgebonden buitenruimte*. Bij het vergelijken met de gebruiksoppervlakte in de BAG dient hier dus rekening mee te worden gehouden.

Voor bijzondere situaties wordt verwezen naar de "lijst met veel gestelde vragen". Voor de gevallen waarin deze meetinstructie en de lijst met veel gestelde vragen geen uitsluitsel geven over het bepalen van de gebruiksoppervlakte, moet de NEN 2580 worden gebruikt.

³ <https://www.nvm.nl/media/bqnrtdg/meetinstructie-gebruiksoppervlakte-woningen-juli-2019.pdf>

1. Meting van de gebruiksoppervlakte van een woning

De stappen in deze meetinstructie gaan er vanuit dat de oppervlakte "met de hand" per bouwlaag gemeten worden. Het meten van de gebruiksoppervlakte van een woning kan ook gebeuren met daarvoor geschikte software.

Stap 1. Meet de totale inpandige gebruiksoppervlakte van de woning per bouwlaag

Voor het meten van de gebruiksoppervlakte gelden de volgende principes:

- a. Meet voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte altijd binnen de buitenste- of woningscheidende wanden (muren), inclusief dragende en niet-dragende binnenwanden. Met buitenste/scheidende wanden (muren) worden bedoeld de wanden/muren die de ene woning van de andere woning scheiden en de muren die de woning van de buitenwereld afscheiden.
- b. Meet altijd per verdieping op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies (muren). Incidentele inspringende gebouwdelen (met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m²), zoals bijvoorbeeld een kolom, worden tot de gebruiksoppervlakte gerekend. Er dient gemeten te worden langs de muur. Radiatoren, leidingen, kabelgoten, wandgoten, kozijnen, vensterbanken etc. kunnen bij de meting worden genegeerd.

Niet tot de gebruiksoppervlakte wordt gerekend:

- De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan 1,5 m, met uitzondering van de oppervlakte onder een trap;
- De oppervlakte van ruimten die niet voor mensen toegankelijk zijn;
- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden, indien deze 4,0 m² of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,5 m² of groter is;
- De oppervlakte van een liftschaft;
- De oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,5 m²
- Inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter van 0,5m².

De nu bepaalde oppervlakte is de totale gebruiksoppervlakte van deze bouwlaag van de woning. Deze oppervlakte bestaat uit *gebruiksoppervlakte wonen* en *gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte*. In stap 2 wordt het onderscheid tussen deze twee gemaakt.

Stap 2. Verdeel de totale inpandige gebruiksoppervlakte in gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

De inpandige gebruiksoppervlakte van de bouwlaag moet nu worden verdeeld in:

- gebruiksoppervlakte wonen en
- gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

Een oppervlakte wordt tot de overige inpandige ruimte gerekend als één van de voorwaarden geldt:

- het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,5 meter en 2,0 meter hoog;
- het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,0 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,0 m is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing voor gedeelten die als woonruimte dienen en alleen wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,0 m);
- de ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn een kelder, fietsenstalling of een garage;
- er is sprake van een *bergzolder*, dat wil zeggen een voor mensen toegankelijke zolder die alleen geschikt is voor incidenteel gebruik. Dit is bijvoorbeeld het geval als de zolder niet met een vaste trap bereikbaar is en/of sprake is van een zolder met onvoldoende daglichttoetreding (raamoppervlakte kleiner dan 0,5 m²).

Wanneer niet aan de bovenstaande criteria is voldaan, is sprake van gebruiksoppervlakte wonen. In twijfelgevallen worden ruimten gerekend als gebruiksoppervlakte wonen. Een keuken, vaste kast, meterkast, gang, trapkast, badkamer en toilet binnen de woning worden tot de gebruiksoppervlakte wonen gerekend. Een bijkeuken, pantry, wasmachine- of cv-ruimte, of overige ruimte binnen de woning, worden gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen, mits deze ruimten zich binnen de woning bevinden en deze ruimten verwarmd/geïsoleerd zijn.

De oppervlakte "onder de wand" die de tussen een gebruiksoppervlakte wonen en een gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte staat, wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

Let op! Er kan alleen sprake zijn van gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte als de oppervlakte volgens de criteria onder stap 1 wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte.

Stap 3. Ga naar de volgende bouwlaag (indien aanwezig)

Herhaal stap 1 en 2 voor iedere bouwlaag.

Stap 4. Bepaal de totale gebruiksoppervlakte van de woning onderscheiden naar de verschillende gebruiksoppervlakten

Totaliseer de gevonden gebruiksoppervlakten wonen per bouwlaag tot één gebruiksoppervlakte wonen voor de woning. Doe dit ook voor de gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte. De onderstaande figuur illustreert hoe de bouwlagen genummerd worden.



Figuur 1: Bouwlagen (Bron: NEN 2580)

2. Meting van de oppervlakte van de gebouwgebonden buitenruimte(n) (indien aanwezig)

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Er is alleen sprake van gebouwgebonden buitenruimte voor zover het gedeelte direct naast, op, tegen of aan het hoofdgebouw (de woning) is gelegen. Denk hierbij aan een balkon, carport, veranda of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

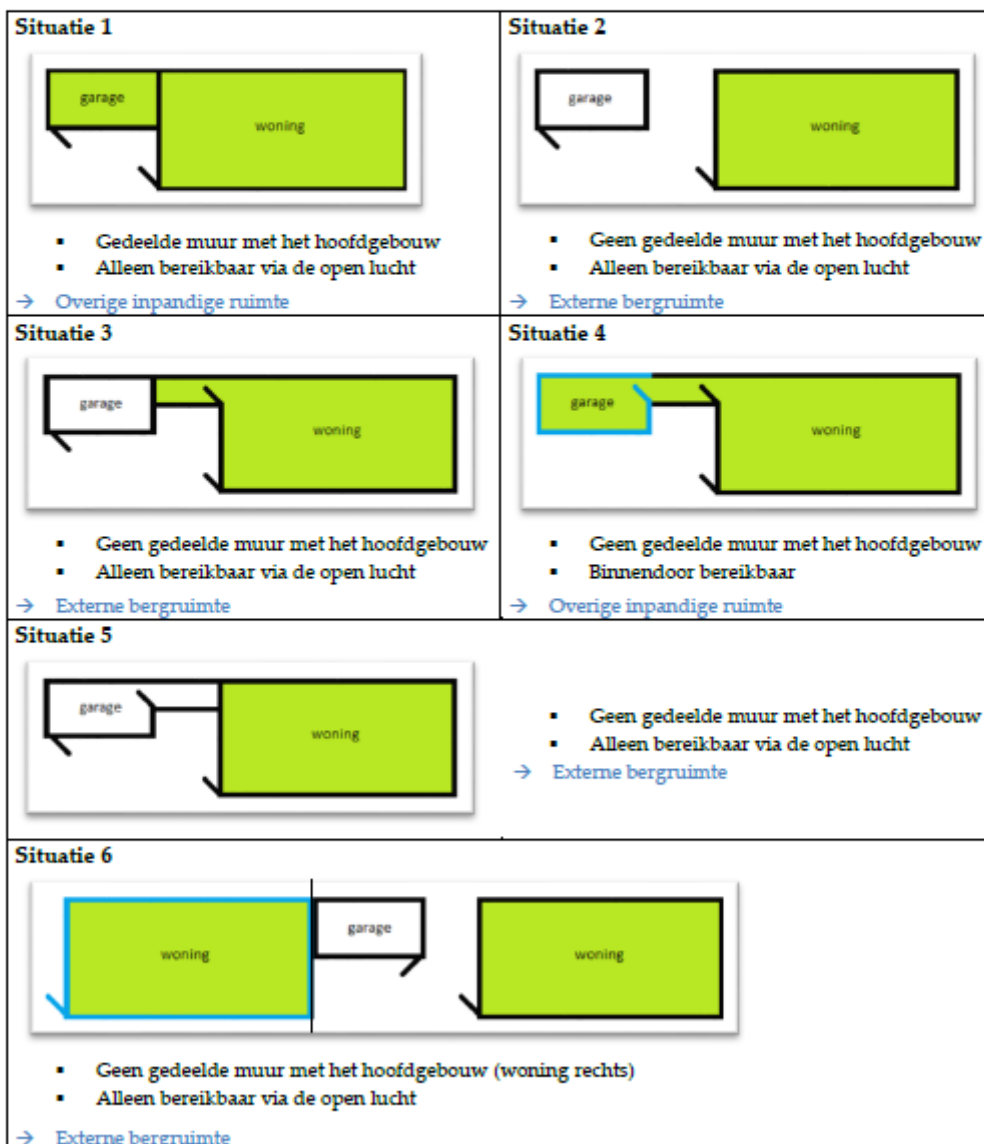
- bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

3. Meting van de oppervlak van de externe bergruimte(n)

Een ruimte wordt als externe bergruimte gezien, wanneer voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- De ruimte heeft geen woonfunctie;
- De ruimte is gelegen buiten de woning (de ruimte is alleen bereikbaar door de woning te verlaten) én de ruimte is bij de bouw niet als exclusief ondersteunend aan de woning gebouwd (er is geen gedeelde muur met de woning);
- De ruimte is afsluitbaar;
- De ruimte wordt volgens de afbakeningsregels uit de BAG als afzonderlijke pand gezien.

Onderstaande figuur geeft enkele voorbeelden. Als sprake is van meerdere externe bergruimten, dan wordt de oppervlakte van deze bergruimten opgeteld tot de totale gebruiksoppervlakte externe bergruimte. Voor het inmeten van de externe bergruimte gelden de principes van stap 1.



Figuur 2: Overige inpandige ruimte versus externe bergruimte¹

¹ Deze figuur is gedeeltelijk afkomstig uit de Praktijkhandleiding BAG.

Meetinstructie Bruto inhoud woningen⁴

Meetinstructie Bruto inhoud woningen

Versiedatum: juli 2019

Inleiding

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding voor het meten van de bruto inhoud van woningen. Als uitgangspunt voor deze meetinstructie is de bruto inhoud zoals gedefinieerd in NEN 2580 genomen.

Te meten woning

De meetinstructie is gericht op het meten van de bruto inhoud per woning. Dat wil zeggen dat altijd uitgegaan wordt van de inhoud "achter de voordeur".

Bij de meting van de bruto inhoud van de woning wordt geen onderscheid gemaakt tussen verschillende functies van de delen van een woning (bijvoorbeeld "woonruimte" of "overige inpandige ruimte").

Indien aanwezig en relevant wordt de bruto inhoud van de externe bergruimte en van een externe garage afzonderlijk bepaald. In paragraaf 3 wordt gespecificeerd wanneer sprake is van inpandige ruimte die wordt meegenomen bij de bruto inhoud van de woning en wanneer sprake is van externe ruimte waarvan de bruto inhoud afzonderlijk wordt bepaald.

Afwijkingen ten opzichte van de NEN 2580

In deze meetinstructie wordt gewerkt met standaardmaten voor de dikte van de verdiepingsvloeren, van de begane-grondvloer, van de dakconstructie en van de woningscheidende wanden voor de situaties waarin deze dikte niet eenvoudig te meten is. NEN 2580 kent deze aannames omtrent de dikte van vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren niet.

Bij het toepassen van deze meetinstructie voor het meten van de bruto inhoud van een afzonderlijke woning binnen een complex blijft stap 6 (het meten van de bruto inhoud van de begane grond vloer) achterwege. Ook op dit aspect wijkt deze meetinstructie af van NEN 2580, omdat volgens NEN 2580 de dikte van de onderste vloer wordt meegerekend bij de bruto inhoud van de onderste bouwlaag.

Toepassing en verantwoordelijkheid

Het doel van deze meetinstructie is het vereenvoudigen en uniformeren van het meten van woningen. Het bepalen van de inhoud van woningen conform deze meetinstructie en het gebruik hiervan gebeurt op eigen verantwoordelijkheid. Voor bijzondere situaties wordt verwezen naar de "lijst met veel gestelde vragen". In het geval dat deze meetinstructie en de lijst met veel gestelde vragen geen uitsluitsel geven over het bepalen van de bruto inhoud, wordt verwezen naar de NEN 2580.

⁴ <https://www.nvm.nl/media/rabj3kw5/meetinstructie-bruto-inhoud-woningen-juli-2019.pdf>

1. Meting van de bruto inhoud van een woning per bouwlaag

De stappen in deze meetinstructie gaan er vanuit dat de oppervlakte met de hand gemeten wordt. Het meten van de bruto inhoud van een woning kan ook gebeuren met daarvoor geschikte software.

- Principe:**
- de inhoud van de bouwlaag van een woning wordt gemeten door de totale verdiepingsoppervlakte van de bouwlaag te vermenigvuldigen met de (bruto) hoogte van die bouwlaag;
 - de totale verdiepingsoppervlakte van de bouwlaag van de woning betreft de oppervlakte gemeten inclusief de buitenmuren, of vanaf het midden van de woningscheidende muren, inclusief dragende en niet-dragende binnenmuren en inclusief nissen, trapgaten, vides, schalmgaten etc.;
 - de (bruto) hoogte van een bouwlaag wordt bepaald vanaf de bovenkant van de vloer tot en met de vloer van de bovenliggende bouwlaag of tot en met de bovenliggende dakconstructie;
 - bij de inhoud van een woning worden ook ruimten meegeteld welke een hoogte hebben van minder dan 1,50 meter met uitzondering van kruipruimtes;
 - bij het bepalen van de inhoud wordt er geen onderscheid gemaakt tussen woonruimte en overige inpandige ruimte;
 - bij de inhoud van een woning worden de inhoud van tot de woning behorende externe bergingen, of kelderbergingen bij appartementen en flats en/of de inhoud van overdekte gebouwgebonden buitenruimten niet opgeteld.

Stap 1. Meet de totale verdiepingsoppervlakte

Meet de totale verdiepingsoppervlakte door langs de buitengevels te meten. Meet inclusief buitenmuren, binnenmuren, vides en trapgaten etc. In- en uitspringende bouw delen aan de gevel met een doorsnedeoppervlakte kleiner dan 0,50 m², worden buiten beschouwing gelaten. Dat wil zeggen dat in geval van een nis in de gevel kleiner dan 0,50 m² deze gewoon tot de inhoud wordt gerekend en bij een uitspringend element, deze niet tot de inhoud wordt gerekend.

Bij woningscheidende muren wordt "hart-op-hart" gemeten. Indien de dikte van de woningscheidende muren niet gemeten kan worden, wordt aangenomen dat deze 30 cm dik is. (Er dient dus 15 cm tot het hart van de muur aangehouden te worden).

- Verdeel de totale oppervlakte in eenvoudig te meten oppervlakten door gebruik te maken van de standaard basisvormen zoals een rechthoek, een driehoek, een (halve) cirkel of een ellips. Houdt hierbij rekening met bijvoorbeeld een erker. In afwijking van de bepaling van de gebruiksoppervlakte wordt de gehele oppervlakte gemeten, dus ook wanneer het hoogste punt lager is dan 1,50 meter. Er is dus ook geen correctie voor trapgaten en vides.
- Wanneer sprake is van variërende hoogte van de bouwlaag, onderscheid dan oppervlakten waarvoor de bouwhoogte eenduidig bepaald kan worden.
- Totaliseer alle deeloppervlakten.

Stap 2. Meet van deze bouwlaag de (bruto) hoogte

De (bruto) hoogte wordt bepaald vanaf de bovenkant van de vloer tot en met de vloer van de bovengelige bouwlaag. Indien de dikte van de (woningsscheidende) vloer niet gemeten kan worden, wordt aangenomen dat deze 30 cm dik is. Indien het de bovenste bouwlaag is en er sprake is van een plat dak, wordt gemeten inclusief de dakconstructie. Voor de dikte van de dakconstructie wordt 30 cm aangehouden als deze maat niet bekend is. Indien sprake is van een schuin plafond in verband met een kapconstructie ga naar stap 4.

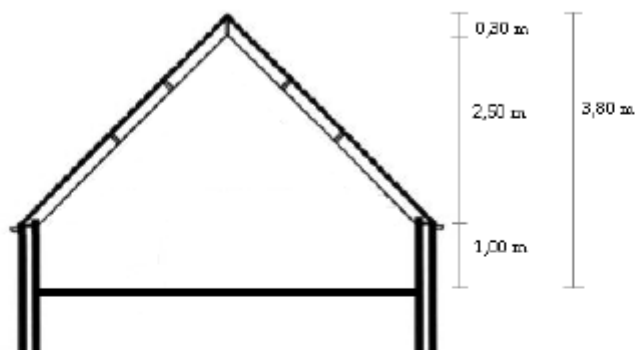
Stap 3. Vermenigvuldig de verdiepingsoppervlakte met de (bruto) hoogte

Deze vermenigvuldiging levert de bruto inhoud per bouwlaag.

Stap 4. Bepaal inhoud van bouwlagen met kapconstructie

Indien sprake is van een regulier zadeldak of lessenaarsdak wordt de inhoud van het gedeelte onder de schuine kap berekend door de verdiepingsoppervlakte van dit deel te vermenigvuldigen met het gemiddelde van de laagste en de hoogste hoogte. Bij het bepalen van deze hoogten wordt gemeten vanaf de vloer tot aan de (nok)balk. Als deze maat niet bekend is, wordt bij de gemeten hoogte 30 cm opgeteld voor de erboven gelegen balk tot en met het dak (de nok) van de woning.

Bijvoorbeeld:



De inhoud van deze zolderverdieping wordt als volgt berekend: de totale verdiepingsoppervlakte wordt vermenigvuldigd met de gemiddelde verdiepingshoogte. De gemiddelde verdiepingshoogte is in dit voorbeeld: $(2,50 + 0,30) / 2 + 1,00 = 2,40$ m

In het geval van een symmetrische dakconstructie, kan de gemiddelde verdiepingshoogte ook als volgt worden berekend: $(3,80 + 1,00) / 2 = 2,40$ m

Figuur 1: Voorbeeld berekening dakconstructie

Voer een eventuele correctie uit voor bijvoorbeeld dakkapellen.

Indien sprake is van een meer complexe dakconstructie, kan de bruto vloeroppervlakte in zodanige delen worden verdeeld dat op basis van een gemiddelde hoogte op overeenkomstige wijze kan worden gerekend.

Stap 5. Ga naar de volgende bouwlaag (indien aanwezig)

Herhaal de stappen 1 tot en met 4.

Stap 6. Bepaal de inhoud van de begane grondvloer

Deze stap wordt alleen uitgevoerd wanneer een gehele woning wordt gemeten en niet bij het meten van een appartement.

Omdat steeds gemeten wordt vanaf de bovenkant van de vloer van een bouwlaag, moet de inhoud van de vloer van de onderste bouwlaag nog bij de inhoud van de woning worden bijgeteld. Veelal is dit de begane grondvloer, maar er kan ook sprake zijn van een keldervloer of juist een "zwevende" vloer als onderste bouwlaag.

Indien sprake is van een begane grondvloer, keldervloer of "zwevende" vloer (ter plaatse de onderste vloer van de woning) dan wordt aangenomen dat deze 40 cm dik is.

Vermenigvuldig de bruto vloeroppervlakte van de onderste bouwlaag met de dikte van de vloer (40 cm). Indien bijvoorbeeld sprake is van een deels onderkelderde woning, of een woning die deels gelegen is boven een parkeergarage, kan de inhoud van de onderste bouwlaag mogelijk uit verschillende delen bestaan.

2. Totaliseer de gevonden bruto inhoud per bouwlaag

Voor woningen binnen een complex met meergezinswoningen (appartementen):

- Totaliseer de bruto inhoud per bouwlaag van de woning. Dit geeft de bruto inhoud van de (afzonderlijke) woning binnen het complex.

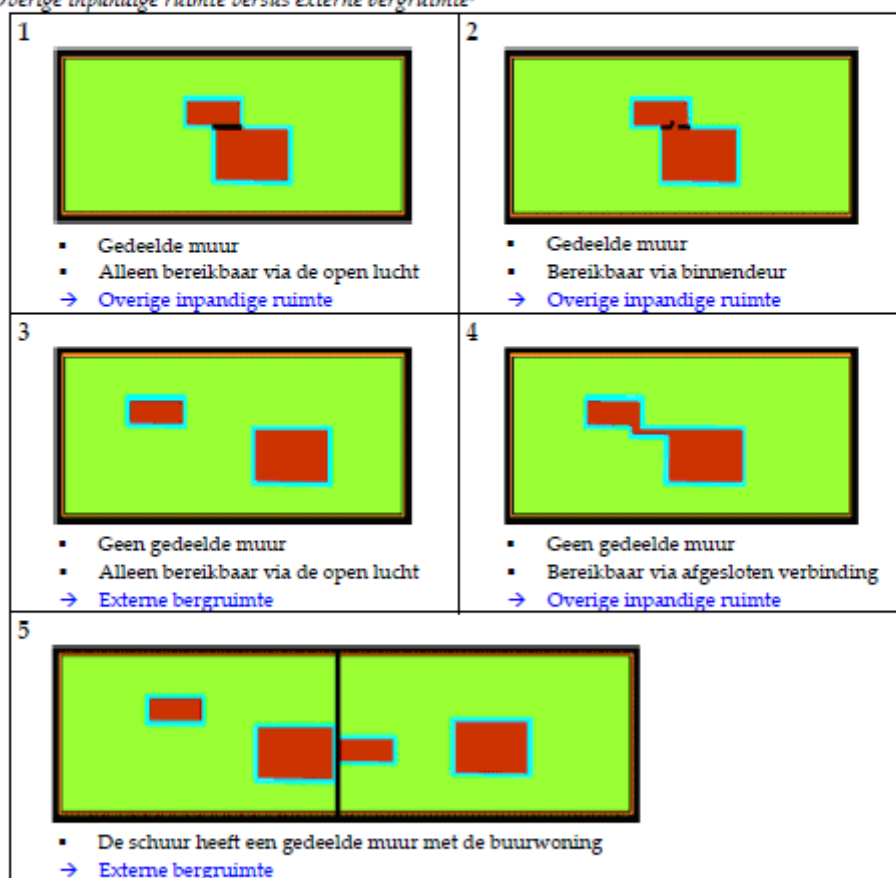
Voor eengezinswoningen:

- Totaliseer de bruto inhoud per bouwlaag van de woning en tel hierbij de berekende inhoud van de begane grondvloer op. Dit geeft de bruto inhoud van de woning.

3. Onderscheid inpandige ruimte en externe ruimte

Bij de woning worden de inhoud van tot de woning behorende externe bergingen, kelderbergingen bij appartementen en flats en/of de inhoud van overdekte gebouwgebonden buitenruimten niet opgeteld. Daarom is het relevant om eenduidig onderscheid te maken tussen externe bergruimte en inpandige ruimte.

Overige inpandige ruimte versus externe bergruimte¹



Figuur 2: Overige inpandige ruimte versus externe bergruimte¹

¹ Deze figuur is gedeeltelijk afkomstig uit het Objectenhandboek Basisregistraties Adressen en Gebouwen, het Ministerie van I&M)

Aansprakelijkheid

Uit tuchtrechtspraak van de Centrale Raad van Toezicht van de NVM blijkt dat de het Algemeen Bestuur van de NVM op 18 maart 2010 heeft besloten om de leden te verplichten om op basis van de voorschriften die zijn opgenomen in de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580" zorg te dragen voor de aanmelding van te koop aangeboden woonhuizen in het uitwisselingssysteem van de NVM en op Funda.

Achtergrond

Lange tijd bestond er in de rechtspraak verdeeldheid of kopers op basis van onrechtmatige daad de verkoopmakelaar konden aanspreken als de makelaar in strijd handelde met de meetinstructie. De Hoge Raad hakte in zijn arrest van 13 juli 2018 de knoop door. De Raad oordeelde dat een verkoopmakelaar onrechtmatig handelt jegens een aspirant-koper als hij niet de zorgvuldigheid betracht die in de omstandigheden van het geval van de makelaar mag worden verwacht. De Hoge Raad oordeelde op basis daarvan dat de meetinstructie tot bescherming van de belangen van de aspirant-kopers strekt. Het arrest van het gerechtshof is ook van belang voor makelaars van andere beroepsorganisaties, zoals Vastgoed Nederland (voorheen VBO en Vastgoedpro).

Een vermelding in de verkoopbrochure dat aan de informatie in die brochure geen rechten kunnen worden ontleend, is volgens de Hoge Raad onvoldoende. Een dergelijke standaardmededeling is op zichzelf niet specifiek genoeg om afbreuk te kunnen doen aan het vertrouwen dat de aspirant-koper aan het verplichte karakter van de meetinstructie mag ontlennen.

Het gevolg was en is dat verkoopmakelaars – en hun verzekeraars – worden verrast met aansprakelijkstellingen vanwege fouten in de weergave van het woonoppervlak. Een verwijzing naar een professioneel meetbedrijf dat de fout maakte, gaat niet op. Het is de taak en de verantwoordelijkheid van de verkoopmakelaar. Mogelijk kan de makelaar wel regres nemen (de kosten verhalen, *red.*) op het meetbedrijf.

Exoneratiebeding

Sommige verkoopmakelaars proberen hun aansprakelijkheid te beperken met een exoneratiebeding in de koopovereenkomst. Dit is een bepaling waarmee een partij probeert zijn aansprakelijkheid voor fouten of schade uit te sluiten of te beperken. In de context van een woningverkoop kan zo'n beding bijvoorbeeld bepalen dat de verkoper en de verkoopmakelaar niet aansprakelijk zijn voor onjuistheden in de verstrekte informatie, zoals een foutieve woonoppervlakte.

In de praktijk blijkt dat een verkoopmakelaar zich hier niet zonder meer op kan beroepen. Als hij onjuiste of misleidende informatie verstrekt, kan hij alsnog succesvol aansprakelijk worden gesteld, ongeacht de aanwezigheid van een exoneratiebeding. In 2021 deed de Hoge Raad een belangrijke uitspraak over de aansprakelijkheid van een NVM-verkoopmakelaar die een onjuiste woonoppervlakte had opgegeven. De koper baseerde zich op deze informatie bij de aankoop, maar ontdekte later dat de werkelijke woonoppervlakte kleiner was. Hierdoor leed hij schade en stelde hij de verkoopmakelaar aansprakelijk.

De makelaar verweerde zich met een exoneratiebeding in de koopovereenkomst, waarin standaard staat opgenomen: *"Een verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht."*

Zowel het gerechtshof als de Hoge Raad verwierpen dit verweer. De Hoge Raad oordeelde dat een verkoopmakelaar zich moet houden aan de meetinstructies van de NVM, die gebaseerd zijn op de NEN 2580-norm. Kopers mogen erop vertrouwen dat de opgegeven woonoppervlakte correct is berekend. Een makelaar mag niet zomaar afgaan op door de verkoper aangeleverde gegevens, maar moet zelf zorgvuldig en volgens de voorschriften meten.

Daarnaast werd benadrukt dat een makelaar geen partij is bij de koopovereenkomst tussen koper en verkoper. Het is dus nog maar zeer de vraag of een aansprakelijkheidsuitsluiting in een koopovereenkomst een afspraak weergeeft tussen de koper en de makelaar.

Maar zelfs al zou dat zo zijn, dan is de kans groot dat een makelaar zich hierop niet kan beroepen als de koper een consument is. In de uitspraak wordt namelijk vastgesteld dat een exoneratiebeding in een consumentenkoop als onredelijk bezwarend kan worden beschouwd. Dan is het beding vernietigbaar. Dit voorkomt dat makelaars hun zorgplicht kunnen ontlopen door standaardbedingen in de koopovereenkomst op te nemen.

Voorbeeld

In ECLI:NL:HR:2018:1176 oordeelt de Hoge Raad over de vraag of een NVM- (verkoop)makelaar aansprakelijk is voor het vermelden van een woonoppervlakte in de verkoopbrochure die niet gemeten is volgens de door de NVM aan haar leden verplicht gestelde meetinstructie. Volgens deze meetinstructie (een private gedragsnorm) moeten NVM-Makelaars de *netto*-woonoppervlakte vermelden in plaats van de *bruto*-woonoppervlakte. In deze zaak noemt de betrokken NVM-makelaar echter de bruto-woonoppervlakte. Ook is in de brochure opgenomen dat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend. De koopovereenkomst bevat een exoneratie voor de onder- of bovenmaat van de woning.

Heeft de makelaar onrechtmatig gehandeld jegens de koper door de woning aan te bieden met een onjuiste woonoppervlakte?

Het hof oordeelt bevestigend (ECLI:NL:GHAMS:2017:19) en overweegt dat de NVM de meetinstructie voor haar leden verplicht heeft gesteld, omdat derden (kopers) erop moeten kunnen vertrouwen dat niet de bruto- maar netto-woonoppervlakte wordt vermeld. Het noemen van een aanmerkelijk hogere woonoppervlakte is daarom onrechtmatig. Het beroep op het in de brochure opgenomen voorbehoud faalt vanwege voormeld doel van de meetinstructie. Datzelfde geldt voor het beroep op de exoneratie in de koopovereenkomst: dat beding geldt, aldus het hof, namelijk alleen in de rechtsverhouding koper-verkoper.

Ook de Hoge Raad overweegt dat de meetinstructie strekt tot bescherming van de belangen van de kopers. Als uitgangspunt geldt dat de koper erop mag vertrouwen dat de vermelde woonoppervlakte conform de meetinstructie is gemeten, tenzij (i) de koper heeft moeten begrijpen dat een andere meetmethode is toegepast of (ii) sprake is van andere omstandigheden die aanleiding hadden moeten geven tot twijfel over de opgegeven oppervlakte.

De standaardmededeling dat aan de brochure geen rechten kunnen worden ontleend, is volgens de Hoge Raad niet specifiek genoeg om aan dit uitgangspunt afbreuk te doen. Stelplicht en bewijslast ten aanzien van omstandigheden die de redelijke verwachtingen van de koper kunnen temperen, rusten op de betrokken NVM-makelaar. Ook de in de koopovereenkomst opgenomen exoneratie kan de makelaar niet baten. Die geldt tussen

koper en verkoper en verandert niet dat de koper ervan mag uitgaan dat volgens de meetinstructie is gemeten en de netto-woonoppervlakte in de brochure is vermeld.

Tuchtrecht

Het niet naleven van de meetinstructie door een NVM-makelaar kan niet alleen civielrechtelijke gevolgen hebben in de vorm van het betalen van een schadevergoeding aan de koper, maar het kan tevens een tuchtrechtelijke berisping opleveren indien de koper bij de Raad van Toezicht van de NVM een klacht indient. Het doel is duidelijk: een (potentiële) koper van een woning die door een NVM-makelaar in de verkoop wordt gezet dient er op te kunnen vertrouwen dat de aangegeven netto woonoppervlakten volgens de NEN 2580 norm wordt vermeld en bijvoorbeeld geen bruto woonoppervlakten waarin gemeenschappelijke ruimtes, ruimtes onder trappen of onder schuine daken zijn meegerekend.

De positieve keerzijde voor NVM-Makelaars is uiteraard dat potentiële kopers van de woningen die ze te koop aanbieden verzekerd zijn van correcte informatie over de inhoud en het gebruiksoppervlakte.

Verjaringstermijn

Voor vorderingen uit onrechtmatige daad geldt een verjaringstermijn van vijf jaar. Dat lijkt goed nieuws maar nee, de angel zit in de aanvang van de verjaringstermijn. Dat is namelijk vanaf het moment dat de benadeelde daadwerkelijk bekend is geworden met zowel de schade als de daarvoor aansprakelijke partij (artikel 3:310 lid 1 BW). Voor de koper betekent dit dat de klok pas begint te lopen zodra hij ontdekt dat de opgegeven woonoppervlakte niet klopt en dat de makelaar hierin tekort is geschoten.

Dat kan bijvoorbeeld zijn bij een eigen meting bij verkoop of bij een taxatie. Vanaf dat moment heeft de koper nog eens vijf jaar de tijd om de makelaar aansprakelijk te stellen. Er is een troost, maar wel heel schraal: er geldt daarnaast een absolute verjaringstermijn van twintig jaar vanaf de gebeurtenis die de schade heeft veroorzaakt.

Vastgoedpraktijk actualiteiten

Ondermijning in het vastgoed

Ondermijning is een gevolg van verschillende vormen van criminaliteit, waarbij de grenzen tussen de 'gewone' maatschappij en de onderwereld vervagen. Ondermijning is een probleem dat de maatschappij verzwakt en uiteindelijk ontregelt.

Criminelen richten voor hun activiteiten bedrijven op, vragen vergunningen aan en huren en kopen panden. Hiervoor hebben ze in de 'bovenwereld' medewerking nodig van bijvoorbeeld makelaars, autoverhuurbedrijven, administratiekantoren en notarissen. Voorbeelden van ondermijning die de vastgoedsector raken zijn: hennepplantages, opslag voor gestolen en gevaarlijke goederen, illegale prostitutie, mensensmokkel of druglabs op industrieterreinen, in schuren op het platteland of in steden. Ondermijning vindt ook plaats door aankoop van woningen die vervolgens met crimineel verkregen geld worden verbouwd en daarna worden doorverkocht.

Makelaars en taxateurs moeten dus constant alert zijn op integriteitsrisico's en oppassen om geen criminele activiteiten te faciliteren. Zij bekleden een wettelijk vastgelegde poortwachtersfunctie en zijn onder andere verplicht om ongebruikelijke transacties te melden. Er zijn vier gradaties waarin actoren de onderwereld kunnen faciliteren:

- 1) Onwetendheid: naar eer en geweten handelende persoon of onderneming, die een standaarddienst levert en geen aanleiding ziet om argwaan te krijgen bij een bepaalde opdracht.
- 2) Geen vragen stellen: signalen die vragen zouden moeten oproepen, worden niet gesteld. Dit kan bijvoorbeeld samenhangen met nonchalance, of het niet willen verstoren van de samenwerking met een klant.
- 3) Doelbewust meewerken: de dienstverlening doet vermoeden dat doelbewust is meegewerkt aan het faciliteren van criminaliteit. Te denken valt aan dienstverleners die zich onder de juiste omstandigheden laten verleiden een oogje dicht te knijpen.
- 4) Professionele facilitators: de onderneming of ondernemer is primair bezig een crimineel cliëntèle te faciliteren, bijvoorbeeld in de zoektocht naar vastgoed.

Om makelaars en taxateurs te wapenen, is het van groot belang dat zij zich bewust zijn van het fenomeen, malafide activiteiten kunnen signaleren en hier vervolgens melding van kunnen doen. Met de komst van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) in 2008 is dit zelfs verplicht. Niet melden is een economisch delict en is strafbaar gesteld in de Wet Economische Delicten.

Verschijningsvormen vastgoedcriminaliteit

Er zijn twee vormen van vastgoedcriminaliteit:

1. Malafide exploitatie.

Hierbij gaat het om het fysieke gebruik van het pand. In 2019 werden in Nederland naar schatting 50.000 panden gebruikt voor illegale activiteiten. Een pand kan bijvoorbeeld worden gebruikt voor productie, handel en opslag.

Het gaat hierbij over illegale goederen als:

- drugs
- wapens
- illegaal vuurwerk
- illegale alcohol en sigaretten
- gestolen goederen die bestemd zijn voor heling

Daarnaast kunnen panden voor ogenschijnlijke legale diensten worden gebruikt met het oogmerk om crimineel vermogen wit te wassen. Ook kunnen er illegale diensten worden aangeboden, zoals Kansspelen en illegaal gokken, illegale prostitutie of mensenhandel.

II. Malafide speculatie

Hierbij gaat het over de transacties die criminelen plegen met onroerend goed. Denk aan het witwassen van crimineel vermogen bij de aankoop en verkoop van vastgoed, maar ook aan fraude bij het verkrijgen van een financiering of hypotheek. Speculatie gaat vooral ook over het genereren van winst met vastgoed.

Verschijningsvormen malafide exploitatie

Bij de malafide activiteiten in panden (exploitatie) wordt een onderscheid gemaakt in drie verschijningsvormen. De eerste vorm is onrechtmatige bewoning, waarbij er sprake is van illegale (door)verhuur aan legaal of illegaal in ons land verblijvende personen. De tweede vorm bestaat uit onregelmatigheden rond de verhuur van particuliere woningen, , waarbij het in principe niet gaat om illegale huisvesting of huisvesting van illegalen, maar waarbij de traditionele huisjesmelker zijn huurders uitbuit of het verkrotten van panden. Tot slot is er onrechtmatig gebruik. Binnen deze vorm wordt de woning voor andere doeleinden gebruikt dan reguliere huisvesting. Hier maken we een tweedeling in onrechtmatig gebruik door herbestemming van de woning en in onrechtmatig gebruik in relatie tot criminele activiteiten in de woning. Dit kan uiteenlopen van verkamering voor illegale pensions tot het gebruik van de woning als dekmantel voor criminele activiteiten zoals wietplantages, vrouwenhandel, witwaspraktijken en illegale prostitutie.

Verschijningsvormen van malafide speculatie

De malafide activiteiten met panden (speculatie) worden op basis van het onderzoek onderverdeeld in verschillende verschijningsvormen.

- *ABC-transacties*

Een ABC-transactie is een driepartijtransactie waarbij een crimineel (A) zijn illegaal verkregen geld gebruikt om een vastgoedobject te kopen via een tussenpersoon (B) die een schijnbaar legitieme koper is. De tussenpersoon verkoopt het vastgoed vervolgens aan een andere persoon (C), die de werkelijke eigenaar van het vastgoed wordt. De crimineel ontvangt uiteindelijk het geld van de uiteindelijke koper, terwijl de illegale oorsprong van het geld verborgen blijft. Dit vindt plaats binnen een relatief korte termijn. Een tijdbestek van zes maanden geldt hiervoor als indicatief.

- *Verkoopcarrousel*

De verkoopcarrousel heeft betrekking op het met behulp van malafide praktijken buitenproportioneel snel doorverkopen van panden om hogere winsten te behalen.

- *Hypotheekfraude*

Hypotheekfraude waarbij personen of groepen onder valse voorwendselen (zoals vervalste inkomensgegevens of vervalste identiteitsbewijzen) een (hogere) hypotheek proberen te bemachtigen.

- *Belastingontduiking*

Belastingontduiking kent meerdere verschijningsvormen. Het onderhands betalen van vastgoed is wellicht de meest bekende. Een andere vorm die onderscheiden wordt, is het witwassen van crimineel of zwart geld via de aankoop van vastgoed.

- *Hypotheekdiscriminatie of redlining*

Hypotheekdiscriminatie of redlining is een vorm van malafide handelen door banken waarbij personen in bepaalde riskante buurten uitgesloten worden van een hypotheek.

- *Intimidatie en bedreiging*

Op verschillende momenten in de vastgoedsector kan er – bij het verwerven en afstoten – sprake zijn van intimidatie en bedreiging. Het kan daarbij zowel gaan om kopers en verkopers op executieveilingen als om taxateurs en notarissen die onder druk worden gezet

Witwassen

Criminelen proberen de vastgoedsector vaak te misbruiken voor het witwassen van misdaadgeld. Witwassen is het uitvoeren van transacties om de herkomst van illegaal verkregen geld te verbergen. Het gaat om geld afkomstig van criminele activiteiten zoals drugshandel, mensenhandel, diefstal, sociale en fiscale fraude.

Witwassen kan op verschillende manieren. Bijvoorbeeld:

- valse facturen (laten) maken: daardoor lijkt het alsof het geld met een bedrijf is verdiend;
- geld storten op de rekening van een bedrijf in een ander land dat minder controleert op witwassen;
- illegaal geld omzetten in cryptovaluta zoals de bitcoin. Er zijn geen persoonsgegevens nodig voor betalingen met deze digitale munten. Daarom zijn ze in trek bij criminelen voor illegale betalingen.

De verschillende publieke en private partijen die een rol hebben in de bestrijding van witwassen, zijn:

- de Financial Intelligence Unit (FIU);
- toezichthouders, zoals de Nederlandsche Bank, de Autoriteit Financiële Markten en Bureau Financieel Toezicht;
- opsporingsdiensten, zoals de politie en de FIOD;
- het Openbaar Ministerie;
- meldingsplichtige instellingen, zoals banken, notarissen en advocaten.

Indicatoren van witwassen

- Ongebruikelijke partijen
 - Betrokkenheid van een niet-professionele partij is atypisch (bij grote transacties of hoge risico's)
 - Een partij hoort tot het sociale netwerk van een crimineel
 - Niet-transparante eigendom van een rechtspersoon
- Ongebruikelijk bezit
 - Niet-transparante eigendom
 - Te laag inkomen ten opzichte van de koopsom
 - Personen (of hun partners) met een criminele achtergrond
 - Persoon hoort tot het sociale netwerk van een crimineel
 - (Rechts)personen met een snelgroeiende vastgoedportefeuille
- Ongebruikelijke transacties
 - Ongebruikelijke koopsommen (bijv. vergeleken met eerdere koopsommen, vraagprijs of marktwaarde)
 - Ongebruikelijke transactieresultaten (hoge winsten gedurende korte periode van eigendom)
- Ongebruikelijke financiering
 - Ongebruikelijke herkomst van het geld
 - Ongebruikelijke financier en/of gefinancierde
 - Ongebruikelijke financieringsovereenkomst
 - Ongebruikelijk financieringsresultaat
- Ongebruikelijke gebruiker van het vastgoed
 - Te laag inkomen vergeleken met de marktwaarde of huur
 - Personen (of hun partners) met een criminele achtergrond

- Ongebruikelijke verklaringen
 - o Hoogst onwaarschijnlijke, niet verifieerbare of niet-gedocumenteerde verklaringen

Effecten

De effecten van de malafide praktijken zijn zeer breed en verschillend in ernst en reikwijdte. Het kan bijvoorbeeld gaan om verdringingseffecten op een krappe woningmarkt, het ontstaan van malafide kamerbemiddelingsbureaus, het achterwege blijven van registratie van huurders in het GBA, diverse vormen van fraude en ontduiking, overlast door overbewoning, problemen met de brandveiligheid, misdrijven in het kader van de opiumwetgeving, prijsbeïnvloeding en prijsafspraken, intimidatie en bedreiging, verwevenheid met de georganiseerde misdaad en criminele exploitatie van panden. Malafide praktijken in het vastgoed kunnen bovendien verweven zijn met andere illegale fenomenen als illegaal verblijf, mensensmokkel, informele arbeid of met ernstige vormen van criminaliteit.

Doel van de Wwft en poortwachtersfunctie

De Wwft heeft tot doel te voorkomen dat criminelen toegang krijgen tot het financiële stelsel, en daarmee de integriteit van de financiële markten te waarborgen. Daarom is het van groot belang dat transacties waarbij (mogelijk) crimineel geld betrokken is, tijdig worden onderkend. Tevens is van belang dat bekend is van wie (uiteindelijk) het geld afkomstig is. De Wwft-instellingen (poortwachters) spelen hierbij een belangrijke rol. Het gaat daarbij onder meer om banken, verzekeringsmaatschappijen, notarissen, belastingadviseurs, accountants, makelaars en handelaren. Zij zijn de eersten die in aanraking kunnen komen met criminelen die hun criminele geld proberen wit te wassen of proberen terrorisme te financieren. Zij zijn ook bij uitstek degenen die witwassen en terrorismefinanciering kunnen voorkomen door hun dienstverlening te weigeren en/of een melding van een ongebruikelijke transactie te doen.

Makelaars zijn verplicht om ongebruikelijke transacties bij de Finance Intelligence Unit Nederland (FIU-Nederland) te melden. Er dienen zowel uitgevoerde transacties als transacties die nog niet afgerond zijn (voorgenomen transacties) gemeld te worden. De FIU-Nederland analyseert de meldingen en identificeert verdachte transacties. Deze worden gedeeld met de opsporingsdiensten. De informatie die poortwachters genereren om het financiële stelsel schoon te houden, kan zodoende ook worden benut voor opsporings- en vervolgingsdoeleinden. Zo draagt de makelaar bij aan de strijd tegen witwassen, onderliggende delicten en financieren van terrorisme. Ook wanneer een transactie wordt gemeld bij de politie of het Openbaar Ministerie vanwege een mogelijk verband met witwassen of terrorismefinanciering, moet dezelfde transactie worden gemeld bij FIU-Nederland. De FIU hanteert hiervoor een specifieke meldcode. Belangrijk: Als de relatie met een cliënt wordt verbroken, bijvoorbeeld vanwege (mogelijke) betrokkenheid bij fraude, blijft de verplichting bestaan om ongebruikelijke transacties waarbij die (voormalige) cliënt betrokken is, alsnog te melden.

Twee van de verplichtingen die uit de Wwft voortvloeien zijn het “ken uw klant” principe en transactiemonitoring. Dit zorgt ervoor dat je weet met wie je zakendoet om in de eerste plaats, daar waar nodig, de voordeur tot het financiële stelsel dicht te houden. Daarnaast dient de dienstverlening continu gemonitord te worden op zogenoemde ongebruikelijke transacties. Dit geldt voor zowel voorgenomen als uitgevoerde transacties, waarbij een transactie geïnterpreteerd dient te worden zoals de Wwft voorschrijft: *“handeling of samenstel van handelingen van of ten behoeve van een*

cliënt waarvan de instelling ten behoeve van haar dienstverlening aan die cliënt heeft kennisgenomen”.

Indicatoren voor het beoordelen van transacties

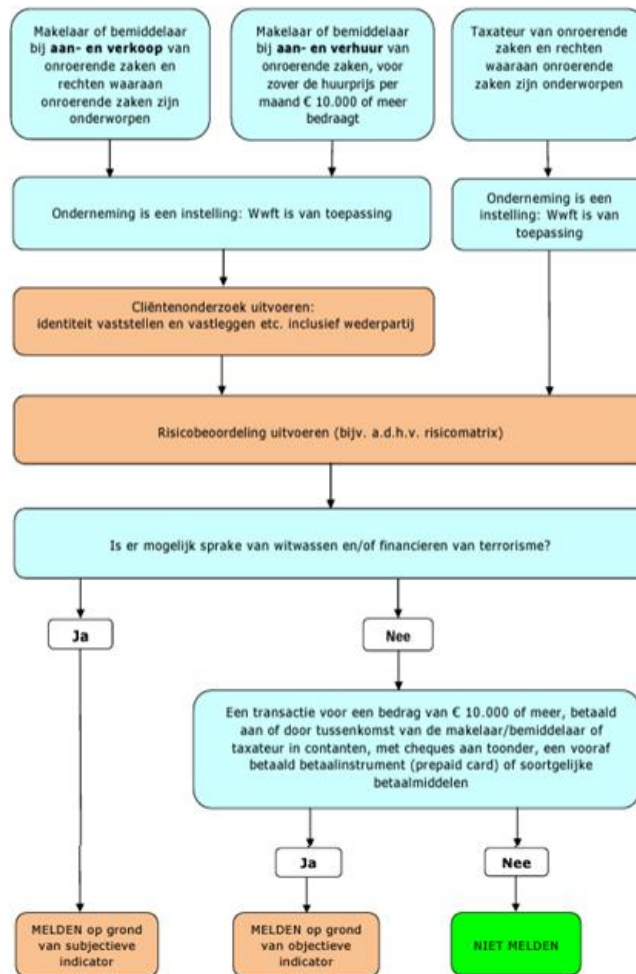
Ten behoeve van de beoordeling of een transactie of zakelijke reactie als ongebruikelijk moet worden aangemerkt, zijn zogenaamde indicatoren vastgesteld in het Uitvoeringsbesluit Wwft 2018. Er zijn objectieve indicatoren die een concrete situatie voorschrijven die te allen tijde gemeld dient te worden, ongeacht de omstandigheden. De objectieve indicator luidt: “Een transactie voor een bedrag van € 10.000 of meer, betaald aan of door tussenkomst van de instelling in contanten, met cheques aan toonder, een vooraf betaald betaalinstrument (prepaid card) of soortgelijke betaalmiddelen. Het maakt hierbij niet uit of de betaling in één keer plaatsvindt, of in gedeelten.

Daarnaast is er een subjectieve indicator waarbij het professionele oordeel van een poortwachter bepalend is. Deze indicator schrijft voor dat de professional bepaalt of de transactie mogelijk gelinkt kan zijn aan witwassen, onderliggende delicten of terrorismefinanciering om vervolgens daar waar nodig de transactie te melden. Omdat bij een subjectieve melding de omstandigheden van groot belang zijn, is het essentieel dat bij deze transacties duidelijk vermeldt waarom de transactie ongebruikelijk zou zijn. Met betrekking tot meldingen op basis van de subjectieve indicator kan het bijvoorbeeld gaan om klanten die zich niet willen identificeren, een pand in korte tijd meerdere keren aan- en verkopen waarbij de waarde onverklaarbaar is gestegen of klanten die een pand om onduidelijke redenen splitsen of samenvoegen.

Voldoet een uitgevoerde of voorgenomen transactie aan één of meer van deze indicatoren? Dan is het wettelijk verplicht om deze bij het FIU te melden.

Stroomschema

Hieronder wordt schematisch weergegeven wanneer een makelaar of taxateur onder de verplichtingen van de Wwft valt en wanneer ongebruikelijke transacties dienen te worden gemeld.



(bron: https://www.fiu-nederland.nl/wp-content/uploads/2022/03/leidraad_wwft_2021_-_makelaars_en_taxateurs_definitief.pdf)

Cliëntenonderzoek

Met het cliëntenonderzoek wordt duidelijk met wie zaken worden gedaan. De Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) schrijft voor dat dit onderzoek moet plaatsvinden voordat een in- en/of verkooptransactie wordt uitgevoerd. Of voordat een zakelijke overeenkomst met een cliënt wordt gesloten en diensten worden geleverd. Hoe het cliëntenonderzoek eruitziet en hoe intensief dit wordt gedaan, hangt af van het type cliënt, de zakelijke relatie, het product of de transactie en de mate van risicogevoeligheid voor witwassen of terrorismefinanciering.

Het cliëntenonderzoek stelt de instelling in staat om:

- de cliënt te identificeren; diens identiteit te verifiëren;
- de uiteindelijke belanghebbende te identificeren en diens identiteit te verifiëren;
- het doel en beoogde aard van de zakelijke relatie vast te stellen;
- de zakelijke relatie en zijn transacties te monitoren, met indien nodig onderzoek naar de bron van de middelen die bij de relatie of de transactie gebruikt worden;

- vast te stellen of de natuurlijke persoon die de cliënt vertegenwoordigt daartoe bevoegd is en deze persoon te identificeren en diens identiteit te verifiëren;
- redelijke maatregelen te nemen om te verifiëren of de cliënt ten behoeve van zichzelf optreedt dan wel ten behoeve van een derde.

Makelaars moeten het cliëntenonderzoek tevens uitvoeren ten aanzien van de wederpartij van hun cliënt, dit geldt zowel bij aan- en verkoop als bij aan- en verhuur. Met wederpartij wordt bedoeld de partij met wie de cliënt van de makelaar daadwerkelijk een koop- dan wel huurovereenkomst sluit die tot stand is gebracht door bemiddeling van de makelaar.

Drie soorten cliëntenonderzoek:

I. Regulier cliëntenonderzoek bij een normaal risico

In principe wordt een regulier cliëntenonderzoek uitgevoerd. Hierbij wordt bijvoorbeeld de identiteit van de cliënt geverifieerd. Als de cliënt een juridische entiteit is (zoals een besloten vennootschap of een vennootschap onder firma), moeten de uiteindelijk belanghebbenden of 'Ultimate Beneficial Owner' (UBO) worden vastgesteld. Soms is een regulier cliëntenonderzoek niet voldoende en is een verscherpt cliëntenonderzoek vereist. Als het risico op witwassen en terrorismefinanciering laag is, kan een vereenvoudigd cliëntenonderzoek soms volstaan.

II. Verscherpt cliëntenonderzoek bij een hoog risico

In sommige gevallen is een regulier cliëntenonderzoek niet voldoende en is een verscherpt cliëntenonderzoek vereist. Verscherpt cliëntenonderzoek moet worden uitgevoerd in de volgende gevallen:

- Bij een vermoeden van een verhoogd risico op witwassen of terrorismefinanciering.
- Wanneer de cliënt of de uiteindelijk belanghebbende ('Ultimate Beneficial Owner' of UBO) een politiek prominent persoon (PEP) is, of een familielid of naaste geassocieerde van een politiek prominent persoon.
- Bij complexe en ongebruikelijk grote transacties of ongebruikelijke transactiepatronen zonder duidelijk economisch of rechtmatig doel.
- Wanneer de Europese Commissie (EC) de staat waar de cliënt woont, gevestigd of gezeteld is, heeft aangewezen als een staat met een hoger risico op witwassen of terrorismefinanciering.

III. Vereenvoudigd cliëntenonderzoek bij een laag risico

Als het risico op witwassen of terrorismefinanciering laag is, volstaat een vereenvoudigd cliëntenonderzoek. De omstandigheden bepalen hoe het cliëntenonderzoek wordt uitgevoerd. Bij bepaalde groepen cliënten kan een vereenvoudigd cliëntenonderzoek volstaan. Dit geldt bijvoorbeeld voor:

- Beursgenoteerde ondernemingen die verplicht bepaalde gegevens openbaar maken, waardoor voldoende duidelijk wordt wie de uiteindelijk belanghebbende ('Ultimate Beneficial Owner' of UBO) is.
- Overheden.
- Overheidsbedrijven.

Om te bepalen of een cliënt tot een van deze groepen behoort, moeten gegevens worden verzameld. Wanneer dat het geval is, moeten in ieder geval de volgende maatregelen worden genomen:

- De identiteit van de cliënt vaststellen, controleren en vastleggen.
- Het doel en de aard van de zakelijke relatie vaststellen en vastleggen.

Momenten van het cliëntonderzoek

In de Wwft worden o.a. de volgende momenten genoemd waarin een instelling verplicht is (opnieuw) cliëntenonderzoek in te stellen (artikel 3 lid 5 Wwft):

- indien zij in of vanuit Nederland een zakelijke relatie aangaat;
- indien zij in of vanuit Nederland een incidentele transactie verricht ten behoeve van de cliënt van ten minste € 15.000, of twee of meer transacties waartussen een verband bestaat met een gezamenlijke waarde van ten minste € 15.000;
- indien er indicaties zijn dat de cliënt betrokken is bij witwassen of financieren van terrorisme;
- indien zij twijfelt aan de juistheid of volledigheid van eerder verkregen gegevens van de cliënt;
- indien het risico van betrokkenheid van een bestaande cliënt bij witwassen of financieren van terrorisme daartoe aanleiding geeft;
- indien er, gelet op de staat waarin een cliënt woonachtig of gevestigd is of zijn zetel heeft, een verhoogd risico op witwassen of financieren van terrorisme bestaat.

Het is niet toegestaan om een zakelijke relatie aan te gaan of diensten te verlenen zonder het uitvoeren van cliëntenonderzoek. Dit geldt ook als het onderzoek niet heeft geleid tot de vereiste verificatie van de identiteit van de cliënt. Het cliëntenonderzoek moet voorafgaand aan de dienstverlening worden uitgevoerd. Wanneer de identificatie van een cliënt pas plaatsvindt nadat bemiddelingswerkzaamheden zijn gestart, is dat te laat. Bij aan- en verkoop moet het cliëntenonderzoek van de wederpartij worden uitgevoerd bij het tot stand brengen van de overeenkomst. Dit betekent dat de identiteit van de wederpartij geverifieerd moet zijn bij het tekenen van de (voorlopige) koopovereenkomst.

Vastlegging van de identiteits- en verificatiegegevens

De gegevens met betrekking tot het cliëntenonderzoek moeten tot vijf jaar na het uitvoeren van de desbetreffende transactie op toegankelijke wijze worden bewaard. Van een cliënt/natuurlijke persoon en diens eventuele vertegenwoordiger dienen de volgende gegevens te worden vastgelegd:

1. achternaam;
2. voornamen;
3. geboortedatum;
4. adres en woonplaats/plaats van vestiging;
5. aard, nummer, datum en plaats van uitgifte van het document waarmee de identiteit geverifieerd is.

Het gaat hierbij niet alleen om de identificatie- en verificatiegegevens, maar ook om de andere gegevens die zijn verzameld voor de naleving van de verplichtingen van het cliëntenonderzoek. Het gaat daarbij om alle gegevens die zijn verkregen tijdens het cliëntenonderzoek, zoals kopieën van de identiteitsdocumenten, rekeninggegevens, correspondentie, gespreksnotities over en met de cliënt, transacties van en andere dienstverlening aan die cliënt. Denk bijvoorbeeld aan bewijsstukken van de herkomst van de middelen die bij de transactie gebruikt zijn of aan een verslag van hetgeen met de cliënt is besproken teneinde de risico's te mitigeren. Uit het dossier blijkt ook hoe het besluitvormingsproces rond de cliëntacceptatie tot stand is gekomen, bijvoorbeeld in het geval van hoog-risico cliënten. Op grond van de Wwft bestaat geen verplichting om het Burgerservicenummer (BSN) en de pasfoto vast te leggen. Datzelfde geldt voor de zogenaamde MRZ-code71 onderaan het identiteitsbewijs.

Het doel van de bewaarplicht is onder andere dat de autoriteiten inzicht kunnen krijgen in de activiteiten van een cliënt, bijvoorbeeld in het geval van een (strafrechtelijk)

onderzoek. De diverse dossiers en bestanden dienen dan ook goed toegankelijk te zijn voor de toezichthouder. Hierbij maakt het niet uit of de gegevens in elektronische vorm of als fysiek document worden bewaard. De meldgegevens moeten gedurende vijf jaar na het tijdstip van het doen van de melding (dan wel het tijdstip van de ontvangst van het bericht van de FIU) op toegankelijke wijze worden bewaard.

Indien er een verrichte of voorgenomen ongebruikelijke transactie is gemeld, moeten de volgende gegevens bewaard zijn:

1. alle gegevens die noodzakelijk zijn om de desbetreffende transactie te kunnen reconstrueren;
2. een afschrift van de melding met de daarbij verstrekte informatie en gegevens;
3. de bevestiging van ontvangst van een melding door de FIU.

Ondermijning fases van vastgoed

Het criminele bedrijfsproces bestaat uit vier onderdelen:

1. Locaties
2. Transport
3. Communicatie
4. Geldstromen

Locaties zijn een essentieel onderdeel in het criminele proces. Voor het uitoefenen van de meeste criminele activiteiten heeft de crimineel een fysieke locatie nodig. Zonder pand kan men vaak geen zakendoen. En als er eenmaal geld is verdiend met criminele activiteiten, is vastgoed een middel om het geld in de legale economie te krijgen.

Er zijn vijf fases te onderscheiden binnen vastgoedontwikkeling waar ondermijning een rol speelt:

I. grondpositie verwerven

De eerste fase van vastgoedontwikkeling begint met het verwerven van grond. In deze fase kunnen criminele praktijken al een rol spelen, met als doel de grondposities te manipuleren of te gebruiken voor witwassen. Voorbeelden:

- *Corruptie*: het omkopen om bestemmingsplannen te wijzigen, vergunningen sneller te verkrijgen of grondposities tegen gunstige voorwaarden te bemachtigen.
- *Te hoog/laag aan- of verkopen*: grond wordt soms bewust ver onder of boven de marktwaarde gekocht of verkocht. Dit wordt gebruikt om geld wit te wassen of om illegale winsten te verbergen.
- *Onjuiste weergave objectgegevens*: Gegevens over de grond, zoals oppervlakte, bestemming of eigendom, kunnen worden vervalst om transacties te manipuleren.
- *Bestemming*: De werkelijke bestemming van een perceel wordt verborgen of gemanipuleerd om toekomstige waarde te verhogen

II. Ontwikkeling, ontwerp en bouw

In deze fase wordt vastgoed ontwikkeld, ontworpen en gebouwd. Het proces biedt mogelijkheden om illegale inkomsten te investeren of transacties te manipuleren.

Voorbeelden:

- *Te lage/hoge stichtingskosten*: Bouwkosten worden op papier verhoogd of verlaagd om illegale winsten of kosten te maskeren.

- Vermenging legaal-illegaal geld: Criminelen mengen illegaal geld met legaal verkregen inkomsten om de herkomst van het geld te verhullen. Bijvoorbeeld door het in bouwprojecten te investeren.
- Gefingeerde facturen: Er worden nep-facturen opgesteld voor niet-bestaande werkzaamheden of goederen, zodat geldstromen verborgen blijven.
- Oncontroleerbare herkomst van gelden: Investerings in de bouw komen soms uit bronnen die niet objectief te verifiëren zijn, zoals contante betalingen.

III. Verhuur, beheer, onderhoud en exploitatie

Wanneer het vastgoed in gebruik is, biedt deze fase mogelijkheden om illegale activiteiten te faciliteren of illegaal geld te gebruiken. Voorbeelden:

- Uitkopen zittende huurders met crimineel geld, om panden beschikbaar te maken.
- Verbouwen met crimineel geld, waardoor het geld wordt witgewassen.
- Huur betalen met crimineel geld.

IV. Aankoop/verkoop

Bij vastgoedtransacties worden criminele praktijken toegepast om witwassen of belastingontwijking te faciliteren. Voorbeelden:

- Betaling buiten de akte om: Een deel van de koopsom wordt contant betaald zonder vermelding in de koopakte.
- Aankoop onder/boven de reële waarde: Vastgoed wordt opzettelijk voor een lagere of hogere waarde verkocht dan de marktwaarde.
- Katvanger en verhuld eigendom: Criminelen gebruiken stromannen (katvangers) om vastgoed te kopen of verkopen, zodat hun eigen betrokkenheid wordt verhuld.

V. Renovatie, sloop en herontwikkeling

In deze fase wordt vastgoed aangepast, gesloopt of opnieuw ontwikkeld. Voorbeelden:

- Verbouwen pand met crimineel geld: Renovaties of sloopprojecten worden gefinancierd met illegaal geld
- Dubieuze partijen haken af: Wanneer projecten te veel aandacht trekken van toezichhouders of autoriteiten, trekken malafide betrokkenen zich vaak terug om ontdekking te voorkomen.

Bronnen (ter verdieping)

Wet goed verhuurderschap

- <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2023/07/3/betere-bescherming-voor-huurders-met-de-wet-goed-verhuurderschap>
- <https://www.raadvanstate.nl/@127703/w04-21-0346/>
- <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.>
- <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&ext=religieuze%20identiteit%3B,lichamelijke%20of%20geestelijke%20gezondheid>
- <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2023/07/3/betere-bescherming-voor-huurders-met-de-wet-goed-verhuurderschap>
- <https://www.123wonen.nl/huurwoning-nieuws/invoering-wet-goed-verhuurderschap-wat-zijn-de-gevolgen-550>
- https://vng.nl/sites/default/files/2024-07/handreiking_goed_verhuurderschap.pdf

Wet betaalbare huur

- <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/huren-en-wonen/wet-betaalbare-huur>
- <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/huren-en-wonen/wet-betaalbare-huur/hoe-werkt-de-wet-betaalbare-huur/regulering-middenhuur>
- <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/huren-en-wonen/wet-betaalbare-huur/hoe-werkt-de-wet-betaalbare-huur/www-aanpassingen>
- <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/huren-en-wonen/wet-betaalbare-huur/hoe-werkt-de-wet-betaalbare-huur/dwingend-maken-www>
- <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/wat-betekent-de-wet-betaalbare-huur-voor-mij>
- <https://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/wet-betaalbare-huur>
- <https://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/wet-betaalbare-huur/wet-betaalbare-huur-voor-huurders>
- <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2025/10/01/maatregelen-voor-behoud-middenhuurwoningen-naar-beide-kamers>
- <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/2024/08/30/wet-betaalbare-huur--leaflet-monumentenverhuur>
- <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/huren-en-wonen/inkomensgrenzen-huurprijsgrenzen-en-huurtoeslagparameters/maximale-huurprijsgrenzen>
- <https://brixonline.nl/artikelen/nieuws/wet-betaalbare-huur/>

Wet vaste huurcontracten

- <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2024-152.html>
- <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2024/06/07/wet-vaste-huurcontracten-vanaf-1-juli-2024-van-kracht>
- <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/vraag-en-antwoord/wanneer-kan-ik-tijdelijk-huren>
- <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/huren-en-wonen/huurbescherming-en-huurcontracten/vijf-redenen-om-de-huurovereenkomst-op-te-zeggen>
- <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/huren-en-wonen/huurbescherming-en-huurcontracten/vaste-huurcontracten-de-norm>

Wet op huurtoeslag

- <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/huurtoeslag/content/huurtoeslag-verandert-vanaf-2026>
- <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/huurtoeslag/content/kan-ik-huurtoeslag-krijgen>
- <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/huurtoeslag/content/voor-welke-woningen-huurtoeslag>
- <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/huurtoeslag/content/student-op-kamers-huurtoeslag>
- <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prime/toeslagen/huurtoeslag/voorwaarden/voorwaarden>
- <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/kan-ik-huurtoeslag-krijgen#:~:text=Huurtoeslag%20aanvragen%20met%20Mijn%20toeslagen,1%20keer%20aan%20te%20vragen.>
- <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/huurtoeslag/content/kan-ik-huurtoeslag-krijgen>
- <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/huurtoeslag/content/wie-telt-als-medebewoner>
- <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prime/toeslagen/huurtoeslag/huur/huur>
- <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/huurtoeslag/content/maximaal-vermogen-huurtoeslag>

Wet(svoorstel) Versterking regie volkshuisvesting (WVRV)

- <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-versterking-regie-volkshuisvesting>
- <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-versterking-regie-volkshuisvesting/regie-op-hoeveel-waar-en-voor-wie-we-bouwen>
- <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-versterking-regie-volkshuisvesting/voldoende-betaalbare-woningen>
- <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-versterking-regie-volkshuisvesting/kortere-procedures>
- <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-versterking-regie-volkshuisvesting/eerlijke-verdeling>

Kader Richtlijn Water (KRW)

- <https://iplo.nl/thema/water/oppervlaktewater/kaderrichtlijn-water/>
- <https://iplo.nl/thema/water/oppervlaktewater/kaderrichtlijn-water/de-kaderrichtlijn-water-in-nederland/>
- <https://iplo.nl/thema/water/beleid-regelgeving-water/juridische-instrumenten/bestuursakkoord-water/>
- <https://europadecentraal.nl/praktijkvraag/voortgang-kaderrichtlijn-water/>
- <https://iplo.nl/thema/water/oppervlaktewater/kaderrichtlijn-water/uitvoering-kaderrichtlijn-water/beschermde-gebieden/>

Programma Aanpak Stikstof (PAS) – Gedoogplicht

- <https://www.raadvanstate.nl/@115651/pas-mag/>
- https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/36755_wijziging_van_de
- <https://www.rvo.nl/sites/default/files/2022/02/Legalisatieprogramma-PAS-meldingen.pdf>
- <https://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2023/12/Programma-Aanpak-Stikstof-2015-2021.pdf>
- <https://www.nieuweoogst.nl/nieuws/2024/04/13/kabinet-ziet-vier-oplossingen-voor-pas-melders>
- <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-ce9cacdc2f43a287fda6ed95e3d2d2f0a95e277f/pdf>

- <https://open.overheid.nl/documenten/7b56bcbc-715b-4f34-b4bb-dacd100a7285/file>

Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering

- <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/samenwerking-veenweide-natura-2000/categorie-1-gebiedsplan>
- <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2025/07/11/kabinet-komt-met-wetsvoorstel-om-stikstofdoelen-te-vervangen>
- <https://omgevingsweb.nl/nieuws/wet-stikstofreductie-en-natuurverbetering-in-werking/#:~:text=Legaliseren%20PAS%2Dmeldingen,PAS%2Dberekeningen%20gelegaliseerd%20gaan%20worden>
- <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-ce9cacdc2f43a287fda6ed95e3d2d2f0a95e277f/pdf>
- <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2024/02/29/eerste-evaluatie-voortgang-stikstof-en-natuurbeleid>
- <https://www.onslevendlandschap.nl/actueel/nieuws/2021/06/18/stikstofwet-gaat-in-per-1-juli-2021>
- <https://www.bij12.nl/onderwerp/stikstof/gebiedsgerichte-aanpak/over-gebiedsgerichte-aanpak/>

Meetinstructie – Jurisprudentie

- <https://www.nvm.nl/media/bqnrjtdg/meetinstructie-gebruiksoppervlakte-woningen-juli-2019.pdf>
- <https://www.nvm.nl/media/rabj3kw5/meetinstructie-bruto-inhoud-woningen-juli-2019.pdf>

Aansprakelijkheid

- <https://www.dirkzwager.nl/kennis/artikelen/makelaar-jegens-koper-aansprakelijk-voor-niet-naleven-nvm-meetinstructie-woonoppervlakte>
- <https://vastgoedactueel.nl/meetinstructie-woonoppervlak-een-tijdbom-van-aansprakelijkheid/>
- <https://www.dommerholt.nl/nieuws/kan-een-makelaar-aansprakelijkheid-voor-een-meetfout-uitsluiten-in-een-koopovereenkomst/>
- <https://www.mr-online.nl/nvm-makelaar-aansprakelijk-voor-niet-nakomen-meetinstructie/>

Ondermijning in het vastgoed

- <https://www.nvm.nl/over-nvm/ondermijning/#:~:text=Voorbeelden%20van%20ondermijning%20die%20de,verbouwd%20en%20daarna%20worden%20doorverkocht.>
- <https://veiligheidsalliantie.nl/document/1002>
- <https://hetccv.nl/themas/georganiseerde-criminaliteit-en-ondermijning/vastgoedcriminaliteit/verschijningsvormen-vastgoedcriminaliteit/#:~:text=Malafide%20exploitatie&text=In%202019%20werden%20in%20Nederland,drugs>
- https://repository.wodc.nl/bitstream/handle/20.500.12832/1578/1349a-samenvatting_tcm28-68917.pdf?sequence=1
- <https://www.politie.nl/onderwerpen/witwassen.html#:~:text=Witwassen%20is%20het%20uitvoeren%20van,diefstal%2C%20sociale%20en%20fiscale%20fraude.>
- <https://www.fiod.nl/opspringsthemas/witwassen/>
- <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/financiele-sector/aanpak-witwassen-en-financiering-terrorisme>
- <https://www.amlc.nl/wp-content/uploads/2019/11/Indicatoren-van-witwassen-en-terrorisefinanciering-Handboek-voor-medewerkers-van-de-belastingdienst.pdf>
- https://download.belastingdienst.nl/belastingdienst/docs/leidraad_wwft_richtl_makelaars_bemiddelaars_en_taxateurs_onroerende_zaken_tz0041z7fd.pdf
- https://www.fiu-nederland.nl/reporting_group/makelaars-of-tussenpersonen-in-zaken-van-grote-waarde/
-

- https://www.fiu-nederland.nl/wp-content/uploads/2022/03/leidraad_wwft_2021_-_makelaars_en_taxateurs_definitief.pdf
- https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/aangifte_betalen_en_toezicht/wwft-voorkomen-van-witwassen-en-terrorismedinanciering/verplichtingen/clientenonderzoek/
- Module ondermijning in de vastgoedketen (Word-document)
- <https://ccv-secondant.nl/platform/article/criminelen-hebben-panden-nodig-voor-hun-bedrijfsproces>

Onderstaande bronnen zijn ter verdieping van de onderwerpen. Het doornemen van de informatie in deze bronnen is niet verplicht en wordt niet meegenomen in het examen, de syllabus is leidend. Gebruik de bronnen als aanvullende informatie om meer inzicht te krijgen in het onderwerp.

Meetinstructie

- Uitspraak gegrond meetinstructie 2024.

<https://www.degeschillencommissie.nl/uitspraken/beklaagde-heeft-woning-niet-conform-meetinstructie-ingemeten/>

- Uitspraak gegrond meetinstructie 2025

<https://www.degeschillencommissie.nl/uitspraken/fout-bij-woningmeting-leidt-tot-berisping-voor-makelaar/>

- Uitspraak ongegrond meetinstructie 2025

<https://www.degeschillencommissie.nl/uitspraken/makelaar-handelde-correct-bij-oppevlaktevermelding/>

Ondermijning in het vastgoed

- Centrum voor criminaliteitspreventie en veiligheid:

<https://hetccv.nl/themas/georganiseerde-criminaliteit-en-ondermijning/vastgoedcriminaliteit/>

- Leidraad en risicomatrix Wwft voor makelaars en taxateurs:

https://download.belastingdienst.nl/belastingdienst/docs/leidraad_wwft_richtl_makelaars_bemiddelaars_en_taxateurs_onroerende_zaken_tz0041z7fd.pdf & <https://download.belastingdienst.nl/belastingdienst/docs/risicomatrix-wwft-makelaars-tax-tz0041b1fd.pdf>

- Leidraad van de ministeries van Financiën en Justitie en Veiligheid voor de toepassing van de wettelijke verplichtingen ter voorkoming van witwassen en terrorismefinanciering:

<https://open.overheid.nl/documenten/5c9a55d8-a924-4fca-8f0b-3637f96b9932/file>

- NVM – ondermijning bij vastgoedtransacties:

<https://www.nvm.nl/over-nvm/ondermijning/>

Bijlages

Infographic Wet goed verhuurderschap⁵



Wet goed verhuurderschap

Sinds 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap van kracht. De wet geeft duidelijkheid aan verhuurders: wat mag, en wat niet? En biedt huurders bescherming. Komen huurder en verhuurder er samen niet uit? Dan kunnen huurders dit ook melden bij hun gemeente. De gemeente kan dan, als het nodig is, ingrijpen.



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 hebben duidelijkheid **welke regels** voor hen **gelden** bij de verhuur van woon- of verblijfsruimten.

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

De regels voor verhuurders en verhuurbemiddelaars gaan over:

- ✓ **Borg:** maximaal 2 maanden kale huur
- ✓ **Bemiddelingskosten:** zijn voor de verhuurder als deze de bemiddelaar inschakelt
- ✓ **Huurovereenkomst** schriftelijk vastleggen
- ✓ **Rechten en plichten huurder:** de huurder ontvangt deze informatie op schrift
- ✓ **Servicekosten:** alleen gemaakte kosten berekenen en jaarlijks overzicht sturen aan de huurder
- ✓ **Verhuurvergunning:** check bij de gemeente of deze nodig is
- ✓ **Intimideren en discrimineren:** voorkomen én tegengaan
- ✓ **Verhuur aan arbeidsmigranten:**
 - Huur- en arbeidsovereenkomst staan los elkaar;
 - Huurders ontvangen hun rechten en plichten op schrift in een taal die zij begrijpen.

www.volkshuisvestingnederland.nl

Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

5

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/next/image?url=https%3A%2F%2Fwww.volkshuisvestingnederland.nl%2Fsite%2Fbinaries%2Fcontent%2Fgallery%2Fsite-content%2Fcontent-afbeeldingen%2Fdossiers%2Fgoed-verhuurderschap%2F08%2Fvisual-wet-goed-verhuurderschap-update-januari-2024.jpg&w=2560&q=70>

Infographic Wet vaste huurcontracten.⁶



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Vast huurcontract weer de norm

Vanaf 1 juli 2024 geldt de Wet vaste huurcontracten. Hier lees je wat dat voor jou als huurder of verhuurder betekent.

Wat verandert er voor jou als huurder?

- Ga je per 1 juli 2024 of later woonruimte huren? Dan krijg je meteen een **vast huurcontract**.
- Zo krijg je voor langere tijd **meer zekerheid** over je woonsituatie.
- Soms is een huurcontract van **bepaalde duur** toegestaan. Dit contract geldt **maximaal twee jaar**.
- Had je voor 1 juli 2024 een huurcontract van bepaalde duur? Dan eindigt je huurcontract na de afgesproken termijn en verhuis je. Wordt het contract verlengd? Dan is dit voor onbepaalde tijd.

Soms kun je toch een huurcontract van bepaalde duur krijgen in de volgende situaties:

- Je **studeert** en moet tijdelijk voor studie in een andere woonplaats huren.
- Je woont **tijdelijk ergens anders** omdat je woonruimte gerenoveerd wordt of vanwege dringende werkzaamheden.
- Je komt uit een **maatschappelijke opvang** of zit in een **sociale noodsituatie**.
- Je krijgt een **tweede kans** nadat een eerder huurcontract is beëindigd, bijvoorbeeld omdat je overlast veroorzaakte.
- Je bent tussen de 16 en 27 jaar en neemt na **overlijden van je ouder/verzorger** (de huurder) de huurovereenkomst over.
- Je **gaat scheiden**, woont aantoonbaar niet meer samen en mag tijdelijk een woning huren om zo dicht bij je kind(eren) te blijven.
- Je werkt op de **Waddeneilanden**.
- Je komt direct uit een **COA-opvanglocatie** en wacht op definitieve huisvesting.

Verder blijven de volgende situaties mogelijk:

- **Huurcontract via de Leegstandwet**
Een verhuurder kan een leegstaande woning of een gebouw tijdelijk verhuren. Jij mag tijdelijk in het pand wonen, de gemeente geeft dan toestemming hiervoor aan de verhuurder.
- **Tussenhuur/diplomatendausule**
De verhuurder is tijdelijk afwezig door vakantie, werk of studie of heeft plannen om de woning te verkopen. Jij mag dan tijdelijk huren.
- **Doelgroepcontracten**
De woning is voor huurders uit een bepaalde doelgroep. Bijvoorbeeld studenten in een studentenkamer. Je verhuist als je niet meer tot de doelgroep hoort.
- **Hospitaverhuur**
Je woont samen met de verhuurder (de hospita) in dezelfde woning. Je deelt voorzieningen (zoals de keuken of wc) maar bent niet samen één huishouden.
- **Huurcontract voor kortdurend gebruik**
Je huurt een woning voor een bepaalde periode, bijvoorbeeld een vakantiewoning.

Meer weten over jouw situatie?

→ [Lees hier verder](#)

Wat verandert er voor jou als verhuurder?

- Sinds 2015 zijn huurcontracten van bepaalde duur toegestaan. Deze worden per 1 juli 2024 **afgeschaft**.
- Vaste huurcontracten zijn vanaf 1 juli 2024 dus weer **de norm**.
- Soms mag je huurders bij uitzondering een contract van bepaalde duur geven (maximaal twee jaar). Deze **uitzonderingen** staan hierboven.
- Dit specifieke contract van bepaalde duur mag door **alle verhuurders** worden afgesloten, voor zelfstandige en onzelfstandige woningen.
- Huidige huurcontracten van bepaalde duur **veranderen niet**.
- De verhuurder mag **de huur opzeggen** voor 'dringend eigen gebruik' of vanwege verkoop door samenwonen.

Meer weten?

→ [Lees hier verder](#)

Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

⁶ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/huren-en-wonen/huurbescherming-en-huurcontracten/vaste-huurcontracten-de-norm>

Infographics WVRV⁷



Wet versterking regie volkshuisvesting

De **woningnood is hoog**. Per jaar moeten er 100.000 woningen gerealiseerd worden. De *Wet versterking regie volkshuisvesting* gaat hierbij helpen. Zo kunnen **overheden samen met marktpartijen** sneller, genoeg en de **juiste** woningen bouwen. *Wat gaan we doen?*

<p>Genoeg locaties voor 100.000 woningen</p> <p>Het Rijk, provincies en gemeenten krijgen het juiste wettelijke gereedschap om beter en sneller te sturen op hoeveel, waar en voor wie we bouwen</p>	<p>Voldoende betaalbare woningen</p> <p>Midden- en lage inkomens maken in de hele regio kans op het vinden van een woning</p> <p>Betaalbare woningen twee derde per regio, 30% sociale huur</p> <p>Voldoende woningen voor studenten en ouderen</p>	<p>Kortere procedures</p> <p>Sneller duidelijkheid van de rechter</p> <p>Ladder voor duurzame verstedelijking wordt geschrapt waardoor motivering voor bouwen in het buitengebied minder omslachtig wordt</p> <p>Bouwen op eigen erf Vergunningvrij voor mantelzorg- en familiewoningen</p>	<p>Eerlijke verdeling</p> <p>Gelijke verdeling van urgent woningzoekenden</p> <p>Alle gemeenten moeten bijdragen aan de huisvesting van deze groepen</p>
---	---	--	--

Meer weten? www.volkshuisvestingnederland.nl

Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

⁷ [https://www.volkshuisvestingnederland.nl/site/binaries/site-content/collections/documents/2025/03/24/samen-bouwen-aan-100.000-woningen-per-jaar/Samenhang + tussen + wet + regie + - + woondeals + - + VHVP.pdf](https://www.volkshuisvestingnederland.nl/site/binaries/site-content/collections/documents/2025/03/24/samen-bouwen-aan-100.000-woningen-per-jaar/Samenhang+ tussen + wet + regie + - + woondeals + - + VHVP.pdf) & <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/site/binaries/site-content/collections/documents/2025/02/13/praatplaat-aangepast-wetsvoorstel-versterking-regie-volkshuisvesting/Praatplaat + Versterking + regie + volkshuisvesting.pdf>

Samen bouwen aan 100.000 woningen per jaar

De woningnood is hoog. Per jaar moeten er 100.000 woningen gerealiseerd worden. Gemeenten, provincies en het Rijk staan gezamenlijk voor deze opgave. Met de wet Versterking regie volkshuisvesting, de woondeals en de volkshuisvestingprogramma's maken zij samen afspraken over waar, hoeveel en voor wie ze bouwen.

Wet Versterking regie volkshuisvesting



Regie op woningbouwopgave
Landelijk zijn dit 100.000 woningen per jaar. Overheden kunnen alle instrumenten van de Omgevingswet inzetten voor de woningbouwopgave. Hierdoor kunnen het Rijk en provincies via instructieregels en -besluiten juridisch knopen doorhakken, bijvoorbeeld over locaties.



Voldoende betaalbare woningen
Van alle te realiseren woningen moet regionaal 30% sociale huur zijn en twee derde bestaan uit betaalbare woningen.



Voldoende bouwlocaties voor 100.000 woningen per jaar
Provincies sturen op voldoende woningbouwlocaties in plannen van gemeenten. Afsproken is 130% plannen t.o.v wat er gebouwd wordt. Zo kan uitstel of uitval opgevangen worden.



Kortere procedures
Sneller duidelijkheid van de rechter, makkelijker bouwen in het buitengebied door het schrappen van de Ladder voor duurzame verstedelijking, bouwen op het eigen erf wordt vergunningvrij voor familie- en mantelzorgwoningen.



Bestuurlijke afspraken in woningbouwregio's



Woningbouwregio's
Provincies stellen vast welke gemeenten samen afspraken maken over woningbouw in een regio. Meestal zijn dit de huidige woondealregio's.



Monitoring woningbouw
Rijk, provincies en gemeenten bespreken regelmatig de voortgang. Via versnellingsstafels trekken zij woningbouwprojecten vlot.



Bestuurlijke afspraken
Rijk, provincies en gemeenten spreken in de woningbouwregio af hoeveel, waar en voor wie ze bouwen, binnen de kaders van de wet regie. Zij verankeren dit in de volkshuisvestingsprogramma's.



Periode
Huidige afspraken gelden tot en met 2030. Deze worden verlengd tot 2035.



Volkshuisvestingsprogramma's



Samenwerken als één overheid
Gemeenten, provincies en Rijk stellen verplicht een volkshuisvestingsprogramma op onder de wet regie. Zo werken ze als één overheid samen aan de 100.000 woningen per jaar.



Maatregelen om te kunnen bouwen
Het volkshuisvestingsprogramma bevat maatregelen om 100.000 woningen per jaar te realiseren. Bijvoorbeeld het vastleggen van woningbouwlocaties, actief grondbeleid en ruimte voor optoppen in het omgevingsplan. De wet regie geeft duidelijkheid over de inhoud van de volkshuisvestingsprogramma's. Bijvoorbeeld over het aandeel betaalbare woningen per gemeente.



Vastleggen bestuurlijke afspraken
De bestuurlijke afspraken in de woningbouwregio's worden vastgelegd in de volkshuisvestingsprogramma's.



Planning
De volkshuisvestingsprogramma's moeten eind 2026 af zijn. Zo nodig worden ze aangepast. Bijvoorbeeld als er nieuwe bestuurlijke afspraken zijn.

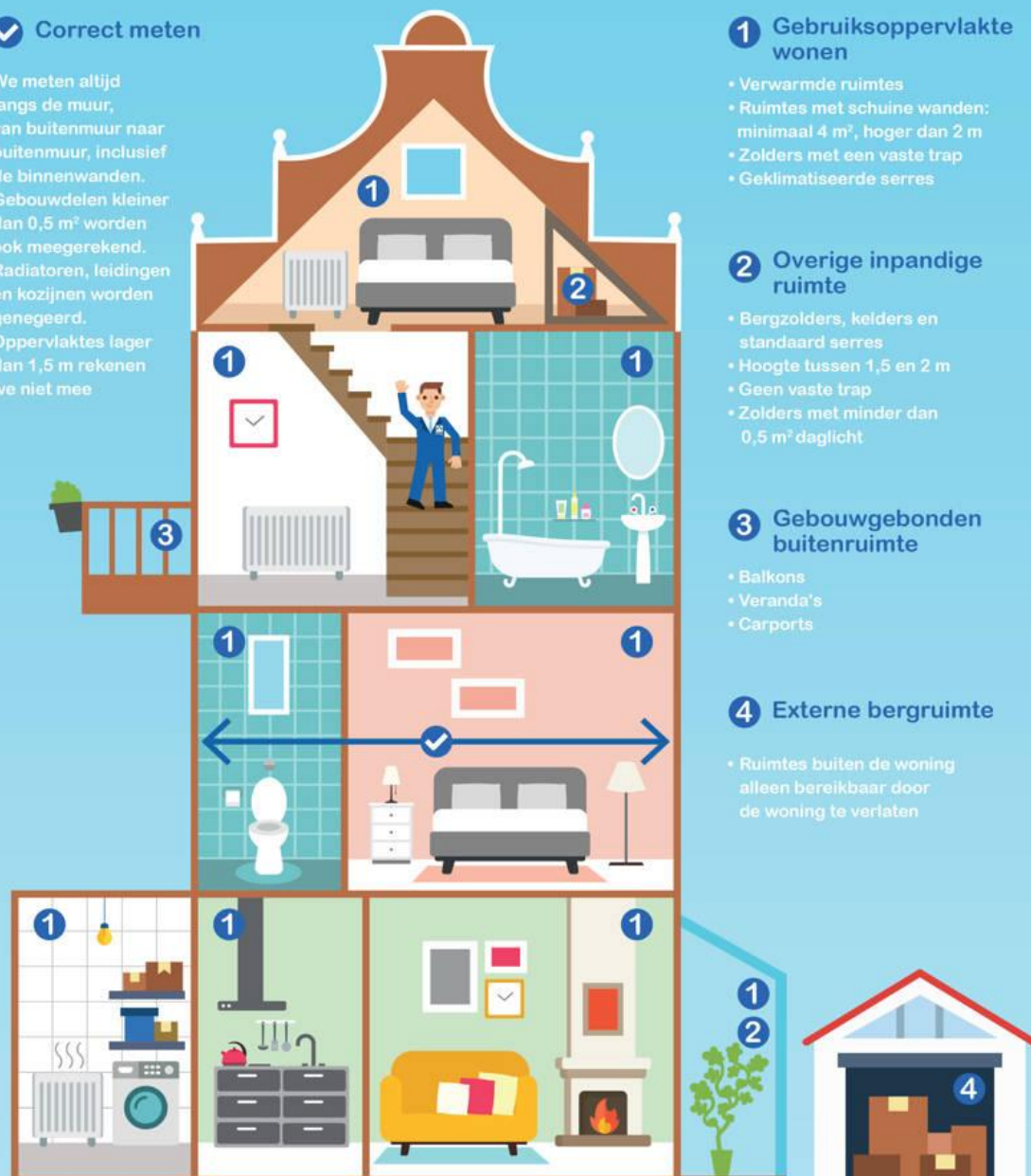


Infographic meetinstructie⁸

Hoe wordt een woning gemeten?

✓ Correct meten

We meten altijd langs de muur, van buitenmuur naar buitenmuur, inclusief de binnenwanden. Gebouwdelen kleiner dan 0,5 m² worden ook meegerekend. Radiatoren, leidingen en kozijnen worden genegeerd. Oppervlaktes lager dan 1,5 m rekenen we niet mee.



1 Gebruiksoppervlakte wonen

- Verwarmde ruimtes
- Ruimtes met schuine wanden: minimaal 4 m², hoger dan 2 m
- Zolders met een vaste trap
- Geklimatiseerde serres

2 Overige inpandige ruimte

- Bergzolders, kelders en standaard serres
- Hoogte tussen 1,5 en 2 m
- Geen vaste trap
- Zolders met minder dan 0,5 m² daglicht

3 Gebouwgebonden buitenruimte

- Balkons
- Veranda's
- Carports

4 Externe bergruimte

- Ruimtes buiten de woning alleen bereikbaar door de woning te verlaten

Deze infographic geeft alleen de hoofdlijnen aan van de meetinstructie. De volledige meetinstructie: [nvm.nl/wonen/kopen/meetinstructie](https://www.nvm.nl/wonen/kopen/meetinstructie)

⁸ <https://www.nvm.nl/media/q1tjgs4x/meetinstructie-infographic.pdf>