



# Wetswijzigingen 2023

NVM Juridische Dienst

Welke belangrijke wetswijzigingen vinden er plaats per 1 januari 2023 met betrekking tot de vastgoedmarkt? De NVM Juridische Dienst zet de belangrijkste wijzigingen op een rij voor de woningmarkt en de markt voor commercieel vastgoed.

## Belastingplan 2023

### Overdrachtsbelasting

#### Verhoging algemene tarief

Uit het Belastingplan 2023 volgt dat de algemene overdrachtsbelasting per 1 januari 2023 wordt verhoogd van 8% naar 10,4%. Het verlaagde tarief van 2% voor de verkrijging van woningen die voldoen aan het hoofdverblijfcriterium blijft ongewijzigd. Dit geldt eveneens voor het tarief van 0% bij de startersvrijstelling. Wil men nog dit jaar gebruik maken van het tarief van 8%, dan moet het transport voor 1 januari 2023 plaatsvinden.

Verkrijgt men een woning welke niet als hoofdverblijf dient, dan wordt deze verkrijging per 1 januari 2023 belast tegen 10,4 %. Let op! Dit tarief geldt ook voor overig vastgoed, tenzij er sprake is van een met BTW belaste levering.

#### Indexatie maximale woningwaarde bij de startersvrijstelling

Ook volgt uit het Belastingplan 2023 dat de woningwaardegrens bij de startersvrijstelling op 1 januari 2023 wordt verhoogd van €400.000 naar €440.000. Huizenkopers tussen 18 en 35 jaar betalen tot deze grens onder voorwaarden geen overdrachtsbelasting voor een woning. Wil men gebruik maken van de verhoging, dan moet het transport na 31 december 2022 plaatsvinden. Het moment van het ondertekenen van de koopovereenkomst is daarbij niet van belang.

### Schenkbelasting

Tevens volgt uit het Belastingplan 2023 dat het kabinet de schenkingsvrijstelling voor de eigen woning (ook wel de jubelton genoemd) per 1 januari 2023 verlaagt tot € 28.947 en deze per 1 januari 2024 volledig afschaft.

#### Verhoogde schenkingsvrijstelling

Op basis van de huidige regelgeving (2022) kan een persoon tussen de 18 en 40 jaar eenmaal in zijn of haar leven per schenker een beroep doen op een verhoogde schenkingsvrijstelling van maximaal € 106.671 te gebruiken voor een eigen woning. Deze vrijstelling geldt voor één kalenderjaar en is een verhoging van de jaarlijkse vrijstelling. De vrijstelling geldt zowel voor giften in de relatie ouder-kind als voor giften tussen derden.



# Wetswijzigingen 2023

NVM Juridische Dienst

## Schenking eigen woning

De schenking voor de eigen woning kan daarnaast vanaf 2023 niet meer verspreid plaatsvinden. Ook zijn schenkingen die in 2022 gedaan worden, beperkt tot verspreiding over maximaal twee jaren. Concreet betekent dit dat bij een schenking in 2022 het onbenut gebleven deel van de vrijstelling van € 106.671 nog kan worden benut voor een schenking in 2023, maar niet meer voor een schenking in 2024. Wel blijft het mogelijk om schenkingen die in 2022 zijn ontvangen ten behoeve van de eigen woning apart te houden en uiterlijk in 2024 te besteden (mits aan de overige voorwaarden is voldaan).

## Eenmalige schenking

Ouders kunnen er ook voor kiezen om hun kind eenmalig een bedrag van € 27.231 (bedrag 2022) belastingvrij te schenken. Dit bedrag mag het kind dan vrij besteden. In 2023 wordt de schenkingsvrijstelling voor de eigen woning (jubelton) gelijk gesteld met het vrij te besteden schenkingsbedrag van 2023 (€ 28.947). Ouders kunnen dit bedrag schenken voor de eigen woning, óf voor vrije besteding. Beide schenkingstellingen benutten kan dus niet.

Omdat deze bedragen in 2023 zijn gelijkgesteld is dit onderscheid in de praktijk niet meer van belang, en kunnen ouders in 2023 dus in het totaal voor € 28.947 aan een kind schenken.

## **Leegwaarderatio**

Uit het Belastingplan 2023 volgt verder dat het kabinet de percentages van de leegwaarderatietabel voor verhuurde woningen wil actualiseren om zo eerlijkere belasting te heffen op verhuurde woningen. De leegwaarderatio vermindert de waarde van verhuurde woningen voor box 3 van de inkomstenbelasting en de schenk- en erfbelasting, omdat verhuurde woningen soms minder waard zijn dan niet-verhuurde woningen.

De leegwaarderatio wordt per 1 januari 2023 aangepast. Wanneer de jaarlijkse huurprijs meer dan 5 procent van de WOZ-waarde bedraagt, wordt het percentage van de leegwaarderatio vanaf 2023 verhoogd naar 100 procent. Daarnaast wordt de toepassing van de leegwaarderatio bij tijdelijke huurcontracten uitgesloten en geldt bij verhuur aan gelieerde partijen (zoals familie) het hoogste percentage (100 procent), met als gevolg dat in deze situaties de leegwaarderatio de facto geen effect meer heeft.

## **Inwerkingtreding Belastingplan 2023**

Het Belastingplan 2023 (en daarmee de hierboven beschreven wijzigingen aan de overdrachtsbelasting, de schenkingsvrijstelling en de leegwaarderatio) is op 10 november 2022 door de Tweede Kamer aangenomen. Indien de Eerste kamer (naar verwachting midden december) het Belastingplan ook aanneemt, zullen bovenstaande wijzigingen per 1 januari 2023 van kracht zijn.



# Wetswijzigingen 2023

NVM Juridische Dienst

## Evaluatie opkoopbescherming

Op 1 januari 2022 is de 'Wet opkoopbescherming' in werking getreden. Hoewel in de regelgeving hieromtrent in 2022 (en ook niet per 2023) geen wijzigingen zijn aangebracht, staan wij hieronder stil bij de ontwikkelingen rondom deze wet in 2022.

De 'Wet opkoopbescherming' was de facto een amendement op de Huisvestingswet 2014, waaraan een nieuw hoofdstuk werd toegevoegd. Op grond van het nieuwe hoofdstuk 7 kregen gemeenten de bevoegdheid om in hun huisvestingsverordening (tijdelijk) gebieden aan te wijzen waarbinnen het verboden was om woonruimte zonder vergunning 'aan een ander in gebruik te geven'. De aangewezen woningen dienen zich in het goedkope en middeldure segment te bevinden.

Doel is om koopstarters en de middeninkomens meer kans te geven op een betaalbare koopwoning of om extra druk op de leefbaarheid als gevolg van de opkoop van woningen voor verhuur te beperken (buy-to-let). Gemeenten mogen deze bevoegdheid dan ook alleen aanwenden indien zij dat noodzakelijk en geschikt achten voor het bestrijden van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.

### Model Huisvestingsverordening VNG

Kort na de inwerkingtreding van de Wet opkoopbescherming heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) een opkoopbeschermingsregeling opgenomen in de Model Huisvestingsverordening, waar gemeenten hun eigen huisvestingsverordeningen op kunnen baseren. Verschillende gemeenten, met name die de grotere steden omvatten, hebben ook al daadwerkelijk gebruikgemaakt van de bevoegdheden die de nieuwe wet hen biedt.

Zo heeft de gemeente Rotterdam de opkoopbescherming in 16 wijken ingevoerd voor woningen met een WOZ-waarde tot € 355.000,- en heeft de gemeente Amsterdam de opkoopbescherming ingevoerd voor alle woningen in de gemeente met een WOZ-waarde tot € 512.000,-. De opkoopbescherming is in de loop van 2022 bij in ieder geval 12 gemeenten ingevoerd en loopt het bestuursrechtelijke traject ter invoering hiervan bij een veelvoud van gemeenten.

Hoewel er nog weinig bekend is over de mogelijke (positieve) effecten van het invoeren van de opkoopbescherming, wordt hier in ieder geval door veel gemeenten gebruik van gemaakt. De [NVM constateerde in juli 2022](#) nog dat, hoewel het aantal huurtransacties in het tweede kwartaal van 2022 met zo'n 5% was gestegen ten opzichte van het eerste kwartaal van 2022, de huurtransacties in de vier grote steden terugliepen. De hoogstwaarschijnlijke oorzaak hiervan werd daarbij deels toegeschreven aan de opkoopbescherming. In 2023 moet blijken hoe de (invoering van de) opkoopbescherming zich verder zal ontwikkelen.



# Wetswijzigingen 2023

NVM Juridische Dienst

## NHG-grens

Vanaf 1 januari 2023 stijgt de NHG-kostengrens voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen van € 355.000,- naar € 405.000,-. Voor woningen waarbij energiebesparende voorzieningen worden getroffen is de kostengrens 6% hoger, namelijk € 429.300,-, in plaats van € 376.300,- in 2022. De NHG-premie (ook wel de borgtochtprovisie) blijkt in 2023 gelijk aan het vastgestelde percentage in 2022: 0,6% over de hoogte van de hypotheek.

### Bindend aanbod

De datum van het bindend aanbod is leidend voor NHG. Indien het bindend aanbod van de geldverstrekker is uitgebracht na 1 januari van een bepaald jaar, dan gelden de 'Voorwaarden en Normen' (en daarmee ook de kostengrens en de borgtochtprovisie) van het jaar van het bindende aanbod.

Dit kan betekenen dat een nieuwe kostengrens geldt voor een woning die men vòòr 1 januari heeft gekocht, maar waarbij het bindend aanbod ná 1 januari is uitgebracht.

### Koopsom exclusief roerende zaken

Voor de koopsom geldt het bedrag exclusief roerende zaken. Als de koopsom € 410.000,- bedraagt waarvan € 5.000,- roerende zaken, dan gaat de NHG uit van de koopsom van € 405.000,- (exclusief roerende zaken). Indien de geldverstrekker het bedrag dat voor de roerende zaken betaald wordt als realistisch beoordeelt, dan is NHG mogelijk. Zo niet, dan wordt de kostengrens overschreden en is NHG niet mogelijk.

### Oversluiten ook onder de NHG-grens

De NHG-kostengrens geldt zowel voor aankopen als oversluiten. Het oversluiten van een lening zonder NHG naar een hypotheek met NHG is niet mogelijk als de woningwaarde boven de kostengrens ligt.

### NHG-premie in 2023 blijft gelijk; 0,6%

Een koper betaalt voor een hypotheek met NHG eenmalig een NHG-premie, de zogenaamde borgtochtprovisie. Deze borgtochtprovisie betaalt de consument via de geldverstrekker aan NHG zodra de hypotheek wordt afgesloten. De borgtochtprovisie voor een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie ('NHG- premie') blijft in 2023 gelijk en betreft 0,6% over de hoogte van de hypotheek.

### Loskoppelen NHG en betaalbaarheidsgrens

Het kabinet wil tot en met 2030 900.000 woningen realiseren waarvan twee derde 'betaalbaar'. Op dit moment geldt daarbij de NHG-grens als uiterste grens voor wat een betaalbare koopwoning is. Door de sterke stijging van de NHG-grens zijn woningen met die prijs voor minder mensen betaalbaar, omdat de inkomens het afgelopen jaar relatief minder zijn gestegen dan de NHG-grens. Daarom gaat het kabinet de grens voor wat betaalbare koopwoningen zijn loskoppelen van de NHG-grens. Voor de regionale



# Wetswijzigingen 2023

NVM Juridische Dienst

woondeals die eind dit jaar en begin volgend jaar worden vastgesteld wordt, conform het programma Woningbouw, de huidige NHG-grens van € 355.000 gehanteerd als betaalbaarheidsgrens. Deze verandert dus niet door verhoging van de kostengrens naar € 405.000.

## Hypotheekrenteaf trek

De hypotheekrenteaf trek daalt van 40% naar 36,93% in 2023. De beperking treft alleen huiseigenaren die in de hoogste belastingschijf zitten. Sinds 2017 daalt het maximale belastingtarief waartegen hypotheekrente kan worden afgetrokken. Het percentage wordt stapsgewijs verlaagd van 52% naar 36,93%. Voorheen daalde dit tarief met 0,5% per jaar. Vanaf 2020 wordt het versneld afgebouwd met 3% per jaar. Vanaf 2023 is dan het tarief van 36,93% bereikt.

### Hillen-af trek daalt naar 83,34% in 2023

De aftrekpost vanwege geen of geringe eigenwoningschuld (Hillen-af trek) daalt met 3½ % per jaar. In 2023 daalt de Hillen-af trek van 86,67% naar 83,34%.

De Wet Hillen geeft recht op een extra aftrekpost als je eigenwoningforfait hoger is dan de aftrekbare kosten eigen woning. In 2018 heeft het kabinet besloten om de Hillen-af trek in 30 jaar af te schaffen, in stappen van 3½% per jaar. Vanaf 1 januari 2048 vervalt de aftrek helemaal. Zie [hier](#) voor meer informatie over de Hillen-af trek.

### Inkomen partner telt volledig mee in 2023

In 2022 werd bij het bepalen van het financieringslastpercentage bij tweeverdieners het inkomen van de minst verdienende partner voor 90% meegeteld. De minister van financiën heeft op 13 juli 2022 de 'wijzigingsregeling hypothecair krediet 2023' ter internetconsultatie aangeboden. Deze regeling zorgt voor een wijziging van de 'Tijdelijke regeling hypothecair krediet', als gevolg waarvan het financieringslastpercentage in 2023 zal worden bepaald op basis van het gezamenlijke toetsingsinkomen. De internetconsultatie is op 29 augustus 2023 geëindigd en op 3 november 2022 is de wijzigingsregeling bekendgemaakt. Dat betekent dat de wijziging op 1 januari 2023 definitief in werking zal treden.

## WOZ-waarde

Vorig jaar berichtten wij dat de WOZ waarde in 2022 naar verwachting met 8,5-9% zou stijgen. Op 1 januari 2022 bleek de gemiddelde WOZ-waarde van een woning € 315.000 en deze gemiddelde waarde was daarmee 8,6% hoger dan een jaar eerder. De verwachting is dat deze stijging zich in 2023 zal voortzetten en de gemiddelde WOZ-waarde zal oplopen naar bijna € 340.000.



# Wetswijzigingen 2023

NVM Juridische Dienst

## Eigenwoningforfait daalt in 2023

In 2023 daalt het percentage voor de berekening van het eigenwoningforfait van 0,45 % naar 0,35% voor woningen met een WOZ-waarde tussen de € 75.000 en € 1.200.000. Het eigenwoningforfait vanaf € 1.200.000 blijft in 2023 gelijk (2,35%).

## Energie

### Energielabel C per 1 januari 2023 verplicht voor kantoorruimte

Per 1 januari 2023 moet elk kantoorpand (uitzonderingen daargelaten) minimaal een energielabel C hebben. Dit betekent een energie-index van 1,3 of beter. De energielabel-C-verplichting geldt voor een kantoorgebouw waarbij de gebruiksoppervlakte aan kantoorfuncties 50% of meer beslaat van de totale oppervlakte én de oppervlakte aan kantoorfuncties (en nevenfuncties) groter is dan 100 m<sup>2</sup> (gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580). Het kan dus gaan om een afzonderlijk kantoorgebouw maar ook op een deel van een groter gebouw. Zie voor de uitzonderingen onderstaande link: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/energielabel-c-kantoren/veelgestelde-vragen-energielabel-c>.

### Gevolgen voor verhuur van kantoorruimte

Welke gevolgen heeft dit voor huurders en verhuurders van kantoorruimte? De NVM adviseerde eerder al om een deskundige partij in te schakelen om uit te laten zoeken welke energiebesparende maatregelen er getroffen kunnen worden om aan de C-verplichting te kunnen voldoen. NVM-businessleden kunnen hiervoor gebruik maken van NVM samenwerkingspartij SGS Search. Zie hiervoor onderstaande link: [Energielabel C voor kantoorruimte per 1 januari 2023 \(nvm.nl\)](#).

### Verantwoordelijkheid bij (ver)huur en handhaving

In [voorgenoemd](#) artikel ging de Juridische Dienst ook in op de vraag wie de verantwoordelijkheid draagt voor het nemen van energiebesparende maatregelen bij de verhuur van een kantoorpand en op vraagstukken omtrent de handhaving hiervan.

### Energiebelasting

De prijs van een kuub gas en kilowattuur stroom bestaat uit 3 delen: de marktprijs, de BTW en de energiebelasting. De tijdelijke verlaging van 21% naar 9% BTW loopt op 1 januari 2023 af, en zal daarom vanaf dat moment weer 21% bedragen. In 2023 is de energiebelasting ongeveer € 0,59 per m<sup>3</sup> gas en € 0,15 per kWh stroom (bedragen inclusief 21 % BTW). Tegelijkertijd krijg je een vast bedrag aan energiebelasting terug, namelijk € 596,85 (bedrag in 2023, t.o.v. € 824,77 in 2022). Op deze manier wil de overheid stimuleren dat men minder energie verbruikt.

Op Prinsjesdag 2022 maakte het kabinet bekend dat op 1 januari 2023 de energiebelasting op gas daalt met € 0,631 per m<sup>3</sup> en op elektriciteit met € 0,706 per



# Wetswijzigingen 2023

NVM Juridische Dienst

kWh. Deze voorgestelde verlaging van de energiebelasting gaat echter niet door, maar wordt vervangen door het hierna beschreven tijdelijke prijsplafond.

## Compensatie energiekosten

### Energiecompensatie voor Nederlandse huishoudens

Op Prinsjesdag kondigde het kabinet de langverwachte maatregelen tegen de forse stijging van de energiekosten aan. Om deze stijging te compenseren, heeft de overheid verschillende maatregelen getroffen. De belangrijkste maatregel: een prijsplafond voor energiekosten.

Tot het 'basisverbruik' betalen huishoudens in Nederland vanaf 1 januari 2023 € 0,40 per kWh stroom en € 1,45 per m<sup>3</sup> gas (inclusief energiebelasting en BTW). Voor stroom betreft dit basisverbruik 2.900 kWh per jaar en voor gas is dit basisverbruik 1.200 m<sup>3</sup> per jaar. Voor gebruik boven dit basisverbruik betalen huishoudens de thans geldende tarieven. Indien deze tarieven lager liggen dan deze maximumprijzen, betaalt men dit lagere tarief voor de looptijd van het energiecontract.

**Let wel op:** Het energieplafond is nog niet definitief. Het is nog zeer de vraag of dit voor 1 januari rond gaat komen. Zo berichtte [Nieuwsuur](#) op 4 november dat het invoeren van de tijdelijke maatregel op losse schroeven stond.

### *Korting bij kleinverbruikaansluiting*

In afwachting van deze maatregelen vanaf 1 januari 2023 krijgt iedereen die op de 1e dag van de maanden november en december een kleinverbruikaansluiting heeft voor elektriciteit € 190,- korting. Het gebouw met de aansluiting moet wel bedoeld zijn om in te wonen of te werken. Bijvoorbeeld een woning, kantoor of café. De korting geldt dus niet voor bijvoorbeeld een garagebox met een aparte aansluiting en eigen energiecontract. Als u achter uw meter nog een aparte meter heeft voor bijvoorbeeld een elektrische auto, krijgt u het bedrag alleen voor uw hoofdaansluiting.

Hoe huishoudens deze korting ontvangen is afhankelijk van de energieleverancier. Dit kan door:

- € 190 over te maken;
- € 190 van het voorschot- of eindnota voor elektriciteit af te halen;
- een deel van de € 190 aan u over te maken en het andere deel van het voorschot- of eindnota voor elektriciteit af te halen;
- € 190 van een openstaande rekening of betalingsregeling af te halen;
- € 190 over te maken nadat het contract eindigt.

### Energiecompensatie voor mkb-ondernemingen

Het kabinet komt tevens met een regeling voor mkb-ondernemingen die te maken krijgen met sterke kostenstijgingen. De Tegemoetkoming Energiekosten-regeling (TEK) moet volgens minister Micky Adriaansens (Economische Zaken en Klimaat) gerichte steun bieden aan mkb-ondernemingen die niet ontkomen aan een hoog energieverbruik.





# Wetswijzigingen 2023

NVM Juridische Dienst

## Voorwaarden TEK

Mkb-ondernemingen die minimaal 7 procent van hun omzet besteden aan energiekosten, komen vanaf november 2022 in aanmerking voor de TEK regeling. Verder gelden de volgende voorwaarden:

- De onderneming voldoet aan de [Europese mkb-definitie](#):
  - o De onderneming heeft minder dan 250 werknemers;
  - o De jaaronzet van de onderneming is maximaal € 50 miljoen;
  - o De jaarbalans van de onderneming is maximaal € 43 miljoen.
  
- De onderneming staat ingeschreven in het KVK Handelsregister.

Via deze regeling krijgen ondernemingen een deel van het bedrag dat zij meer zijn gaan betalen voor energie teruggestort. Het bedrag waar de onderneming recht op heeft wordt berekend aan de hand van een drempelprijs van €1,19 per m<sup>3</sup> gas en €0,35 per kWh elektriciteit. Wanneer ondernemingen volgens hun energiecontract meer betalen dan deze bedragen, krijgen zij 50% hiervan terug, tot een maximumbedrag van € 160.000.

Hoewel de TEK regeling kan worden aangevraagd over de periode lopend vanaf 1 november 2022 tot en met december 2023, kan de aanvraag waarschijnlijk pas in het tweede kwartaal van 2023 (met terugwerkende kracht) worden aangevraagd. De TEK regeling moet namelijk voldoen aan Europese staatssteunregels en goedgekeurd worden door de Europese Commissie. Deze procedure loopt op dit moment.

Wanneer de TEK regeling door de Europese Commissie is goedgekeurd, kunnen ondernemers die aan de voorwaarden voldoen op [deze](#) pagina een aanvraag indienen. Voor de overbruggingsmogelijkheden tot aan de openstelling van de TEK verwijzen wij u naar de [Kamerbrief van minister Adriaansens van 14 oktober 2022](#).

## Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE)

Met de Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE) kunnen woningeigenaren subsidie aanvragen voor een zonneboiler, een (hybride) warmtepomp, isolatiemaatregelen en aansluiting op een warmtenet. Zakelijke gebruikers komen in aanmerking voor subsidie voor een zonneboiler, een warmtepomp, aansluiting op een warmtenet en voor kleinschalige windturbines en zonnepanelen. Naar alle waarschijnlijkheid is er voor meer dan € 290 miljoen aan subsidie beschikbaar in 2022. De ISDE-subsidie loopt door tot 2030. Meer informatie over de ISDE? Zie onderstaande link: <https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/isde>

Zie voor meer energiebesparende maatregelen onderstaande link:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/duurzame-energie/rijksoverheid-stimuleert-energiebesparing>





# Wetswijzigingen 2023

NVM Juridische Dienst

## **Afschaffing BTW bij het leveren en plaatsen zonnepanelen**

Op dit moment geldt voor de levering en installatie van zonnepanelen op of bij een (vakantie)woning een btw-tarief van 21%. De Tweede Kamer heeft een wetsvoorstel aangenomen om dit btw-tarief per 1 januari 2023 te verlagen naar 0%.

Als ook de Eerste Kamer het wetsvoorstel aanneemt, zal de BTW voor het leveren en installeren van zonnepanelen op of bij een (vakantie)woning vanaf 1 januari 2023 geheel verdwijnen. Onder een (vakantie)woning valt tevens een garage of schuur bij een woning, een serre of een aan- of uitbouw. Het 0%-tarief geldt ook voor werkzaamheden die sterk verband houden met de te plaatsen zonnepanelen, zoals de aanleg van kabels, het montagemateriaal, optimizers en omvormers. Ook aanpassingen van de meterkast in verband met de aanschaf van zonnepanelen vallen onder het 0%-tarief.

### Factuurdatum bepalend

Indien de zonnepanelen al op een eerder moment (dan 1 januari 2023) geplaatst worden zal het oude tarief (21%) van toepassing zijn. Het is mogelijk dat (een deel van) de betaling voor de te plaatsen zonnepanelen in 2022 is gedaan, waarbij de levering pas in 2023 plaatsvindt. Ook is het mogelijk dat er dit jaar al een offerte is gestuurd voor de plaatsing in 2023. In alle gevallen geldt: de factuurdatum is bepalend voor het btw-tarief. Ook als het gaat om een factuur voor een aanbetaling. Dus is de factuurdatum in 2022, dan is het btw-tarief 21%. En is de factuurdatum in 2023, dan is het btw-tarief 0%.

Aan de factuurdatum, en daarmee het btw-tarief dat op de factuur staat, is wel een voorwaarde verbonden. Als er geen aanbetaling is gedaan, dan moet de factuurdatum uiterlijk de 15e dag zijn van de maand na de levering en installatie van de zonnepanelen. Bovendien moet er, als er wel een aanbetaling moet worden gedaan, eerst een factuur zijn voor de aanbetaling. Op die factuur moet tenminste het bedrag van de aanbetaling en de btw vermeld staan.

Zie voor meer informatie onderstaande link: [Wetsvoorstel: 0% btw voor zonnepanelen op woningen vanaf 1 januari 2023 \(belastingdienst.nl\)](#).

## **Wijzigingen huurrecht**

### **Maximale jaarlijkse huurprijsverhoging in de vrije sector**

Op 6 oktober 2022 heeft minister de Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) een wetsvoorstel ingediend waarbij de jaarlijkse huurprijsverhoging voor woningen in de geliberaliseerde sector in 2023 wordt gemaximaliseerd tot de hoogte van de loonontwikkeling + 1%.

De minister meent te moeten ingrijpen om gematigde huurstijgingen en bescherming van huurders te waarborgen. Het wetsvoorstel is een noodingreep op de thans geldende wetswijziging per 1 mei 2021, waarbij de maximale huurprijsverhoging in de



# Wetswijzigingen 2023

NVM Juridische Dienst

vrije sector voor de duur van drie jaar is gemaximeerd tot de hoogte van de inflatie + 1%. Als gevolg van de hoge inflatie sinds november 2021 zou toepassing van de huidige regeling tot gevolg hebben dat de huurprijzen in de vrije sector in 2023 fors zouden kunnen stijgen. Van 1 december 2021 tot 1 september 2022 was de inflatie 8,9% tegen 2,3% van 1 december 2020 tot 1 december 2021.

Het wetsvoorstel bestaat uit een wijziging van artikel 10 lid 3 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en zou op 1 januari 2023 in werking moeten treden. Indien de loonontwikkeling lager is dan de inflatie, zal de maximaal toegestane jaarlijkse huurprijsverhoging op grond van het nieuwe wetsvoorstel gelijk zijn aan de loonontwikkeling + 1%. Indien de lonen in de toekomst meer zouden stijgen dan de inflatie, zorgt de nieuwe systematiek ervoor dat de huurverhoging niet bestaat uit de (hogere) loonontwikkeling (+ 1%), maar uit de (lagere) inflatie (+ 1%). Op grond van het wetsvoorstel bestaat de maximale huurverhoging immers uit de laagste stijging van (artikel 10 lid 3 sub a Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) de inflatie of (artikel 10 lid 3 sub b Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) de loonontwikkeling.

De nieuwe systematiek zal gaan gelden tot 1 mei 2024. Na 2023 zal de wetswijziging worden geëvalueerd. Voor eventuele verlenging na 1 mei 2024 is een nieuw wetsvoorstel noodzakelijk.

## Kritiek op eerder voorstel

Eerder had de minister voorgesteld dat het maximale huurverhogingspercentage bij ministeriële regeling wordt vastgesteld. De Raad van State was bij de toetsing van dit voorstel echter kritisch, omdat de grondslag van de maximale huurverhoging onduidelijk bleef. Door de vaststelling van de maximale huurverhoging aan de minister over te laten, zou er geen waarborg zijn om te verzekeren dat een evenwichtige belangenafweging plaatsvindt en dat de hoogte van de maximale huurprijsverhoging voldoet aan de eisen van noodzakelijkheid en proportionaliteit. Als gevolg van deze kritiek is voor het huidige wetsvoorstel gekozen.

Na de indiening van het wetsvoorstel heeft begin november de commissievergadering hieromtrent plaatsgevonden. Wanneer het wetsvoorstel in de Tweede kamer zal worden behandeld is onbekend. Het is onduidelijk of dit wetsvoorstel daadwerkelijk doorgang kan vinden per 1 januari 2023. Wij zullen u hierover, wanneer er meer informatie beschikbaar is, spoedig nader informeren. Indien dit wetsvoorstel geen doorgang zal vinden, blijft de maximale huurprijsverhoging in de vrije sector gekoppeld aan de inflatiecijfers + 1%.

## **Huurprijsverhoging sociale sector**

Tot 1 juli 2022 was de maximale huurprijsverhoging in de sociale sector bevroren (0%). Vanaf 1 juli 2022 tot 1 juli 2023 is de maximale huurprijsverhoging vastgesteld op 2,3% voor een huurprijs vanaf € 300,- en maximaal € 25,- voor een huurprijs tot € 300,-.



# Wetswijzigingen 2023

NVM Juridische Dienst

## **Afschaffing verhuurderheffing**

De verhuurderheffing is een heffing voor verhuurders die minimaal 50 huurwoningen bezitten en is al langer omstreden. Voor 2021 was de hoogte van de verhuurderheffing nog 0,526% en dit is in 2022 al afgeschaald naar 0,332%. Uit het coalitieakkoord bleek dat de regering de verhuurderheffing per 2023 zal afschaffen. De minister van Financiën heeft na vragen hierover laten weten dat de verhuurderheffing per 1 januari 2023 in een keer, en dus niet geleidelijk, zal worden afgeschaft.

## **Kabinetsplannen ter bevordering van de zogenoemde 'middenhuur'**

Als gevolg van de krapte op de woningmarkt en de geringe kansen voor starters en jongeren hierin, wil minister De Jonge het middensegment van de huurmarkt verder gaan beschermen. Naast de invoering van de opkoopbescherming (zelfbewoningsplicht) op 1 januari 2022, de verdere begrenzing van de maximale jaarlijkse huurprijsverhoging (de koppeling aan de loonontwikkeling, zie 'huurprijsverhoging vrije sector') en de plannen om een fors aantal nieuwe 'middenhuur' woningen bij te bouwen (40% van het doel van 900.000 tot en met 2030), wil het kabinet het zogenaamde woningwaarderingssysteem (hierna: WWS) gaan toepassen op woningen in de 'middenhuur'. Deze wijziging moet de betaalbaarheid van huren voor middeninkomens verbeteren.

## De plannen

Op dit moment vallen alle woningen met een huurprijs die onder de liberalisatiegrens van € 763,47 (2022) ligt in de beschermde sociale huursector. De grens van huurprijsbescherming zal op basis van het WWS op 187 punten komen. Het WWS bepaalt de maximale huurprijs op basis van de kwaliteit van een woonruimte. Hiervoor wordt een puntentelling gebruikt die verschillende aspecten van de woonruimte waardeert, zoals de oppervlakte en het energielabel van de woning. Het WWS wordt nu uitgebreid van 141 punten naar circa 187 punten. Dat betekent dat woningen waar nu meer dan €1.000 voor wordt gevraagd, terwijl deze op basis van de kwaliteit van de huurwoning minder dan 187 punten hebben, bij een nieuw contract in huurprijs naar beneden moeten worden bijgesteld. Door de regulering verwacht het kabinet dat op termijn ruim 90% van de huurwoningen (sociale huur en middenhuur) bij een nieuw huurcontract onder de €1.000 worden verhuurd.

## Kritiek

Door het invoeren van deze maatregelen kan het (verhuur)rendement op beleggingspanden onder druk komen te staan. Dit kan ervoor zorgen dat beleggers hun panden verkopen, waarna deze woningen worden opgekocht door particulieren die deze woningen zelf gaan bewonen. Hierdoor zal het aantal woningen in de middenhuur afnemen en schiet de wet haar doel voorbij. Tevens is de verwachting dat woningen die op dit moment in het middensegment vallen, met relatief kleine aanpassingen of verbouwingen, buiten de toekomstige grens van 187 punten zullen vallen. Ook dit heeft tot gevolg dat het aantal woningen in de middenhuur afneemt. Een ander gevolg kan zijn dat investeerders slechts woningen ontwikkelen die in de vrije sector vallen en de bouw van middenhuurwoningen staken omdat met de bouw van dergelijke woningen minder rendement valt te behalen dan verwacht. Dit wordt alleen maar versterkt door



# Wetswijzigingen 2023

NVM Juridische Dienst

de verwachting dat veel verzekeraars en pensioenfondsen zich zullen terugtrekken als investeerders in dit vastgoed, opnieuw vanwege het te verwachten lagere rendement. Ook in dit scenario zal het aantal middenhuurwoningen afnemen.

## Alternatieven

Een alternatieve oplossing voor het tekort aan woningen in het middensegment is het verlenen van een subsidie aan verhuurders. In Amsterdam loopt er op dit moment een experiment waarbij projectontwikkelaars 10% korting krijgen op de grondprijs als ze bestaande panden transformeren tot middenhuurwoningen of middenhuurwoningen bouwen. Op deze manier hoopt Amsterdam de bouw van het aantal middenhuurwoningen te bevorderen. Of het verlenen van subsidie op een dergelijke manier op de lange termijn en op grote schaal houdbaar is, is echter discutabel.

De verwachting is dat minister de Jonge op korte termijn met een totaalbeeld van deze regulering zal komen, zodat de 'Wet Regulering Middenhuur' begin 2023 in consultatie kan gaan.

Zie onderstaande link voor de berichtgeving hierover vanuit de rijksoverheid: [Vanaf 2024 meeste huurwoningen onder de €1000 | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl](#).

## Invoering nieuwe Omgevingswet

In het wetswijzigingenoverzicht van de NVM van 2022 lieten wij je weten dat de nieuwe Omgevingswet niet per 1 januari 2022 zal worden ingevoerd, maar dat dit op 1 juli 2022 zou plaatsvinden. De invoering van de nieuwe Omgevingswet werd in februari 2022 echter opnieuw uitgesteld naar 1 januari 2023. Ook deze invoeringsdatum bleek echter te vroeg; op 14 oktober 2022 maakte minister De Jonge bekend dat invoering van de Omgevingswet uit te stellen naar 1 juli 2023. Zie hieromtrent ook [eerdere berichtgeving](#) van de NVM.

De veranderingen in de Omgevingswet komen er kortgezegd op neer dat de Omgevingswet wetten voor de fysieke leefomgeving bundelt en moderniseert. Hierbij gaat het onder meer om wet- en regelgeving over bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. Zo gaan 26 wetten geheel of gedeeltelijk op in de Omgevingswet. Daarnaast wordt er een nieuw digitaal stelsel opgericht (Digitaal Stelsel Omgevingswet), welk stelsel [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) vervangt. Er ontstaat zo één digitaal loket voor het aanvragen van vergunningen en het raadplegen van de geldende regels per locatie. Ook het vergunningstelsel voor het bouwen wordt gewijzigd in de Omgevingswet. Er wordt een knip gemaakt in het 'ruimtelijk deel' en het 'technisch deel'. Met andere woorden, twee vergunningen. Het door makelaars veel geraadpleegde bestemmingsplan gaat over in het omgevingsplan. De NVM zal je in de aanloop naar de invoering van de nieuwe Omgevingswet op hoofdlijnen verder informeren.



# Wetswijzigingen 2023

NVM Juridische Dienst

Zie onderstaande link voor meer informatie: [Invoering van de Omgevingswet naar 1 juli 2023 | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl](#).