



Wetswijzigingen 2022

Juridische Dienst

Welke belangrijke wetswijzigingen vinden er plaats per 1 januari 2022 met betrekking tot de woningmarkt? De NVM Juridische Dienst zet de belangrijkste wijzigingen voor de woningmarkt voor u op een rij.

Opkoopbescherming per 1 januari 2022

Per 1 januari 2022 treedt de wet 'Opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur' in werking. Het gedeelte van de wet dat ziet op de verruiming van de tijdelijk verhuur is echter gesneuveld in de Eerste Kamer. Het gedeelte met betrekking tot de opkoopbescherming treedt wel in werking.

De wet maakt het mogelijk om in een gebied een opkoopbescherming in te voeren. De opkoopbescherming moet er voor zorgen dat goedkope en middeldure koopwoningen ook in de bestaande bouw behouden kunnen blijven in het koopsegment en niet worden opgekocht door beleggers voor de verhuur. Koper moet een woning dus zelf gaan bewonen en mag het gedurende een termijn van 4 jaar niet verhuren, uitzonderingen daargelaten.

Werking opkoopbescherming

Aan de gemeenteraad wordt de mogelijkheid geboden om in de huisvestingsverordening de opkoopbescherming in te stellen. De gemeenteraad zal moeten onderbouwen dat de inzet van de opkoopbescherming noodzakelijk, geschikt en proportioneel is voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid in de betreffende buurt. De opkoopbescherming ziet uitsluitend op goedkope en middeldure woningen. Het begrip goedkoop en middelduur verschilt per gemeente. Een gemeente moet zelf op basis van hun lokale situatie onderbouwen tot welke WOZ-waarde in hun gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment vallen.

Duur opkoopbescherming

Wanneer een woning in de huisvestingsverordening is aangewezen inzake opkoopbescherming, mag deze voor een periode van 4 jaar na aankoop ervan niet worden verhuurd zonder vergunning. Na verloop van deze 4 jaar mag de eigenaar ervoor kiezen om de woning te verhuren en heeft hij hiervoor geen vergunning meer nodig. Indien de woning wordt doorverkocht terwijl de ingevoerde opkoopbescherming van kracht is, is er sprake van een nieuwe aankoop wat betekent dat de nieuwe eigenaar opnieuw voor 4 jaar gebonden is aan de opkoopbescherming. Wanneer de opkoopbescherming van rechtswege vervalft of wanneer die wordt ingetrokken vervalft deze termijn en kan de woning verhuurd worden zonder vergunning.

Uitzonderingsgevallen om toch te verhuren

Niet in alle gevallen is het redelijk om een eigenaar van een koopwoning te verbieden de woning te verhuren. De wet voorziet in uitzonderingen. De vergunning voor verhuur zal verleend worden in de volgende situaties:



Wetswijzigingen 2022

Juridische Dienst

1. verhuur aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste graad of in de tweede graad heeft met de eigenaar. Bijvoorbeeld de verhuur van ouders aan een van de kinderen, of zelfs grootouders die willen verhuren aan kleinkinderen;
2. tijdelijke verhuur van de woning indien de eigenaar de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond en kan aantonen dat de verhuur slechts voor maximaal 12 maanden is;
3. verhuur van woonruimte die onlosmakelijke deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.

Daarnaast kan de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid geven om ontheffing van te verlenen. Aan een ontheffing kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden. In bepaalde situaties kan het immers onredelijk zijn om verhuur te weigeren. Hierbij kan bijvoorbeeld geacht worden aan de situatie waarin de eigenaar van een woonruimte, waarop het verbod van toepassing is, overlijdt en van de erfgenamen in redelijkheid niet kan worden verlangd dat zij zelf de woning bewonen.

Tijdelijke regeling kan worden verlengd

De regeling met betrekking tot de opkoopbescherming vervalt in beginsel op 1 januari 2025. Binnen drie jaar na inwerkingtreding van de wet wordt er een evaluatie uitgevoerd. Het is dus mogelijk dat de opkoopbescherming verlengd wordt.

Moment van overdracht woning van belang

De opkoopbescherming geldt uitsluitend voor koopwoningen die na invoering van de opkoopbescherming in een betreffende buurt op naam worden verkregen (door inschrijving van de akte van levering in de openbare registers) en voor woningen die in verhuurde staat waren voor een periode van minder dan zes maanden op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar. Woningen die op het moment van eigendomsoverdracht aan de nieuwe eigenaar langer dan zes maanden in verhuurde staat zijn en woningen die op naam worden verkregen (door inschrijving van de akte van levering in de openbare registers) voordat de opkoopbescherming is ingevoerd vallen niet onder de maatregel.

Wat te doen als koper iets wil aankopen voor de verhuur?

Een koper moet nagaan of een gemeente gebruik maakt van de opkoopbescherming. De opkoopbescherming is immers een instrument/ maatregel welke kan worden toegepast. Het is niet zo dat elke gemeente in Nederland per 1 januari 2022 de opkoopbescherming invoert.

Ten tweede is het van belang dat als een gemeente de opkoopbescherming heeft toegepast, per wanneer deze opkoopbescherming is ingegaan, voor welk gebied en voor welke categorieën woningen.



Wetswijzigingen 2022

Juridische Dienst

Ten derde is van belang het moment van overdracht. Kortgezegd komt het erop neer dat woningen die voor de ingangsdatum van de opkoopbescherming op naam worden verkregen (door inschrijving van de akte van levering in de openbare registers) niet onder de opkoopbescherming vallen. Woningen die op naam worden verkregen (door inschrijving van de akte van levering in de openbare registers) ná de inwerkingtreding van de opkoopbescherming maar langer dan zes maanden in verhuurde staat zijn vallen ook niet onder de opkoopbescherming. Zie voor meer informatie het bovenstaande kopje 'Moment van overdracht van belang'.

Overdrachtsbelasting

Het belastingplan 2022 bevat een aantal kleine wijzigingen die betrekking hebben op de overdrachtsbelasting.

Artikel 15a lid 5 WBR (nieuw): onvoorziene omstandigheden die vóór de levering plaatsvinden

Om het verlaagde tarief van 2% overdrachtsbelasting of de startersvrijstelling te mogen toepassen moet worden voldaan aan het hoofdverblijfcriterium. Toch kan er sprake zijn van de situatie dat de verkrijger de woning niet als hoofdverblijf is gaan gebruiken wegens onvoorziene omstandigheden (zoals overlijden of scheiding) die zich voordoen ná het tijdstip van de verkrijging. In die gevallen wordt de verkrijger geacht de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf te hebben gebruikt en wordt niet alsnog (tot) het algemene tarief van 8% overdrachtsbelasting geheven.

Vanaf 1 januari 2022 wordt ook rekening gehouden met onvoorziene omstandigheden die zich eerder voordoen. Scheiden de kopers vóór de overdracht bij de notaris, maar na het moment van ondertekening van het koopcontract? Of komt één van hen te overlijden? Ook dan kan de startersvrijstelling of het lage tarief van 2% gelden. De kopers hoeven niet alsnog het algemene tarief van 8% te betalen als zij voldoen aan de volgende drie voorwaarden:

1. De onvoorziene omstandigheid vindt plaats tussen het tekenen van het koopcontract en het moment van overdracht bij de notaris.
2. Door de onvoorziene omstandigheid kan de koper niet voldoen aan het hoofdverblijfcriterium (langere tijd in de woning wonen).
3. De koper legt een 'verklaring overdrachtsbelasting onvoorziene omstandigheden' af, waarin hij aangeeft dat hij (of de persoon van wie hij heeft geërfd) tussen de datum van ondertekening van het koopcontract en de datum van de onvoorziene omstandigheid het voornemen had de woning als hoofdverblijf te gebruiken. Ook verklaart hij dat de onvoorziene omstandigheid de reden is dat hij redelijkerwijs niet in staat is de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf te gaan gebruiken.



Wetswijzigingen 2022

Juridische Dienst

Zie voor meer informatie:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/belastingplan/belastingwijzigingen-wonen/overdrachtsbelasting-onvoorziene-omstandigheden>

Artikel 9 lid 7 WBR (nieuw): verduidelijking van antimisbruikregeling bij startersvrijstelling

Bij de startersvrijstelling mag de waarde van de woning inclusief aanhorigheden niet hoger zijn € 400.000. Om te voorkomen dat woningen gesplitst (bijvoorbeeld eerst de woning en daarna de garage) worden verkregen om zodoende onder de € 400.000 te blijven, is in de WBR reeds een antimisbruikbepaling opgenomen. Deze antimisbruikbepaling bepaalt dat starters die de woning binnen een jaar gesplitst aankopen en daarmee in totaal meer dan € 400.000 betalen geen recht hebben op de startersvrijstelling. Koper betaalt dan alsnog 2% overdrachtsbelasting.

De antimisbruikbepaling geldt niet wanneer het eerste aangekochte deel voor 1 april 2021 is verkregen. Daarnaast wordt voorgesteld om de antimisbruikbepaling zodanig te wijzigen dat deze niet langer van toepassing kan zijn op verkrijgingen door rechtsopvolgers krachtens erfrecht of huwelijksvermogensrecht van de persoon die de startersvrijstelling heeft toegepast.

Artikel 15.1.t WBR (nieuw): vrijstelling als een woning wordt teruggekregen krachtens een beding

Een woning met een verkoopregulerend beding, een zogenoemde VoV-woning, wordt met (kopers)korting verkocht aan een bewoner, waarbij de bewoner deze woning bij vervreemding weer moet aanbieden aan de oorspronkelijke/eerdere verkoper. Deze constructie wordt regelmatig toegepast door onder andere woningcorporaties en projectontwikkelaars.

Vóór de Wet differentiatie overdrachtsbelasting (de wet waarin de startersvrijstelling is geïntroduceerd) was het verlaagde tarief van 2% van toepassing op de terugkoop. Door de Wet differentiatie overdrachtsbelasting worden VoV-aanbieders geconfronteerd met hogere overdrachtsbelasting van 8% omdat de verkrijger de woning niet als hoofdverblijf gaat gebruiken. Voorgesteld wordt om per 1 januari 2022 een vrijstelling van overdrachtsbelasting in te voeren voor verkrijging van een woning als gevolg van een terugverkoop door een natuurlijk persoon, mits hiermee uitvoering wordt gegeven aan een verkoopregulerend beding dat aan die natuurlijke persoon was opgelegd toen deze de woning verkreeg.



Wetswijzigingen 2022

Juridische Dienst

NHG-grens naar € 355.000 in 2022

Vanaf 1 januari 2022 stijgt de NHG-kostengrens voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen van € 325.000 naar € 355.000. Voor woningen waarbij energiebesparende voorzieningen worden getroffen is de kostengrens 6% hoger, namelijk € 376.300, in plaats van € 344.500 in 2021. Voor de NHG is het laagste van de koopsom of de getaxeerde marktwaarde leidend met betrekking tot de kostengrens.

Bindend aanbod

De nieuwe NHG-kostengrens kan al gelden voor een woning die in 2021 wordt aangekocht. Het gaat erom dat het bindend aanbod wordt uitgebracht na 1 januari 2022.

Koopsom exclusief roerende zaken

Voor de koopsom geldt het bedrag exclusief roerende zaken. Als de koopsom € 360.000 bedraagt waarvan € 5.000 roerende zaken, dan gaat de NHG uit van de koopsom van € 355.000 (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 2022 daalt van 0,7% naar 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') wordt in 2022 verlaagd van 0,7% naar 0,6 % over de hoogte van de hypotheek.

Hypotheekrenteaf trek daalt naar 40% in 2022

De hypotheekrenteaf trek daalt van 43% naar 40% in 2022. 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 verlaagd van 52% naar 37,05%. 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 37,05% bereikt.



Wetswijzigingen 2022

Juridische Dienst

Hillen-aftrek daalt naar 86,67% in 2022

De aftrekpost vanwege geen of geringe eigenwoningschuld (Hillen-aftrek) daalt met $3\frac{1}{3}$ % per jaar. In 2022 daalt de Hillen-aftrek van 90% naar 86,67%.

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-aftrek in 30 jaar af te schaffen, in stappen van $3\frac{1}{3}$ % per jaar. Vanaf 1 januari 2048 vervalt de aftrek helemaal. Zie voor meer informatie over de Hillen-aftrek onderstaande link:

https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privewoning/eigenwoningforfait/geen_of_een_kleine_eigenwoningschuld/geen_of_een_kleine_eigenwoningschuld

Inkomen partner telt mee voor 90% in 2022

Net als in 2021 wordt voor tweeverdieners bij het bepalen van het financieringslastpercentage in 2022 het inkomen van de minst verdienende partner voor 90% meegeteld.

WOZ-waarde stijgt in 2022

De WOZ-waarde 2022 is de waarde van uw woning per 1 januari 2021. De gemiddelde WOZ-waarde van woningen stijgt volgend jaar naar verwachting met 8,5-9%.

WOZ-taxaties voor woningen worden vanaf 2022 gebaseerd op de vierkante meters (gebruiksoppervlakte) in plaats van op kubieke meters.

Eigenwoningforfait daalt in 2022

In 2022 daalt het percentage voor de berekening van het eigenwoningforfait van 0,5 % naar 0,45% voor woningen met een WOZ-waarde tussen de € 75.000 en € 1.110.000. Het eigenwoningforfait vanaf € 1.110.000 blijft in 2022 gelijk (2,35%).

Energielabel/Energiebelasting/Energiesubsidie

Advertentieplicht energielabel voor al het vastgoed herleeft per 1 januari 2022

Het is verplicht om een geldig energielabel te vermelden in de advertentie waarin een woning (of ander vastgoed) te koop of te huur wordt aangeboden. Vanaf 1 januari 2022 handhaaft de ILT weer op de advertentieverplichting als er nog geen geldig energielabel is afgegeven voor een woning. Dat betekent dat in een advertentie waarin een woning (of ander vastgoedobject) te koop of te huur wordt aangeboden tevens moet worden gemeld wat het energielabel van het object is. Oftewel, als een woning (of ander



Wetswijzigingen 2022

Juridische Dienst

vastgoed) te koop wordt aangeboden op Facebook, Insta of funda dan zal het label erbij vermeld moeten worden. Het label zal dus veel eerder, voorafgaand aan of aan het begin van het verkoopproces, aangevraagd moeten worden.

Advertenties voor gebouwen waar al een geldig energielabel voor is afgegeven, moeten het energielabel wel vermelden. In deze advertentie moet dan de energieprestatie-indicator (de energielabelklasse) staan.

Als er geen advertenties aan de orde zijn, geldt de advertentieverplichting niet, bijvoorbeeld bij onderhandse verkoop. De bepaling geldt ook niet voor gebouwen of gedeeltes van gebouwen die niet labelplichtig zijn, zoals bijvoorbeeld monumenten.

Bij geen label volgt er een boete:

https://www.nvm.nl/ledennieuws_november_2021/fors-hogere-boete-bij-ontbreken-energielabel-woning/

Nog geen energielabel aangevraagd? De NVM kan u helpen. Zie onderstaande link voor meer informatie: <https://leden.nvm.nl/diensten/nvm-energielabel-service/>

Energiebelasting daalt in 2022

Het Kabinet verlaagt in 2022 de energiebelasting. Een huishouden met een gemiddeld gas- en stroomverbruik betaalt hierdoor zo'n 400 euro minder belasting dan in 2021.

Wat zijn de plannen?

- De teruggave van de energiebelasting gaat omhoog van 560 euro naar 825 euro.
- Het belastingtarief op elektriciteit gaat met 6,9 cent per kWh omlaag, inclusief btw.
- Het plan voor de energiebelastingen op gas verandert niet: die stijgen met 2 cent per kuub.

Meer informatie over de energiebelasting? Zie onderstaande link:

<https://www.milieucentraal.nl/energie-besparen/inzicht-in-je-energierekening/energiebelasting-2022/>

Investeringsubsidie duurzame energie wordt voortgezet in 2022

Met de Investeringsubsidie 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 130 miljoen euro 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>



Wetswijzigingen 2022

Juridische Dienst

Zie voor meer energiebesparende maatregelen onderstaande link:

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

Huur

Huurtoeslaggrens en Huurliberalisatiegrens naar € 763,47 in 2022

De algemene maximale huurgrens huurtoeslag bedraagt voor 2022 € 763,47. Dit is ook de liberalisatiegrens voor 2022. In 2021 was deze vastgesteld op 752,33.

Huurverhoging sociale sector

Tot 1 juli 2022 geldt de huurbevrozing (huurverhoging maximaal 0%) voor de gereguleerde sector. Zie voor meer wijzigingen met betrekking tot het huurbeleid en dan met name voor de sociale sector onderstaande link:

<https://aedes.nl/huurbeleid-en-betaalbaarheid/huurbeleid-2022>

Huurverhoging vrije sector in 2022 maximaal 3,3%

Verhuurders mogen in de vrije sector de huur vanaf 1 januari 2022 maximaal met 3,3% verhogen. Zie voor meer informatie onderstaande link:

<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2021/12/07/huurverhoging-vrije-sector-in-2022-maximaal-33>

Verruiming tijdelijk verhuur per 1 januari 2022

Officieel is het wetsvoorstel dat ziet op de verruiming van de tijdelijke huurovereenkomst aangenomen. Dit wetsvoorstel regelt dat tijdelijke huurcontracten één keer kunnen worden verlengd. Ook wordt het regime 'twee jaar of korter' aangepast in 'drie jaar of korter' bij de verhuur van zelfstandige woonruimte. De wet zou inwerking treden per 1 januari 2022.

Het ligt echter in de lijn der verwachtingen dat bovengenoemde verruiming van de tijdelijke huurcontracten niet ingevoerd gaat worden per 1 januari 2022. De Eerste Kamer heeft bezwaren geuit tegen de verruiming van de tijdelijke huurcontracten en heeft de toezegging om die verruiming te schrappen/terug te draaien afgedwongen bij de Minister. Om de verruiming te schrappen is er wetsvoorstel/ reparatiewet ingediend die voorstelt om de wetgeving met betrekking tot de verruiming van de tijdelijke verhuur niet door te voeren per 1 januari 2022. De Tweede kamer en de Eerste kamer moeten daar echter officieel nog mee instemmen deze maand. Zie onderstaande link voor meer informatie: <https://wetgevingskalender.overheid.nl/Regeling/WGK013034>



Wetswijzigingen 2022

Juridische Dienst

Omgevingswet

De nieuwe Omgevingswet wordt niet per 1 januari 2022 ingevoerd maar op 1 juli 2022. Het omgevingsrecht is voer voor bestuursrecht juristen en een specialistisch vak. Toch is het als makelaar verstandig om enig gevoel te hebben met de Omgevingswet. De Juridische Dienst zal daarom in het voorjaar een bericht plaatsen over de veranderingen van de Omgevingswet op hoofdlijnen.

Kortgezegd komen de veranderingen in de Omgevingswet erop 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 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. Zoals gezegd, in het voorjaar hoort u meer over de veranderingen van de Omgevingswet op hoofdlijnen.