

195

Besluit 26 juni 2024 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (modernisering van het waarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimte)

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 28 maart 2024, nr. 2024-0000009230;

Gelet op artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van 29 mei 2024, nr. W04.24.00065/I);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 25 juni 2024, 2024-0000019122;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 5, eerste lid, komt te luiden:

1. De in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bedoelde waardering van de kwaliteit van woonruimte vindt plaats:

a. voor woonruimte, welke een zelfstandige woning vormt, overeenkomstig het in bijlage I, onder A, van dit besluit vervatte waarderingsstelsel en de daarbij gegeven toelichting;

b. voor een woonruimte, welke niet een zelfstandige woning vormt, overeenkomstig het in bijlage I, onder B, van dit besluit vervatte waarderingsstelsel en de daarbij gegeven toelichting en de bij bijlage I, onder A, gegeven toelichting voor zover deze mede op bijlage I, onder B, van toepassing is;

c. voor een woonwagen of een standplaats overeenkomstig het in bijlage I, onder C, van dit besluit vervatte waarderingsstelsel en de daarbij gegeven toelichting.

B

Bijlage I, onder B, komt te luiden:

B. Waarderingsruimte voor woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt.

1. Oppervlakte van vertrekken			
Oppervlakte privévertrek(ken)		1 punt per m ²	
Oppervlakte gemeenschappelijk(e) vertrek(ken) op hetzelfde adres		1 punt per m ² , te delen door het aantal onzelfstandige woonruimten dat toegang en gebruiksrecht heeft	
2. Oppervlakte van overige ruimten			
Oppervlakte privé overige ruimte(n), niet zijnde verkeersruimten (o.a. berging, zolder, garage)		0,75 punt per m ²	
Oppervlakte gemeenschappelijke overige ruimte(n) op hetzelfde adres, niet zijnde verkeersruimten (o.a. berging, zolder, garage)		0,75 punt per m ² , te delen door het aantal onzelfstandige woonruimten dat toegang en gebruiksrecht heeft	
3. Verkoeling en verwarming			
<i>Vertrekken:</i>			
Verwarming per privévertrek		2 punten	
Verwarming per gemeenschappelijk vertrek op hetzelfde adres		2 punten, te delen door het aantal onzelfstandige woonruimten dat toegang en gebruiksrecht heeft	
<i>Overige ruimten en verkeersruimten:</i>			
Verwarming per privé overige ruimte en verkeersruimte		1 punt	
Verwarming per gemeenschappelijke overige ruimte en verkeersruimte op hetzelfde adres		1 punt, te delen door het aantal onzelfstandige woonruimten dat toegang en gebruiksrecht heeft	
<i>Extra voorziening:</i>			
Verkoelingsfunctie per privévertrek (mits deze voorziening tevens een verwarmingsfunctie heeft)		1 punt (maximaal 2 punten bij meerdere privévertrekken met verkoelingsfunctie)	
Verkoelingsfunctie per gemeenschappelijk vertrek op hetzelfde adres (mits deze voorziening tevens een verwarmingsfunctie heeft)		1 punt (maximaal 2 punten bij meerdere gemeenschappelijke vertrekken met verkoelingsfunctie) te delen door het aantal onzelfstandige woonruimten dat toegang en gebruiksrecht heeft	
4. Energieprestatie			
4.1. Waardering op basis van energielabel, Energie-index EI of bouwjaar			
Energieprestatie	Energie-index (EI)	Indien geen energielabel of EI beschikbaar is, wordt gewaardeerd met het bouwjaar	Punten per m ² die volgens rubriek 1 zijn toe te rekenen aan de huurder
A++++	n.v.t.	n.v.t.	1 punt
A+++	n.v.t.	n.v.t.	0,95 punt
A++	EI < 0,6	n.v.t.	0,85 punt

A+	$0,6 < EI \leq 0,8$	n.v.t.	0,75 punt
A	$0,8 < EI \leq 1,2$	2002 en later	0,65 punt
B	$1,2 < EI \leq 1,4$	2000 t/m 2001	0,50 punt
C	$1,4 < EI \leq 1,8$	1992 t/m 1999	0,35 punt
D	$1,8 < EI \leq 2,1$	1984 t/m 1991	0,20 punt
E	$2,1 < EI \leq 2,4$	1979 t/m 1983	- 0,05 punt
F	$2,4 < EI \leq 2,7$	1977 t/m 1978	- 0,10 punt
G	$EI > 2,7$	1976 of ouder	- 0,15 punt

4.2. Uitzondering minpunten voor monumenten

Indien de woonruimte bestaat uit of deel uitmaakt van een rijksmonument, een provinciaal monument of een gemeentelijke monument als bedoeld in artikel 8a worden voor deze rubriek geen minpunten toegekend. Voor energielabel E, F en G en daaraan gelijkgestelde Energie-indexen en bouwjaren, geldt in afwijking van de bovenstaande tabellen in dat geval een toekenning van nul punten.

5. Keuken

5.1. Lengte aanrecht	De hieronder weergegeven punten dienen te worden gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten dat toegang en gebruiksrecht heeft
Minder dan 1 m	0 punten
1 tot 2 m	4 punten
2 tot 3 m	7 punten
3 m en meer	10 punten
5 m en meer (indien er minimaal 8 onzelfstandige woonruimten toegang en gebruiksrecht hebben tot deze keuken)	13 punten
5.2. Voorzieningen (tot maximaal het aantal punten extra dat voor de lengte van het aanrecht is verkregen):	De hieronder weergegeven punten dienen te worden gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten dat toegang en gebruiksrecht heeft
Inbouw afzuiginstallatie	0,75 punt
Inbouw kookplaat inductie	1,75 punten
Inbouw kookplaat keramisch	1 punt
Inbouw kookplaat gas	0,5 punt
Inbouw koelkast	1 punt
Inbouw vrieskast	0,75 punt
Inbouw oven elektrisch	1 punt
Inbouw oven gas	0,5 punt
Inbouw magnetron	1 punt
Inbouw vaatwasmachine	1,5 punten
Extra kastruimte boven het minimum (per 60 cm breedte, met een minimum van 60 cm hoogte)	0,75 punt
Éénhandsmengkraan	0,25 punt

Thermostatische mengkraan	0,5 punt	
Kokend waterfunctie (al dan niet apart of in aanvulling op de kraan)	+ 0,5 punt	
6. Sanitair		
6.1. Algemene voorzieningen	De hieronder weergegeven punten dienen te worden gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten dat toegang en gebruiksrecht heeft	
Toilet	Aparte toiletruimte	In badkamer
	3 punten	2 punten
Zwevend toilet	Aparte toiletruimte	In badkamer
	3,75 punten	2,75 punten
Wastafel	1 punt (tot een maximum van 1 punt per vertrek of overige ruimte m.u.v. de badkamer)	
	Op een adres met minimaal 8 of meer onzelfstandige woonruimten geldt het bovengenoemde maximum niet voor maximaal één ruimte.	
Meerpersoonswastafel (minimale breedte van 70cm en met twee kranen)	1,5 punten (tot een maximum van 1,5 punt per vertrek of overige ruimte m.u.v. de badkamer)	
	Op een adres met minimaal 8 of meer onzelfstandige woonruimten geldt het bovengenoemde maximum niet voor maximaal één ruimte.	
Douche	3 punten	
Bad	5 punten	
Bad/douche	6 punten	
6.2. Voorzieningen in de bad- of douche-ruimte (tot maximaal het aantal punten extra dat reeds voor douche, bad en bad/douche is verkregen)	De hieronder weergegeven punten dienen te worden gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten dat toegang en gebruiksrecht heeft	
Bubbelfunctie van het bad	1,5 punten	
gemonteerde volledige afscheiding van de douche	1,25 punten	
Handdoekenradiator	0,75 punt	
Ingebouwd kastje met in- of opgebouwde wastafel	1 punt (de wastafel wordt apart gewaardeerd)	
Kastruimte (minimale breedte van 40 cm, en minimale hoogte van 40 cm)	0,75 punt (tot een maximum van 0,75 punt)	
Stopcontact	0,25 punt (tot een maximum van 0,5 punt per wastafel)	
Éénhandsmengkraan	0,25 punt	
Thermostatische mengkraan	0,5 punt	
7. Woonvoorzieningen voor gehandicapten		
Per € 332 van de kosten die de verhuurder aan de voorziening heeft besteed	1 punt, te delen door het aantal gehandicapten dat toegang en gebruiksrecht heeft	

8. Buitenruimten		Maximaal 15 punten te behalen
Privé buitenruimte(n)	2 punten + 0,35 punt per m ²	
Gemeenschappelijke buitenruimte(n) op hetzelfde adres	0,75 punt per m ² , gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten dat toegang en gebruiksrecht heeft	
Gemeenschappelijke buitenruimten gedeeld met meerdere adressen	0,75 punt per m ² , gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft, en daarna gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten op dat adres	
9. Gemeenschappelijke binnenruimten gedeeld met meerdere adressen		
Gemeenschappelijke vertrek	1 punt per m ² gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft, en daarna gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten op dat adres	
Gemeenschappelijke overige ruimte	0,75 punt per m ² gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft, en daarna gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten op dat adres	
10. Gemeenschappelijke parkeerruimte		
<i>Type</i>	<i>Omschrijving:</i>	
Type I	Parkeerplek in afgesloten parkeergarage behorende tot het complex	9 punten gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft, en daarna gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten op dat adres
Type II	Parkeerplek buiten behorende tot het complex met dak	6 punten gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft, en daarna gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten op dat adres
Type III	Parkeerplek buiten behorende tot het complex zonder dak	4 punten gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft, en daarna gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten op dat adres

11. Punten voor de WOZ-waarde	
11.1. WOZ-puntenberekening	
De WOZ-waarde of 85% van de taxatie-waarde, indien er geen WOZ-waarde is vastgesteld, van het adres waar de onzelfstandige woonruimte onderdeel van is, per m ² gebruiksoppervlakte is meer dan 10% hoger dan de gemiddelde WOZ-waarde per m ² gebruiksoppervlakte van woningen in het COROP-gebied waarbinnen de woonruimte is gelegen.	14 punten
De WOZ-waarde of 85% van de taxatie-waarde, indien er geen WOZ-waarde is vastgesteld, van het adres waar de onzelfstandige woonruimte onderdeel van is, per m ² gebruiksoppervlakte is maximaal 10% hoger of lager dan de gemiddelde WOZ-waarde per m ² gebruiksoppervlakte van woningen in het COROP-gebied waarbinnen de woonruimte is gelegen.	12 punten
De WOZ-waarde of 85% van de taxatie-waarde, indien er geen WOZ-waarde is vastgesteld, van het adres waar de onzelfstandige woonruimte onderdeel van is, per m ² gebruiksoppervlakte is meer dan 10% lager dan de gemiddelde WOZ-waarde per m ² gebruiksoppervlakte van woningen in het COROP-gebied waarbinnen de woonruimte is gelegen.	10 punten
11.2. Indexering	
Bij ministeriële regeling worden de gemiddelde WOZ-waarden per m ² gebruiksoppervlakte van woningen in het COROP-gebied, genoemd in 11.1, vastgesteld. Deze gemiddelden worden elk jaar, met ingang van 1 januari, aangepast met de meest recente door het Centraal Bureau voor de Statistiek bekendgemaakte gemiddelde wijziging van de eigenwoningwaarden van elk COROP-gebied, met dien verstande dat het op basis daarvan berekende bedrag naar boven wordt afgerond op hele euro's.	
12. Bijzondere voorzieningen	
Uitsluitend bij zorgwoningen	bij: 35% van de ingevolge de onderdelen 1 tot en met 11 toegekende punten.
Aanbelfunctie met video- en audioverbinding waarbij de voordeur automatisch kan worden geopend vanuit de woning	0,25 punt
Laadpaal t.b.v. elektrisch opladen	2 punten gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft.
13. Aftrekpunten	
Wanneer de totale oppervlakte van vertrekken onder rubriek 1 minder is dan 8 m ²	- 4 punten

Indien de verhuurder van de onzelfstandige woonruimte zijn hoofdverblijf heeft in de woning waar de onzelfstandige woonruimte onderdeel van is en de onzelfstandige woonruimte of het sanitair waartoe de huurder toegang en gebruiksrecht heeft, uitsluitend via een woon- of slaapvertrek van de verhuurder te bereiken is	- 4 punten
Bij een ruitoppervlakte in het (hoofd)woonvertrek van minder dan 0,75 m ²	- 4 punten
Wanneer het laagste raamkozijn van het (hoofd)woonvertrek meer dan 1,60 m boven de vloer is	- 4 punten

C

Na Bijlage I, onder B, wordt een toelichting ingevoegd, luidende:

Toelichting behorende bij bijlage I, onder B, het waarderingsstelsel voor woonruimte welke een onzelfstandige woonruimte vormt

Inleiding

Deze toelichting op het woningwaarderingstelsel vormt een integraal onderdeel van dat stelsel en heeft betrekking op onzelfstandige woonruimte.

De toelichting behorende tot bijlage I, onder A, het waarderingsstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, is voor onzelfstandige woonruimten van overeenkomstige toepassing, tenzij hiervan wordt afgeweken. Dit betekent dat de toelichting onder bijlage I, onder A, voor alle rubrieken van overeenkomstige toepassing is. De in de hieronder opgenomen toelichting onder specifieke rubrieken geldt in aanvulling of in afwijking van de toelichting onder bijlage I, onder A. Dat wordt in dat geval aangegeven.

Punten die moeten worden gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten worden evenredig over het aantal woonruimten binnen de gehele woning verdeeld, ongeacht de grootte van de afzonderlijke onzelfstandige woonruimten. Wanneer op een adres slechts een aantal onzelfstandige woonruimten gebruik mogen maken van een gemeenschappelijk vertrek, ruimte of voorziening, en dus niet alle aanwezige onzelfstandige woonruimten, worden de punten enkel gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten dat krachtens de huurovereenkomst toegang en gebruiksrecht heeft tot dat vertrek, die ruimte of die voorziening(en).

1. Oppervlakte van vertrekken

In aanvulling op de toelichting onder bijlage I, onder A, geldt het volgende:

De punten voor de oppervlakte van vertrekken worden gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten op één adres dat toegang en gebruiksrecht heeft.

Voorbeeld: huurder A huurt één onzelfstandige woonruimte. Het totale privévertrek van A beslaat 10 m². Daarnaast is de oppervlakte van de gemeenschappelijke woonkamer op het adres 40 m². Huurder A deelt deze woonkamer met drie andere huurders van onzelfstandige woonruimten op dit adres. Het aantal m² dat volgens rubriek 1 aan de huurder is toe te rekenen is $10 \text{ m}^2 + (40 \text{ m}^2/4) = 20 \text{ m}^2$.

2. Oppervlakte van overige ruimten

In aanvulling op de toelichting onder bijlage I, onder A, geldt het volgende:

De punten voor de oppervlakte van overige ruimten worden gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten op één adres dat toegang en gebruiksrecht heeft.

3. Temperatuurregulering

In aanvulling op de toelichting onder bijlage I, onder A, geldt het volgende:

De punten voor verwarming/verkoeling van gemeenschappelijke vertrekken, overige ruimten en (enkel in het geval van verwarming) verkeersruimten op hetzelfde adres worden gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten op één adres dat toegang en gebruiksrecht heeft.

4. Energieprestatie

In aanvulling op de toelichting onder bijlage I, onder A, geldt het volgende:

Voor de waardering van de energieprestatie van de onzelfstandige woonruimte(n) wordt de energieprestatie toegepast van de gehele woning (het adres) waar de onzelfstandige woonruimten onderdeel van uitmaken. Voor de waardering van de energieprestatie worden de punten per m² die volgens rubriek 1 zijn toe te rekenen aan de huurder van de betreffende onzelfstandige woonruimte gebruikt om de punten onder deze rubriek te berekenen.

In het voorbeeld bij rubriek 1 kan 20 m² worden toegerekend aan huurder A. Het energielabel van de woning is A. Dit maakt het aantal punten in deze rubriek $20 \text{ m}^2 \times 0,65 = 13$ punten.

5. Keuken

In aanvulling op de toelichting onder bijlage I, onder A, geldt het volgende:

De punten voor keukens worden gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten dat toegang en gebruiksrecht heeft hiertoe. Ook geldt dat een aanrecht tot 3 meter gewaardeerd kan worden tot 10 punten, in afwijking van het maximum van 7 punten (tot 2 meter) onder de bijlage I, onder A. Daarnaast geldt er voor adressen met 8 of meer onzelfstandige woonruimten met toegang tot en gebruiksrecht op de keukens waarin het betreffende aanrecht zich bevindt, dat er 13 punten worden toegekend wanneer dit aanrecht 5 meter of langer is.

Voorbeeld: op een adres zijn vier onzelfstandige woonruimten. Er is één keuken, waarvoor 10 punten worden toegekend (7 voor het aanrecht, en 3 voor de voorzieningen). Omdat de keuken wordt gedeeld door vier onzelfstandige woonruimten, geldt $10/4 = 2,5$ punt per onzelfstandige woonruimte.

6. Sanitair

In aanvulling op de toelichting onder bijlage I, onder A, geldt het volgende:

De punten voor sanitair worden gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten dat toegang en gebruiksrecht heeft hiertoe. Ook geldt een andere waardering voor douche, bad, bad/douche dan het geval is onder bijlage I, onder A. Daarnaast geldt er voor adressen met 8 of meer onzelfstandige woonruimten dat er voor maximaal één ruimte, naast de badkamer, een ruimte mag zijn met meer dan één wastafel die voor waardering in aanmerking komt.

Voorbeeld: op een adres zijn vier onzelfstandige woonruimten. Er is één badkamer met een douche (3 punten), met gemonteerde afscheiding (1,25 punt) en handdoekradiator (0,75 punt). Daarnaast beschikt elke huurder over een eigen toilet (3 punten) in de onzelfstandige woonruimte. De badkamer levert in totaal 5 punten op ($3 + 1,25 + 0,75$). De badkamer wordt gedeeld door vier onzelfstandige woonruimten, dus $5/4 = 1,25$ punt per onzelfstandige woonruimte. De vier onzelfstandige woonruimten hebben elk hun eigen toilet, dus dit puntenaantal hoeft niet nader gedeeld te worden. In dit voorbeeld geldt daarom dat elke huurder $1,25 + 3 = 4,25$ punten krijgt voor de rubriek sanitair.

7. Voorzieningen als bedoeld in artikel 255, eerste lid, onderdeel a, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (woonvoorzieningen voor gehandicapten)

In aanvulling op de toelichting onder bijlage I, onder A, geldt het volgende:

Wanneer er meerdere gehandicapten op een adres wonen die gezamenlijk gebruik maken van de woonvoorzieningen voor gehandicapten, worden deze punten gedeeld door het aantal gehandicapten dat toegang en gebruiksrecht heeft tot deze voorzieningen.

8. Buitenruimten

In aanvulling op de toelichting onder bijlage I, onder A, geldt het volgende:

Gemeenschappelijke buitenruimten kunnen zich bevinden op hetzelfde adres of worden gedeeld met meerdere adressen binnen hetzelfde woongebouw.

Voorbeeld: in een woongebouw bevinden zich vijf adressen. Op één van deze adressen bevinden zich vier onzelfstandige woonruimten. Huurder A huurt één van deze onzelfstandige woonruimten, bestaande uit een kamer met een klein balkon (lengte 2 m en breedte 0,5 m). Daarnaast is er een balkon (lengte 3 m en breedte 1,5 m), dat huurder A deelt met de drie andere huurders van onzelfstandige woonruimten op dit adres. Tot slot beschikt het woongebouw over een gemeenschappelijk dakterras (lengte 8m en breedte 6,5m).

De woning van A beschikt over een privé-buitenruimte van $2\text{ m} \times 0,5\text{ m} = 1\text{ m}^2$. Dit resulteert in $2\text{ punten} + 0,35\text{ punt} \times 1\text{ m}^2 = 2,35\text{ punten}$.

Op het adres van huurder A is een balkon van $3\text{ m} \times 1,5\text{ m} = 4,5\text{ m}^2$. Dit resulteert in $0,75\text{ punt} \times 4,5\text{ m}^2 = 3,375\text{ punt}$. Het balkon wordt gedeeld door vier onzelfstandige woonruimten op hetzelfde adres, dus $3,375\text{ punt} / 4 = 0,84375\text{ punt}$.

Tot slot is er een dakterras van $8\text{ m} \times 6,5\text{ m} = 52\text{ m}^2$. Dit resulteert in $0,75\text{ punt} \times 52\text{ m}^2 = 39\text{ punten}$. Het dakterras wordt gedeeld door vijf adressen, dus $39\text{ punten} / 5 = 7,8\text{ punt}$. Op het adres van huurder A zijn vier onzelfstandige woonruimten, dus $7,8\text{ punt} / 4 = 1,95\text{ punt}$.

Voor huurder A resulteert dit in $2,35\text{ punt} + 0,84375\text{ punt} + 1,95\text{ punt} = 5,14375\text{ punten}$, afgerond $5,25\text{ punten}$.

9. Gemeenschappelijke binnenruimten gedeeld met meerdere adressen

In aanvulling op de toelichting onder bijlage I, onder A, geldt het volgende:

De punten voor een gemeenschappelijke binnenruimte worden na verdeling over de meerdere adressen nog gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten op dat adres.

Voorbeeld: (A) een gemeenschappelijke binnenruimte met keuken van 20 m^2 , en daarnaast (B) een gedeeld toilet van 2 m^2 . Tot beiden hebben vier adressen toegang. Op één van deze adressen zijn vier onzelfstandige woonruimten.

Vertrek A voldoet aan de eisen van een vertrek en wordt gewaardeerd met $20\text{ m}^2 \times 1\text{ punt} (= 20\text{ punten})$ conform rubriek 1. Ruimte B voldoet aan de eisen van een overige ruimte en wordt gewaardeerd met $2\text{ m}^2 \times 0,75\text{ punten} (= 1,5\text{ punt})$ conform rubriek 2.

Vertrek A is verwarmd middels een radiator en krijgt daarvoor 2 punten conform rubriek 3. Het toilet is onverwarmd en ontvangt daarvoor geen punten.

In vertrek A wordt voldaan aan de minimumeisen van een keuken conform rubriek 5. Voor deze rubriek wordt 10 punten toegekend (7 voor het aanrecht, en 3 voor de voorzieningen). De toiletruimte B krijgt $4,75\text{ punt}$ ($3,75$ voor het hangend toilet en 1 voor de wastafel).

Saldering levert op: $20 + 1,5 + 2 + 10 + 4,75 = 38,25\text{ punten}$.

Delen door het aantal adressen levert op: $38,25\text{ punten} / 4 = 9,5625\text{ punten}$ per adres.

Vervolgens wordt gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten op het adres, dus $9,5625 / 4 = 2,390625\text{ punten}$ per onzelfstandige woonruimte.

Afronden geschiedt op een kwart punt per onzelfstandige woonruimte op $2,50\text{ punten}$.

10. Gemeenschappelijke parkeerruimte

In aanvulling op de toelichting onder bijlage I, onder A, geldt het volgende:

De punten voor een parkeerplaats worden na eventuele verdeling over de meerdere adressen nog gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten op dat adres.

Voorbeeld: in een woongebouw bevinden zich tien adressen. Op één van deze adressen zijn vier onzelfstandige woonruimten. Huurder A huurt één van deze onzelfstandige woonruimte. Bij het woongebouw horen vijf type-III parkeerplaatsen.

De vijf parkeerplaatsen leveren $5 \times 4 = 20$ punten op. De parkeerplaatsen worden gedeeld door tien adressen, dus $20/10 = 2$ punten per adres. Op het adres van A zijn vier onzelfstandige woonruimten, dus voor A resulteert dit in $2/4 = 0,50$ punt in de rubriek parkeerruimte.

11. Punten voor de WOZ-waarde

In aanvulling op de toelichting onder bijlage I, onder A, geldt het volgende:

Onder gebruiksoppervlakte in deze rubriek wordt verstaan: de oppervlakte van een verblijfsobject in gehele vierkante meters als bedoeld onder «kenmerken», te vinden per woning op de officiële website van het WOZ-waardeloket. Het gaat hierbij om de gebruiksoppervlakte van de gehele woning (het adres) waar de onzelfstandige woonruimten onderdeel van uitmaken.

Punten worden bepaald aan de hand van de gemiddelde WOZ-waarde per m² gebruiksoppervlakte van woningen in het COROP-gebied. Deze gemiddelden worden elk jaar, met ingang van 1 januari, aangepast met de gemiddelde wijziging van de eigenwoningwaarden van elk COROP-gebied. In de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte zijn de COROP-gebieden weergegeven alsmede de daarbij behorende gemiddelde WOZ-waarde per m² gebruiksoppervlakte van woningen. In deze regeling zijn twee verschillende kolommen weergegeven: één voor de gemiddelden waar nog geen nieuwe WOZ-beschikking voor is afgegeven en één voor de gemiddelden waar wel een nieuwe WOZ-beschikking is afgegeven. De kolommen geven op basis van de peildatum van de WOZ-beschikking weer met welk bedrag moet worden gerekend.

12. Bijzondere voorzieningen

Geen toelichting in aanvulling op de toelichting onder bijlage I, onder A.

13. Aftrekpunten

Bij de bepaling van de ruitoppervlakte van het (hoofd)woonvertrek is de oppervlakte van het zichtbare glas bepalend. Dit betekent dat het glas dat zich in de sponning bevindt niet bijdraagt aan het bepalen van de ruitoppervlakte.

Slotopmerking

Geen opmerking in aanvulling op de toelichting onder bijlage I, onder A.

D

In de toelichting bij Bijlage I, onder C, vervalt «Deze toekenning van punten is alleen bij de waardering van de standplaats van toepassing. Het verdient aanbeveling de kwaliteit van de ligging en de woonomgeving te beoordelen op de aspecten, die in de tabel a opgenomen in de toelichting behorende bij bijlage I, onder A, van dit besluit zijn genoemd. Aan de gekozen aspecten, dient een zodanig gewicht te worden gegeven dat het maximaal aantal te behalen punten bij waardering van de gekozen aspecten steeds 25 is. In de lijst van aspecten zijn tevens maatstaven opgenomen voor het beoordelen van de aspecten. In een aantal gevallen wordt de loopafstand als maatstaf aanbevolen. Een overzicht van wat als regel als loopafstand wordt gehanteerd, is in tabel b opgenomen in de toelichting behorende bij bijlage I, onder A, van dit besluit».

ARTIKEL II

Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zendt binnen vijf jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van dit besluit in de praktijk.

ARTIKEL III

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

's-Gravenhage, 26 juni 2024

Willem-Alexander

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge

Uitgegeven de *achtentwintigste* juni 2024

De Minister van Justitie en Veiligheid,
D. Yeşilgöz-Zegerius

NOTA VAN TOELICHTING

I. Algemeen

1. Inleiding

Huidige situatie

Het woningwaarderingstelsel voor zelfstandige woningen (hierna: WWS) is het systeem aan de hand waarvan de kwaliteit van een zelfstandige woning kan worden gewaardeerd en de maximale huurprijs bepaald. Het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimte (hierna: WWSO) is specifiek geschikt voor het waarderen van de kwaliteit van onzelfstandige woonruimten. Het aantal punten dat een onzelfstandige woonruimte volgens het WWSO oplevert, is gekoppeld aan een maximale huurprijs. Het WWSO en de bijbehorende maximale huurprijzen zijn sinds de introductie in 1979 niet fundamenteel herzien. Hierdoor sluiten dit stelsel en de bijbehorende maximale huurprijzen niet meer aan bij de huidige praktijk.

Handhaving maximale huurprijs

Onzelfstandige woonruimten vallen altijd in het gereguleerde huursegment.¹ Wanneer de huurprijs van een onzelfstandige woonruimte boven het door het WWSO bepaalde maximum ligt kan de huurder een huurverlagingsverzoek doen bij de verhuurder. Mocht de verhuurder hier niet mee instemmen dan kan de huurder de Huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel.² Ook kan de huurder tot uiterlijk zes maanden na inwerkingtreding van het huurcontract de Huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs.³ Hierbij ligt het initiatief bij de huurder.

Na deze modernisering van het WWSO wordt ook handhaving door gemeenten, zoals geregeld in de Wet goed verhuurderschap, op de maximale huurprijzen van onzelfstandige woonruimte mogelijk. De inschatting is dat een deel van de bestaande kamervoorraad in de huidige praktijk ruim boven het WWSO-maximum, zoals geregeld met deze wijziging, wordt verhuurd. Door het dwingend maken van het stelsel zullen deze huurprijzen gaan dalen, met positieve effecten voor de betaalbaarheid tot gevolg.

Voorstel modernisering WWSO

Bij de totstandkoming van het voorstel tot modernisering is de balans gezocht tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid, investeringsbereidheid en verduurzaming. Deze modernisering van het WWSO bestaat uit twee onderdelen.

Ten eerste de technische modernisering van het waarderingstelsel. Hiervoor worden de rubrieken energieprestatie, locatie en gemeenschappelijke binnenruimte gedeeld met meerdere adressen toegevoegd, wordt het mogelijk om extra luxe in de keuken en het sanitair te waarderen en wordt buitenruimte lineair gewaardeerd in plaats van getrapt. Met deze modernisering vindt de waardering van zelfstandige woonruimte en onzelfstandige woonruimten op basis van dezelfde kwaliteitsaspecten plaats.

¹ Art. 7:247 BW bevat alleen de mogelijkheid voor zelfstandige woningen om te liberaliseren.

² Art. 7:254 BW.

³ Art. 7:249 BW.

Ten tweede worden de maximale huurprijsgrenzen met 25 procent verhoogd. De bestaande voorraad van kamers staat onder druk omdat het met het verouderde WWSO lastig is om de verhuur van onzelfstandige eenheden rendabel te verhuren. Een onderzoek van de Stec Groep naar de effecten van de aanpassingen van het WWSO op de businesscase van verhuurders ondersteunt deze conclusie en doet de aanbeveling om de maximale huurprijs te verhogen.⁴ Ook vertegenwoordigers van verhuurders en huurders actief in het onzelfstandige huursegment hebben hun zorgen hier meermaals over uitgesproken. In de praktijk worden veel onzelfstandige woningen boven het WWSO-maximum verhuurd. Hieruit wordt geconcludeerd dat het waarderingsstelsel en de bijbehorende maximale huurprijzen zijn achtergebleven bij de ontwikkeling van de markt voor onzelfstandige woonruimten en niet aansluiten bij de huidige praktijk. Tegelijkertijd wordt verwacht dat een deel van de huurprijzen van onzelfstandige woonruimten door het dwingend maken van het WWS en WWSO gaat veranderen en dat de betaalbaarheid verbetert. Naar aanleiding hiervan is een verhoging van maximale huurprijzen met 25 procent onderdeel van het voorstel tot modernisering.

1.2. Aanleiding en achtergrond modernisering WWSO

De modernisering van het WWSO en de verhoging van de maximale huurprijzen kent verschillende aanleidingen.

Eén van de actiepunten uit het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022–2030 is de modernisering van het WWSO en het onderzoeken van de mogelijke aanvullende randvoorwaarden zodat het bouwen en verhuren van onzelfstandige woonruimten aantrekkelijker wordt en tegelijkertijd de betaalbaarheid gewaarborgd wordt. In het Actieplan Studentenhuisvesting 2018–2021 was reeds afgesproken om te zoeken naar wijzigingsvoorstellen voor onder andere het WWSO om de realisatie van onzelfstandige woonruimte te stimuleren. Het onderzoek dat uit dit actieplan voortvloeit en uitgevoerd is in opdracht van het Landelijk Platform Studentenhuisvesting concludeert dat één van de redenen van het achterblijven van de ontwikkeling van onzelfstandige woonruimten te vinden is in het WWSO.⁵ Een van de oplossingsrichtingen die in het onderzoek wordt verkend is het introduceren van een waardering voor energieprestatie in het WWSO. Het huidige WWSO waardeert locatie en energieprestatie nog niet in het bepalen van de maximale huurprijs. Het gaat hierbij om voor huurders belangrijke kwaliteitsaspecten. Daarbij maakt het ontbreken van een waardering voor deze factoren het lastig voor verhuurders om hierin te investeren, omdat dit niet vertaald wordt in een hogere maximale huurprijs.

In voorbereiding op dit besluit is in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties door de Stec Groep onderzoek gedaan naar de effecten van de aanpassingen van het WWSO op de businesscase van verhuurders. Uit de doorrekening van de huurwaarde op basis van het huidige WWSO, een eerdere versie van het (gemoderniseerde) WWSO en de verwachte ontwikkeling- en exploitatiekosten concludeert de Stec Groep dat de businesscase voor onzelfstandige eenheden onder alle omstandigheden onhaalbaar is. De voorgestelde modernisering van het waarderingsstelsel verbetert de businesscase, maar deze blijft negatief.⁶ Het onderzoek concludeert dat voor een

⁴ Stec Groep (2022) Verkenning mogelijke effecten aanpassen WWSO.

⁵ RIGO (2019), Onzelfstandige kamerverhuur, onderzoek naar beleidsopties om het aanbod te vergroten.

⁶ Stec Groep (2022) Verkenning mogelijke effecten aanpassen WWSO.

rendabele businesscase de huurprijs met circa 33 procent moet toenemen.

Ook het rapport *Een thuis voor iedereen* doet de aanbeveling om de realisatie van onzelfstandige woonruimte te stimuleren.⁷ Dit type woonruimten kan ook een oplossing zijn voor doelgroepen anders dan studenten, zoals personen die uitstromen uit zorginstellingen, dak- en thuislozen mensen en statushouders. Onzelfstandige woonruimten zijn in principe goedkoper en ruimtelijk efficiënter te realiseren dan zelfstandige woonruimten en daarmee een belangrijke aanvulling op het bestaande woningaanbod. Bovendien is het bekend dat een deel van de studenten vanuit sociale overwegingen een voorkeur hebben om onzelfstandig te wonen. Ook voor andere doelgroepen biedt het onzelfstandig wonen en delen van voorzieningen verschillende voordelen.

Daarnaast verzoekt motie Grinwis en Koerhuis de regering om de bouw van studentenkamers te bevorderen en daartoe te onderzoeken hoe het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimtes kan worden herzien.⁸

Tot slot, vanuit de praktijk zijn er verschillende signalen dat een deel van de onzelfstandige woonruimten die worden verhuurd met een huurprijs die de maximale huurprijs geldend onder het huidige WWSO overschrijdt. Zo kwam uit een onderzoek onder studenten naar voren dat in 2018 en 2019 respectievelijk door 73 procent en 79 procent van de ondervraagden een huurprijs boven het WWSO-maximum werd betaald.⁹ In 2019 ging dit met grote regionale verschillen om gemiddeld € 107 per maand te veel. Daarnaast blijkt uit het jaarverslag 2022 van de Huurcommissie dat een toetsing van de aanvangshuur door de Huurcommissie leidde tot een gemiddelde huurverlaging voor onzelfstandige woningen van € 156.¹⁰

Hieruit wordt geconcludeerd dat het waarderingstelsel en de bijbehorende maximale huurprijzen zijn achtergebleven bij de ontwikkeling van de markt voor onzelfstandige woonruimten en niet aansluiten bij de huidige praktijk.

Bovenstaande maakt modernisering van het WWSO ook een voorwaarde voor het dwingend maken van de maximale huurprijs van onzelfstandige woonruimten en de bestuursrechtelijke handhaving hierop. Het wetsvoorstel betaalbare huur introduceert met het dwingend maken van het WWS en WWSO de landelijke norm dat voor huurwoningen een maximale huurprijs mag worden gevraagd overeenkomstig met het puntenaantal van die woning of onzelfstandige woonruimte in het WWS of WWSO.¹¹ De mogelijkheid tot handhaving op de maximale huurprijzen door gemeenten is reeds geïntroduceerd in de Wet goed verhuurderschap. Echter, zoals hierboven beschreven sluiten het waarderingstelsel en de bijbehorende maximale huurprijzen sluiten niet meer aan bij de praktijk.

De mogelijkheid tot handhaving door gemeenten verbetert de positie van huurders. De huur van onzelfstandige woonruimten is per definitie gereguleerd, indien de huurprijs van een onzelfstandige woonruimte boven het WWSO-maximum ligt, ligt het initiatief om de huur omlaag te

⁷ Ter Haar (2021) *Een thuis voor iedereen*, Adviesrapport interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen.

⁸ Kamerstukken // 2021–22, 32 847 nr. 834.

⁹ Check-je-kamer rapport 2018 en 2019, Landelijke Studentenvakbond.

¹⁰ Jaarverslag Huurcommissie 2022, Jaarverslag 2022 | Jaarverslag | Huurcommissie.

¹¹ Kamerstukken // 2022–23, 27 926, nr. 372.

krijgen tot nu toe bij de huurder. Door de modernisering van het WWSO te laten samenvallen met het dwingend maken van het WWSO, zal voor een deel van de huurders van onzelfstandige woningen hun positie en de betaalbaarheid van de onzelfstandige woonruimte verbeteren. Gemeenten kunnen eigenstandig handhaven op de maximale huurprijs van een onzelfstandige woonruimte.

2. Inhoud en reikwijdte van de modernisering van het WWSO

Het WWSO wordt aangepast door de onzelfstandige woonruimten op grotendeels dezelfde rubrieken te waarderen als de zelfstandige woonruimte. Dit is inclusief de aangekondigde wijzigingen in het WWS als onderdeel van het Besluit betaalbare huur. Voor nadere toelichting van de wijzigingen in het WWS ten behoeve van de modernisering en objectivering wordt verwezen naar de Nota van toelichting van de desbetreffende besluitswijziging.

Met de modernisering van het WWSO wordt het aantal rubrieken, aan de hand waarvan een onzelfstandige woonruimte wordt gewaardeerd, uitgebreid tot dertien: oppervlakte van vertrekken, oppervlakte van overige ruimten, verkoeling en verwarming, energieprestatie, keuken (inclusief voorzieningen), sanitair (inclusief voorzieningen), woonvoorzieningen voor gehandicapten, buitenruimten, gemeenschappelijke binnenruimten, gemeenschappelijke parkeerterrein, punten voor WOZ-waarde, bijzondere voorzieningen en aftrekpunten (voor hinderlijke factoren).

In het huidige WWSO wordt het merendeel van de punten voor een onzelfstandige woonruimte bepaald door de oppervlakte van de betreffende onzelfstandige woonruimte. De modernisering van het WWSO zorgt ervoor dat de relatie versterkt wordt tussen de maximale huurprijs van een onzelfstandige woonruimte en de gewenste kwaliteit van die woonruimte. Voorts wordt de verhouding tussen maximale huurprijs en kwaliteit van een onzelfstandige woonruimte beter vergelijkbaar met die van zelfstandige woonruimten. Immers, beide type woningen worden gewaardeerd met in essentie dezelfde kwaliteitskenmerken.

Gelijktijdig met de modernisering van het stelsel worden de maximale huurprijsgrenzen voor een onzelfstandige woonruimte verhoogd met 25 procent, met als doel het stimuleren van nieuwbouw onzelfstandige woonruimte en het behoud van de bestaande voorraad van onzelfstandige woonruimte. De regering heeft in deze verhoging van de maximale huurprijs gezocht naar een balans tussen betaalbaarheid van en investeringsbereidheid in onzelfstandige woonruimten. Naar aanleiding van het onderzoek van de Stec Groep en na gesprekken met verschillende stakeholders is de regering van mening dat met de voorgestelde verhoging van de maximale huurprijzen in het WWSO met 25 procent deze balans is gevonden.

Dit leidt tot een gelijktijdige wijziging van bijlage II van de Uitvoeringregeling huurprijzen woonruimte. Gelet op de samenhang tussen het waarderingsstelsel en de bijbehorende maximale huurprijzen wordt dit beschreven in dit besluit en de bijgaande nota van toelichting.

2.1. Gevolgen van gewijzigd WWS voor het gemoderniseerde WWSO

Ten aanzien van de uitgangspunten in de Kamerbrief van 3 juni 2022 over het gemoderniseerde WWSO¹² hebben verschillende wijzigingen plaatsgevonden in het waarderingsstelsel. Deze wijzigingen zijn ingegeven door voorgenomen wijzigingen in het WWS in het kader van het wetsvoorstel betaalbare huur en het onderliggende Besluit betaalbare huur. Deze zijn uiteengezet in de Kamerbrief over de stand van zaken wetsvoorstel betaalbare huur van 9 november 2023.¹³

Buitenruimte en gemeenschappelijke binnenruimte

Gelet op de wens om het stelsel zo eenvoudig en eenduidig mogelijk te houden voor huurder en verhuurder is gekeken naar de wijze waarop deze wijzigingen in het WWS een plek krijgen in de modernisering. De waardering van de buitenruimte en gemeenschappelijke binnenruimte verdeeld over meerdere adressen is in zijn geheel overgenomen in het gemoderniseerde WWSO. Met de verfijndere waardering van de buitenruimte en de waardering van gemeenschappelijke binnenruimte verdeeld over meerdere adressen wordt ook tegemoetgekomen aan de wens van verschillende betrokken partijen.¹⁴

Waardering energieprestatie

De extra waardering van label A en beter en een negatieve waardering voor E-, F- en G-labels zijn overgenomen in het WWSO. Met de opwaardering van de «goede» labels en de negatieve waardering van «slechte» labels hebben verhuurders een prikkel voor verduurzaming en krijgt de verduurzamingsopgave, die ook geldt voor onzelfstandige woonruimten, een plek in het gemoderniseerde WWSO.

Monumenten

De waardering van Rijksmonumenten is gewijzigd van een waardering met een puntenaantal naar een prijsopslag overeenkomstig met het WWS. Rijksmonumenten ontvangen een prijsopslag van 35 procent en provinciale en gemeentelijke monumenten ontvangen een prijsopslag van 15 procent. Voor Rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten gelden in afwijking van onzelfstandige woonruimten zonder deze status geen minpunten voor de energielabels E, F, en G en geldt een toekenning van nul punten. Voor nadere toelichting op de waardering van monumenten en de uitzondering van de negatieve waardering van energielabels E, F en G wordt verwezen naar de Nota van toelichting bij het Besluit betaalbare huur.

Objectivering en vereenvoudiging

Ook de objectivering en vereenvoudiging van het WWS wordt in het WWSO overgenomen.¹⁵ Dit gelet op de introductie van bestuursrechtelijke handhaving en de noodzaak om het WWSO zo objectief en eenduidig mogelijk te maken om verschil in interpretatie en onnodige handhaving en geschillen te voorkomen. Over de jaren heen heeft de Huurcommissie haar beleidshandboek verder ontwikkeld om nadere invulling te geven aan het WWS en WWSO. Gelet op de introductie van bestuursrechtelijke

¹² Kamerstukken // 2021–22, 32 847, nr. 914.

¹³ Kamerstukken // 2021–22, 27 926, nr. 379.

¹⁴ Kamerstukken // 2021–22, 32 847, nr. 914.

¹⁵ Kamerstukken // 2023–24, 27 926, nr. 379.

handhaving is het nodig deze staande praktijk van de Huurcommissie te codificeren.

De objectivering en vereenvoudiging van het WWSO is van belang omdat huurders, verhuurders, gemeenten en de Huurcommissie hierdoor onafhankelijk van elkaar op hetzelfde puntentotaal uitkomen bij het beoordelen van de huurprijs van een onzelfstandige woonruimte. Ook voor het WWSO geldt dat verhuurders en huurders erop moeten kunnen vertrouwen dat ze de juiste huurprijs hebben afgesproken. Daarnaast moeten gemeenten hun toezichhoudende rol kunnen vervullen in het kader van het handhaven op de maximale huurprijzen op basis van het WWSO.

2.2. Inhoudelijke verschillen met het WWS

Energieprestatie

In het gemoderniseerde WWSO wordt energieprestatie anders gewaardeerd dan de wijze waarop dat in het WWS gebeurt. Dit is noodzakelijk, omdat onzelfstandige woonruimten geen eigen energielabel hebben.

Voor de waardering van de energieprestatie van de onzelfstandige woonruimte(n) wordt het energielabel toegepast van de gehele woning (het adres) waar de onzelfstandige woonruimte onderdeel van uitmaakt. Vergelijkbaar met het WWS wordt bij het ontbreken van een energielabel of energie-index van de woning waartoe de onzelfstandige woonruimte behoort het bouwjaar van de woning gebruikt voor de waardering van de rubriek energieprestatie.

De waardering van de energieprestatie per onzelfstandige woonruimte wordt bepaald op basis van de oppervlakte. Hiermee wijkt de waardering van energieprestatie in het WWSO af van de waardering in het WWS. Zo wordt rekening gehouden met de verschillen in omvang die bestaan tussen onzelfstandige woonruimten onderdeel van hetzelfde adres.

Waardering keuken en sanitair

In het WWS worden een douche, bad en bad/douche gewaardeerd met respectievelijk 4, 6 en 7 punten en wordt de lengte van het aanrecht gewaardeerd tot twee meter en meer. Onderzoek concludeerde dat een eerder voorstel van het WWSO keukens relatief onderwaardeerde ten opzichte van gemeenschappelijke badkamers.¹⁶ Dit gaf een prikkel om onzelfstandige ruimten te realiseren die niet aansloten bij de woonwensen van de huurders van onzelfstandige woonruimten. Om aan de uitkomsten van het onderzoek tegemoet te komen is in tegenstelling tot het WWS een aanvullende stap toegevoegd voor de waardering van de keuken, namelijk een lengte tussen twee en drie meter en drie meter en meer.

Met het oog op grotere gedeelde (studenten)woningen is besloten een extra klasse aanrechtlengte te waarderen. Het gaat om aanrechten van vijf meter of meer. Waardering voor deze aanrechtlengte geschiedt alleen wanneer tenminste acht onzelfstandige wooneenheden gebruiksrecht en toegang hebben tot het aanrecht. Dit aantal bedraagt acht omdat deze waardering alleen voor grote studentenwoningen bedoeld is, niet voor gedeelde woningen met een klein aantal bewoners. Het uitgangspunt is dat doorgaans in een reguliere huurwoning geen acht onzelfstandige wooneenheden gerealiseerd kunnen worden.

¹⁶ Stec Groep (2022), Verkenning mogelijke effecten aanpassen WWSO.

Om de verhouding tussen de waardering van de keuken en het sanitair beter aan te laten sluiten bij de voorkeuren van de gebruiker bedraagt de waardering van douche, bad en bad/douche in het WWSO, respectievelijk 3, 5 en 6 punten. Hiermee geeft het WWSO een financiële prikkel om keukens en sanitair aansluitend bij de woonwensen van de huurders van onzelfstandige woonruimte te realiseren en wordt ontmoeting in de keuken tussen bewoners van verschillende onzelfstandige woonruimten onderdeel van hetzelfde adres gefaciliteerd.

In het geval van sanitair is verder gekozen voor het waarderen van een onbeperkt aantal wastafels in één ruimte in de woning naast de badkamer. In grote studentencplexen kan sprake zijn van een gesplitste badkamer: de wasvoorziening bevindt zich niet in dezelfde ruimte als de rest van de minimale badkameruitrusting, met name de wastafel. Dit kunnen desondanks nog steeds grote ruimten zijn. Door de gesplitste aard worden alleen de algemene voorzieningen in de rubriek sanitair gewaardeerd en kunnen geen elementen gewaardeerd worden die onder rubriek 6.2 vallen. Om dit puntenverlies te mitigeren, is ervoor gekozen een ruimte naast de badkamer toe te staan waarbij geen limiet geldt voor het aantal gewaardeerde wastafels. Ook is er voor gekozen, in lijn met dezelfde voorwaarde in de rubriek keuken voor de langste aanrechtklasse, deze mogelijkheid alleen open te stellen voor woningen waarin tenminste acht onzelfstandige wooneenheden aanwezig zijn. Gesplitste badkamers worden zo impliciet alleen in woningen van deze omvang toegestaan, omdat deze methode geen prikkel moet vormen in kleinere gedeelde woningen geen volwaardige badkamer te realiseren. De waardering is bedoeld voor grotere gedeelde (studenten)woningen.

Punten voor de WOZ-waarde

In het WWS vindt waardering van locatie plaats aan de hand van de WOZ-waarde van de woonruimte, waarbij per bepaald bedrag 1 punt gerekend mag worden. Hierbij gelden verschillende voorwaarden die nog leiden tot een aanvullende waardering. Daarnaast geldt voor een deel van de zelfstandige woningen dat het maximumaantal punten voor de WOZ-waarde gemaximaliseerd op de 33 procent van het totale puntenaantal.

Bij de toekenning van het aantal punten voor de WOZ-waarde in het WWSO wordt afgeweken van de wijze van waarderen voor zelfstandige woonruimte. Deze afwijking komt voort uit het belang van onzelfstandige woonruimte voor de huisvesting van studenten en specifieke kwetsbare groepen. Hierbij speelt mee dat deze groepen over het algemeen dezelfde inkomsten en uitgaven hebben. Het wordt niet wenselijk geacht dat er grote verschillen in huurprijzen bestaan tussen verschillende steden. Aanvullend geldt ook voor studenten dat bepaalde opleidingen slechts in een beperkt aantal steden aangeboden worden. Het wordt ook niet wenselijk geacht dat de hoogte van de huur de keuze voor een vervolgopleiding beïnvloedt. De waardering van locatie vindt daarom plaats door de WOZ-waarde van de woonruimte te wegen ten opzichte van de gemiddelde WOZ-waarde van woonruimte binnen het COROP-gebied waarin de onzelfstandige woonruimte zich bevindt. De COROP-gebieden zijn in het verleden ontwikkeld door de Coördinatiecommissie Regionaal Onderzoeksprogramma met het oog op regionaal onderzoek. Zij bestaan uit één of meer aangrenzende gemeenten in dezelfde provincie. Met deze wijze van waarderen van locatie wordt rekenschap gegeven van voorkeuren van huurders van woningzoekenden op individueel niveau in een bepaald gebied, maar worden grote verschillen tussen gebieden gedempt.

Voor de waardering van locatie middels de WOZ-waarde wordt de in aanmerking te nemen WOZ-waarde gebruikt overeenkomstig de waardering van de WOZ-waarde bij zelfstandige woonruimte. Bij het ontbreken van een WOZ-waarde kan, evenals onder het WWS mogelijk is, gebruik worden gemaakt van 85 procent van de taxatiewaarde totdat er een WOZ-waarde is bekend gemaakt. Indien daar geen gebruik van wordt gemaakt, dient er een minimale waarde te worden gehanteerd. Om waardering van locatie middels de WOZ-waarde te realiseren wordt bij de inwerkingtreding van het gemoderniseerde WWSO de gemiddelde WOZ-waarde per COROP-gebied vastgesteld. Jaarlijks worden alle WOZ-waarden van gemeenten verzameld door de Waarderingskamer. Aan de hand van deze gegevens wordt de stijging van de WOZ-waarde per COROP-gebied bepaald. De Waarderingskamer zal jaarlijks worden verzocht deze stijgingspercentages op te nemen in de jaarlijkse brief die zij nu al stuurt aan het kabinet voor de indexering van de WOZ-waarde in het WWS. Op basis van deze gegevens wordt de gemiddelde wijziging van de WOZ-waarde per m² geïndexeerd bij ministeriële regeling, gelijktijdig met de indexering van de WOZ-waarde in het WWS. In de kamerbrief van 3 juni 2022 is beschreven welke varianten van waardering van locatie zijn onderzocht en waarom is gekozen voor de voorgestelde systematiek.¹⁷

Om het WWSO te objectiveren wordt gebruiksoppervlakte in het WWSO op gelijke wijze gedefinieerd als hoe deze onder «kenmerken» geregistreerd is op de officiële site van het WOZ-waardeloket. Vanuit gebruiksgemak heeft dit de voorkeur boven de site van de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG). De oppervlakte op het WOZ-waardeloket is gebaseerd op de gegevens van de BAG, maar om in geval van discrepantie onduidelijkheid te voorkomen, is gekozen voor het WOZ-waardeloket. Dit is gebruiksvriendelijker, omdat dit loket de voornaamste manier is om voor een WWS-puntentelling de WOZ-waarde van de huurwoning op te zoeken. Zowel de gebruiksoppervlakte als de WOZ-waarde is zo op dezelfde plek te vinden.

Gemeenschappelijke buiten- en binnenruimten

In het WWS worden twee categorieën binnen- en buitenruimte onderscheiden, namelijk privé en gemeenschappelijk. Het WWSO kent drie categorieën binnen- en buitenruimte, namelijk privé (voor de eigen onzelfstandige woonruimte), gemeenschappelijk met de andere onzelfstandige woonruimten op hetzelfde adres en gemeenschappelijk gedeeld met meerdere adressen.

Gemeenschappelijke binnen- of buitenruimten worden op vergelijkbare wijze gewaardeerd als in het WWS, waarbij de punten, nadat deze zijn gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft nog gedeeld worden door het aantal onzelfstandige woonruimten op dat adres.

Rijksmonumenten

Voor Rijksmonumenten onder het gemoderniseerde WWSO geldt overgangsrecht. Voor een lopend huurcontract dat afgesloten is voor de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur geldt dat hiervoor een waardering van 10 punten geldt zolang de huurovereenkomst duurt. Bij het afsluiten van een huurcontract na de inwerkingtreding de Wet betaalbare huur geldt de nieuwe prijsopslag. Dit wijkt af van het punten-

¹⁷ Kamerstukken // 2021–22, 32 847, nr. 914.

aantal voor de waardering van Rijksmonumenten onder het overgangsrecht in het WWS.

Voorheen ontvingen Rijksmonumenten in het WWSO ook 50 punten. Echter, door de wijziging van de maximale huurprijs, inclusief de verhoging van 25 procent, zou het behouden van dezelfde waardering een grote materiële wijziging in de huurprijs met zich meebrengen. Om deze reden heeft een verrekening plaatsgevonden en geldt een waardering van 10 punten voor (onzelfstandige) Rijksmonumenten onder het overgangsrecht.

Aftrekpunten

In tegenstelling tot het WWS kent het WWSO een aparte rubriek voor aftrekpunten. Hiermee krijgen situaties die minder wenselijk worden geacht bij de verhuur van onzelfstandige woonruimte minder punten en daardoor een lagere maximale huurprijs. Het hanteren van extra minpunten in het WWSO t.o.v. het WWS bestond al voor deze modernisering en is met name ingegeven door de mogelijkheid dat een huurder van een kamer in een situatie kan komen dat diegene de minst kwalitatieve of kleinste kamer in een woning huurt. Het WWSO houdt rekening met een dergelijke situatie door minpunten toe te kennen. Het aantal onderwerpen waar minpunten voor worden toegekend is met deze modernisering verminderd en in lijn gebracht met hetgeen anno 2024 redelijk wordt geacht. Om deze reden zijn de minpunten voor de volgende situaties: (1) de totale oppervlakte van vertrekken onder rubriek 1 is minder dan 8 m²; (2) De verhuurder heeft zijn hoofdverblijf in de woning waar de onzelfstandige woonruimte onderdeel van is en de onzelfstandige woonruimte of het sanitair waartoe de huurder toegang en gebruiksrecht heeft, is uitsluitend via een woon-of slaapvertrek van de verhuurder te bereiken; (3) de ruitoppervlakte in het (hoofd)woonvertrek is minder dan 0,75 m²; en (4) het laagste raamkozijn van het (hoofd)woonvertrek is meer dan 1,60 m boven de vloer.

2.3. Reikwijdte van de modernisering

Aantallen onzelfstandige woonruimten

De modernisering van het WWSO is van toepassing op alle onzelfstandige woonruimten die worden verhuurd. Er zijn twee grote groepen te identificeren die gebruikmaken van onzelfstandige woonruimten: studenten en arbeidsmigranten. Over studentenwoonruimten zijn enige landelijke data beschikbaar. Ten aanzien van huisvesting van arbeidsmigranten is het lastiger om een cijfermatig beeld te schetsen.

De jaarlijkse Landelijke Monitor Studentenhuisvesting¹⁸ (LMS) schat dat circa 210.000 hbo- en wo-studenten in Nederland onzelfstandig wonen. Hier vallen zowel onzelfstandige woonruimte van corporaties als van private verhuurders onder. De bestaande voorraad van onzelfstandige woonruimte voor studentenhuisvesting kan dus worden uitgesplitst in de corporatievoorraad en de private huurvoorraad.

Uit de jaarlijkse verantwoordingsinformatie (dVI) blijkt dat er in 2021 circa 160.000 onzelfstandige eenheden in corporatiebezit waren.¹⁹ Over de aantallen van onzelfstandige woonruimten in Nederland in particulier bezit zijn beperkt betrouwbare data beschikbaar. Onzelfstandige eenheden

¹⁸ ABF-research, *Wonen als een student 2022*, Landelijke studentenmonitor.

¹⁹ BTIV-monitor 2021 (corporaties) BTIV Monitor – Woongelegenheden – Aantal einde jaar – 2021 – Nederland (datawonen.nl).

worden niet als zodanig geregistreerd in het systeem BAG. Ook op basis van het Woononderzoek Nederland (WoON) kan slechts een beperkte inschatting worden gemaakt.²⁰

Over de groep niet-studenten en arbeidsmigranten die in een onzelfstandige woonruimte wonen, zijn beperkt gegevens beschikbaar. Deze gegevens zijn ongeschikt om te komen tot een enigszins kloppende inschatting over de totale bestaande voorraad aan onzelfstandige woonruimten.

Op basis van het bovenstaande is inschatting dat de totale voorraad onzelfstandige woonruimte minstens tussen de 250.000 en 300.000 is.

Reikwijdte

De voorliggende besluitwijziging betreft aanpassing van het WWSO in Europees Nederland. In Caribisch Nederland is een ander woningwaarderingsstelsel van toepassing (Bonaire; op Sint-Eustatius en Saba is nog geen WWS). Daarom is de voorgestelde wijziging niet van toepassing in Caribisch Nederland.

3. Effecten van de modernisering

3.1. Effecten op de huurprijzen van onzelfstandige woonruimten

Door de modernisering van het WWSO en de wijziging van de maximale huurprijsgrenzen kunnen de maximale huurprijzen van individuele onzelfstandige woonruimten veranderen. Dit effect wordt veroorzaakt door de verandering in de verhouding tussen de verschillende waarderingsrubrieken door de introductie van waardering van energieprestatie en locatie. In het onderdeel van deze Nota van toelichting dat ingaat op de totstandkoming van dit voorstel tot wijziging wordt hier nader op ingegaan.

De effecten van verschillende eerdere varianten voor een gemoderniseerd WWSO zijn eerder doorgerekend door onderzoeksbureau ABF.²¹ In het rapport wordt nader ingegaan op de uitgangspunten en de verschillende kanttekeningen bij de doorrekeningen. Door deze verschillende beperkingen kunnen deze doorrekeningen alleen richtinggevend worden gebruikt. ABF heeft twee tabellen uit dit rapport opnieuw doorgerekend op basis van dit voorstel voor een gemoderniseerd WWSO. Hiermee worden de effecten op de maximale huurprijs van onzelfstandige woonruimten inzichtelijk gemaakt en uitgesplitst zowel naar oppervlakte als energielabels. Onderstaande doorrekeningen zijn op basis van de meest recente tabel met de maximale huurprijzen met peildatum 1 juli 2023 en de WOZ-waarde per COROP-gebied per 1 januari 2021.

Tabel 1: Effect gemoderniseerd WWSO op de maximale huurprijs, uitgesplitst naar oppervlakteklasse

Oppervlakte	Maximale huurprijs conform huidig WWSO	Maximale huurprijs gemoderniseerd WWSO
Tot 15m ²	€ 287	€ 401
15 tot 20m ²	€ 386	€ 472
20 tot 25m ²	€ 481	€ 531

²⁰ Het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2021 is een grootschalig enquêteonderzoek dat inzicht geeft in onder meer de woonsituatie, woonlasten, verhuizingen en woonwensen van huishoudens in Nederland.

²¹ ABF Research (2022), Effecten nieuw model wws onzelfstandig.

Oppervlakte	Maximale huurprijs conform huidig WWSO	Maximale huurprijs gemoderniseerd WWSO
Vanaf 25m ²	€ 548	€ 577

Tabel 2: Effect gemoderniseerd WWSO op de maximale huurprijs, uitgesplit naar energielabel

Energielabel	Maximale huurprijs conform huidig WWSO	Maximale huurprijs gemoderniseerd WWSO
A++	€ 412	€ 568
A+	€ 433	€ 551
A	€ 470	€ 604
B	€ 470	€ 559
C	€ 435	€ 512
D	€ 454	€ 479
E	€ 453	€ 455
F	€ 447	€ 440
G	€ 411	€ 410

De Huurcommissie heeft zeven puntentellingen opnieuw uitgevoerd om zo het verschil in huurprijs tussen het oude en gemoderniseerde WWSO te illustreren. Onderstaande tabel laat de resultaten zien. Hierbij is ook het mogelijk effect van het dwingend maken van het WWSO te zien. De huurprijs zoals deze door de huurder is opgeven ligt ruimt boven zowel het oude als het gemoderniseerde WWSO. In de berekening van de huurprijs is de Huurcommissie uitgegaan van de maximale huurprijs met peildatum 1 juli 2023, de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2022 en de waarde van de WOZ per COROP-gebied van 1 januari 2021. Deze cijfers kunnen alleen richtinggevend gebruikt worden.

Tabel 3: Resultaten van de puntentelling van de Huurcommissie

Plaats	Huidige huurprijs in de praktijk	Maximale huurprijs conform huidig WWSO	Gemoderniseerd WWSO
Schiedam	€ 575,00	€ 456,24	€ 559,04
Utrecht	€ 295,00	€ 221,27	€ 335,54
Utrecht	€ 605,00	€ 520,54	€ 612,15
Utrecht	€ 465,00	€ 263,42	€ 335,54
Rotterdam	€ 478,71	€ 360,25	€ 428,67
Rotterdam	€ 450,00	€ 305,62	€ 372,74
De Meern	€ 575,00	€ 467,80	€ 568,70

3.2. Gevolgen huurprijzen bestaande contracten

Een deel van de onzelfstandige woonruimten wordt boven het WWSO-maximum verhuurd. De overeengekomen huurprijs is hoger dan is toegestaan. Door de generieke verhoging van de maximale huurprijs met 25 procent wordt het WWSO-maximum voor alle onzelfstandige woonruimten hoger. Voor een deel van de bestaande voorraad van onzelfstandige woonruimte zal de tussen huurder en verhuurder overeengekomen huurprijs nog steeds hoger zijn dan de nieuwe maximale toegestane huurprijs. De huurder heeft dan recht op huurverlaging en kan de verhuurder, indien deze de huur niet uit zichzelf verlaagd conform de nieuwe norm, verzoeken om de huur te verlagen. Indien de verhuurder de huurprijs niet wijzigt, kan de huurder zich tot de Huurcommissie of tot de gemeente wenden om de verhuurder de huurprijs te laten verlagen.

Er zijn ook gevallen waarbij de modernisering van het WWSO ertoe leidt dat de maximale toegestane huurprijs hoger wordt dan de huidige huurprijs. De wijziging kan er dan toe leiden dat de maximaal toegestane huurprijs bij een nieuwe huurovereenkomst hoger is dan het geval is onder het reeds geldende WWSO. Dit heeft pas effect bij het ingaan van een nieuw huurcontract. De huurprijs van een zittende huurder mag namelijk alleen verhoogd worden met de reguliere jaarlijkse huurverhoging. Alleen bij een nieuwe huurder, door nieuwbouw of bij mutatie, kan de hogere huur op basis van het WWSO gerekend worden.

3.3. Implementatie en monitoring

De wijziging van het WWSO is onderdeel van een groter pakket aan maatregelen die invloed hebben op de huurmarkt. Specifiek heeft de wijziging van het WWSO tot gevolg dat verhuurders opnieuw de waardering voor hun bestaande voorraad moeten bepalen, omdat verschillende nieuwe waarderingsrubrieken worden geïntroduceerd. Ook omdat na inwerkingtreding het gemoderniseerde WWSO direct van toepassing is op bestaande huurcontracten. Gezien de grote stelselwijziging en het direct dwingend maken van het stelsel na modernisering, wordt bezien of een brede informatiecampagne van meerwaarde is.

In de Wet goed verhuurderschap is niet voorzien in een structurele monitoring van de handhaving door gemeenten. De Huurcommissie rapporteert in haar jaarverslag onder meer over de aantallen geschillen met betrekking tot onzelfstandige woonruimten en de uitgesproken huurverlaging.

3.4. Gevolgen rechtsbescherming huurders

De rechtsbescherming voor huurders van onzelfstandige woonruimten is en blijft geboden door de Huurcommissie. Huurders van onzelfstandige woonruimten kunnen hun huurprijs aanvechten bij de Huurcommissie. De bestaande huurprijsbescherming maakt het mogelijk dat de huurder met een hogere huur dan het WWS(O) een lagere huur afdwingt. Uit de praktijk blijkt dat veel huurders de stap naar de Huurcommissie niet (durven te) maken. Daarom is het onderdeel van het wetsvoorstel betaalbare huur om het WWS en het WWSO dwingend te maken met een wijziging van de Wet goed verhuurderschap. Met deze wijziging wordt het verboden om een huurprijs boven het WWS- en WWSO-maximum te hanteren en kunnen gemeenten handhaven met punitieve sancties. In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel betaalbare huur wordt hier uitgebreid op ingegaan.

Speciale aandacht verdient het feit dat door de modernisering van het WWSO de WOZ-waarde wordt meegenomen in de berekening van de maximale huurprijs. Het is daarom denkbaar dat een huurder of verhuurder bezwaar wil maken tegen een WOZ-beschikking. Dit is mogelijk onder het bestaande stelsel van rechtsbescherming in de Algemene Wet Bestuursrecht (Awb). Zowel de huurder, als de verhuurder, kunnen aangemerkt worden als belanghebbende in de zin van artikel 1:2, eerste lid, van de Awb. De vaststelling van de WOZ-waarde raakt namelijk aan hun belang om tot een hogere/lagere maximale huurprijs te komen.

De Wet Waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ) bepaalt dat de WOZ-beschikking wordt toegezonden aan degene die het genot heeft van de onroerende zaak en/of deze gebruikt (artikel 24, derde lid, Wet WOZ). Bij de verhuur van meerdere onzelfstandige woonruimten op hetzelfde adres zal er meer dan één gebruiker zijn. Op grond van artikel 24, zesde lid, Wet WOZ hoeft de gemeente de WOZ-beschikking slechts aan één van

deze gebruikers toe te zenden. Het is dus mogelijk dat slechts één huurder de WOZ-beschikking ontvangt. De overige huurders kunnen als «mede-belanghebbende» de gemeente verzoeken om een aan hen gerichte WOZ-beschikking.²² De Wet WOZ stelt hiervoor als eis dat de WOZ-waarde wordt gebruikt op grond van een wettelijk voorschrift en de belanghebbende hierdoor in zijn individuele belang kan worden geraakt. Nu de WOZ-waarde onderdeel is van het WWSO, is aan deze vereisten voldaan.

Er is op dit punt dus geen wijziging in het huidige stelsel van rechtsbescherming maar het verdient aandacht dat met deze wijziging, naast huurders van zelfstandige woonruimten die thans al belanghebbende zijn bij de WOZ-waarde, nu ook huurders van onzelfstandige woonruimte belanghebbende zijn.

4. Nalevingskosten en effecten voor de rijksbegroting

Verhuurders

De modernisering van het WWSO kan op twee manieren tot nalevingskosten leiden. Enerzijds moeten verhuurders hun voorraad onzelfstandige woonruimten gedeeltelijk opnieuw waarderen, omdat het WWSO fundamenteel wordt gewijzigd. Anderzijds wordt het stelsel na de modernisering en de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur dwingend.

Modernisering WWSO

Om de nieuwe maximale huurprijs van de onzelfstandige woonruimten in hun bezit te bepalen hebben verhuurders naast de oppervlakte van de woning en buitenruimte ook het energielabel, de WOZ-waarde van de woning, de oppervlakte van de gemeenschappelijke binnen- en buitenruimte en de voorzieningen in de keuken en sanitair nodig. Voor het bepalen van deze laatste twee zullen verhuurders de onzelfstandige woonruime moeten betreden. Ook zullen zij de woning waar de onzelfstandige woonruimte onderdeel van is moeten voorzien van een energielabel, indien dit nog niet is afgegeven. Verhuurders krijgen in beginsel al een WOZ-beschikking, omdat zij de eigenaar zijn van de betrokken woning.

Naar verwachting kost het opstellen of opnemen van een puntentelling door een particuliere verhuurder 1 uur.²³ Gezien de fundamentele wijziging in het WWSO ten opzichte van het oude WWSO wordt ingeschat dat er geen verschil bestaat tussen het opnemen van een puntentelling door een particuliere verhuurder of corporatie. Naar schatting kost het eventueel actualiseren van een puntentelling 15 minuten.²⁴ Voor zowel het opstellen als actualiseren van de puntentelling wordt ingeschat dat de kosten daarvan €39 per uur bedragen.²⁵ Gelet op de eerdere inschatting van een bestaande voorraad van tenminste 250.000 en 300.000 onzelfstandige woonruimten en ervan uitgaande dat van de gehele bestaande voorraad onzelfstandige woonruimten de punten opnieuw bepaald moeten worden, komen de totale eenmalige regeldrukkosten op minstens € 9.750.000,-.

²² Artikel 28, eerste lid, Wet WOZ.

²³ Sira Consulting (2023), Regeldruk Wet betaalbare huur.

²⁴ Sira Consulting (2023), Regeldruk Wet betaalbare huur.

²⁵ Sira Consulting (2023), Regeldruk Wet betaalbare huur.

De structurele nalevingskosten zijn nihil, omdat verhuurders alleen jaarlijks de WOZ-waarde moeten verwerken in het puntenaantal.

Dwingend maken van het WWSO

Het dwingend maken van het WWSO leidt tot de in vorige alinea beschreven eenmalige nalevingskosten voor verhuurders. Het betreft hier de kosten verbonden aan kennisname van de veranderde regelgeving en het uitvoeren van een puntentelling. Het wordt namelijk verplicht voor verhuurders om deze puntentelling schriftelijk te verstrekken aan de huurders bij alle nieuwe contracten. Deze nalevingskosten voor particuliere verhuurders en corporaties worden beschreven in de regeldruktoets, die is uitgevoerd in het kader van het dwingend maken van het WWS, waar het WWSO ook onderdeel van is, als onderdeel van het wetsvoorstel betaalbare huur.²⁶

Door het ontbreken van bestuursrechtelijke handhaving op het WWSO hebben particuliere verhuurders eerder weinig tot geen prikkel gehad om zich te houden aan de maximale huurprijs onder het WWSO.

Hieruit volgt de verwachting dat een deel van de particuliere verhuurders niet eerder een puntentelling voor de onzelfstandige woonruimte(n) in hun bezit hebben uitgevoerd. Dit kan potentieel leiden tot een toename van de ervaren regeldruk voor particuliere verhuurders van onzelfstandige woonruimten. Daarbij moet worden opgemerkt dat deze regeldruk niet voortvloeit uit dit wijzigingsbesluit, maar het gevolg is van het dwingend worden van het WWS met het wetsvoorstel betaalbare huur.

Gemeenten

Naar verwachting zal het aantal verzoeken om een afzonderlijke WOZ-beschikking door huurders van een onzelfstandige woonruimte beperkt zijn, omdat dit verzoek uitsluitend aan de orde wanneer de WOZ-waarde van het adres waar de onzelfstandige woonruimte onderdeel van is, per m² gebruiksoppervlakte maximaal of meer dan 10 procent hoger of lager dan de gemiddelde WOZ-waarde per m² gebruiksoppervlakte van woningen in het COROP-gebied is waarbinnen de woonruimte is gelegen. De WOZ-waarde van het object waar de onzelfstandige woonruimte onderdeel van is, is ook in te zien voor de huurder via het WOZ-waardeloket. Voor de financiële gevolgen voor gemeenten door het dwingend maken van het WWS wordt verwezen naar onderdeel 9.1 van de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel betaalbare huur.

Effecten rijksbegroting

Dit besluit tot wijziging van Bijlage I, onder B bij het Besluit huurprijzen woonruimte heeft geen effecten voor de rijksbegroting.

5. Verhouding hoger recht

Het WWSO bepaalt de maximale huurprijs die gevraagd mag worden voor de verhuur van onzelfstandige woonruimten en raakt daarmee ook het eigendomsrecht. Deze modernisering brengt geen (nadere) regulering van het eigendomsrecht met zich mee omdat deze modernisering de mogelijkheden voor waardering van de huurprijs van een onzelfstandige woonruimte uitbreidt. Een verhoging van 25 procent van de maximale huurprijs is onderdeel van het voorstel tot modernisering. Dit biedt meer

²⁶ Sira Consulting (2023), Regeldruk Wet betaalbare huur.

mogelijkheden voor de verhuur een onzelfstandige woonruimte, voor de eigenaar van deze woonruimte.

6. Advies veldpartijen en consultatie

Het gemoderniseerde WWSO is tot stand gekomen na een gezamenlijk traject met vertegenwoordigers van verhuurders en huurders actief in het onzelfstandige huursegment. Deze klankbordgroep bestond uit Kences (brancheorganisatie sociale studentenhuisvesters), Vastgoedbelang (brancheorganisatie particuliere verhuurders), de LSVb (landelijke studentenvakbond) en vertegenwoordigers van universiteiten en gemeenten. Deze partijen zijn een deel van de ondertekenaars van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022–2030 (hierna: LAS) aangevuld met vertegenwoordiging uit het zorgdomein en huurders algemeen: Valente en de Woonbond.

Dit voorstel tot wijziging is van 13 juni tot en met 27 juli 2023 in openbare internetconsultatie geweest. Gelijktijdig met de internetconsultatie zijn het Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR) en de Waarderingskamer schriftelijk om advies gevraagd. Ook is de Huurcommissie om een uitvoeringstoets gevraagd.

In totaal zijn vijftig reacties binnengekomen. Van deze reacties is het overgrote deel openbaar gepubliceerd en zijn enkele reacties niet-openbaar. Daarnaast hebben nog enkele betrokken partijen hun reactie op andere wijze gegeven. Tot de reagerende partijen horen onder meer belangbehartigers van huurders en verhuurders van onzelfstandige woonruimte aan studenten en arbeidsmigranten en verschillende particuliere verhuurders. De meeste reacties zien op de inhoudelijke aanpassing in het WWSO, de verhoging van de maximale huurprijs en de gevolgen van de wijziging voor de businesscase van onzelfstandige woonruimten.

De regering heeft alle consultatiereacties en adviezen gewogen en heeft het voorstel en de nota van toelichting naar aanleiding hiervan op verschillende elementen aangepast. De binnengekomen reacties en adviezen worden in onderstaande paragrafen toegelicht. Daarin wordt een samenvatting gegeven en wordt aangegeven op welke wijze deze tot aanpassing hebben geleid. Hierbij worden eerst de reacties van partijen die schriftelijk om advies zijn gevraagd behandeld, waarna wordt ingegaan op de reacties die zijn binnengekomen via internetconsultatie. Deze worden thematisch behandeld. Hierbij worden ook standpunten uitgelicht van de organisaties die niet apart zijn behandeld. Alleen reacties met op- en aanmerkingen op het voorstel worden in dit onderdeel meegenomen. Aanmoedigingen neemt de regering ter harte, maar laat zij buiten beschouwing.

Gelet op de samenhang van de inhoudelijke wijzigingen in het WWSO en het wijzigen van de maximale huurprijzen worden in dit onderdeel reacties in gezamenlijkheid gezien. In de nota van toelichting van de wijzigingsregeling voor de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte wordt een samenvatting gegeven van de grootste punten ten aanzien van de wijziging van de maximale huurprijs.

6.1. Advies van het Adviescollege Toetsing Regeldruk

Op 12 juli 2023 heeft het Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR) haar advies uitgebracht. In haar advies gaat het college op vier aspecten na of er aanleiding tot opmerkingen is: 1) nut en noodzaak, 2) minder belas-

tende alternatieven, 3) werkbaarheid en 4) gevolgen regeldruk. Bij drie aspecten maakt het college een inhoudelijke opmerking.

1. Nut en noodzaak

Het college constateert dat niet goed kan worden vastgesteld in welke mate de verhoging van de maximale huurprijsgrenzen bijdraagt aan het gewenste effect op de nieuwbouw van onzelfstandige woonruimte en het behoud van de bestaande voorraad. Het college adviseert om een doelstelling op te nemen met betrekking tot de mate waarin de verhoging van de maximale huurprijs de nieuwbouw van onzelfstandige woonruimten zal bevorderen.

2. Minder belastende alternatieven

Het college heeft geen opmerkingen met betrekking tot eventueel minder belastende alternatieven.

3. De werkbaarheid van het voorstel

Het college vraagt aandacht voor de mogelijkheden die huurders hebben om op grond van het gemoderniseerde WWSO hun recht voor een lagere huur te halen. Ook vraagt het college aandacht voor de stapeling van regelgeving die in de afgelopen jaren op het huurdomain is afgekomen. Het college adviseert daarom op te nemen in de toelichting hoe wordt voorzien in de implementatie en hoe de doelgroepen van het gemoderniseerde WWSO worden geïnformeerd over de voorstel en de handhaving daarop.

4. De berekening van de regeldruk

Het college stelt dat het voorstel wel degelijk regeldruk in de vorm van kennisnamekosten en nalevingskosten met zich meebrengt. Wat het college betreft wordt in de toelichting onterecht gesteld dat deze niet uit de modernisering van het WWSO voortkomen, maar uit het wetsvoorstel betaalbare huur. Het college adviseert om de totale regeldrukgevolgen van het voorliggende voorstel volledig in beeld te brengen en daarbij nader in te gaan op de totale regeldrukkosten voor huurders en verhuurders en aandacht te hebben voor de zelfstandige leesbaarheid van de regeldrukberekening in het voorstel.

Het eindoordeel van het college is om het voorstel in te dienen mits met de adviespunten rekening is gehouden.

Appreciatie op het advies

De regering begrijpt en deelt de wens van de ATR ten aanzien van het opnemen van een doelstelling met betrekking tot de mate waarin de verhoging van de maximale huurprijs de nieuwbouw van onzelfstandige woonruimten zal bevorderen. Echter, door het ontbreken van geschikte databronnen of monitoringsinstrumenten is een concrete inschatting maken niet mogelijk. Dit maakt het opnemen van een doelstelling met een dergelijk kwantitatief element niet mogelijk.

In reactie op het advies zijn aanvullingen gedaan in verschillende onderdelen van deze nota van toelichting. Onderdeel 3.2 is toegevoegd, hierin wordt nader ingegaan op de implementatie van het gewijzigde WWSO en de wijze waarop de verschillende doelgroepen worden geïnformeerd. Daarnaast wordt in onderdeel 4 nader ingegaan op de totale regeldrukgevolgen van de wijziging.

6.2. Advies van en uitvoeringstoets door de Huurcommissie

De Huurcommissie beoordeelt de wijzigingen in het WWSO als uitvoerbaar. In haar advies vraagt zij aandacht voor enkele belangrijke randvoorwaarden voor succesvolle implementatie. Het belangrijkste aandachtspunt voor de Huurcommissie is een redelijke termijn tussen de bedenkmaking en de inwerkingtreding van het gewijzigde WWSO.

Ook vraagt de Huurcommissie in verschillende rubrieken om verduidelijking in het kader van de uitvoerbaarheid

Daarnaast heeft de Huurcommissie zeven puntentellingen uitgevoerd waarbij het puntenaantal opnieuw is berekend onder het gemoderniseerde WWSO. Hiermee maakt de Huurcommissie inzichtelijk wat de effecten van de wijziging op de huurprijs zijn.

Appreciatie

De regering is de Huurcommissie zeer erkentelijk voor het advies dat zij heeft uitgebracht. In de Nota van toelichting is nader ingegaan hoe de wijziging van het WWSO en handhaving onder de Wet goed verhuurderschap op elkaar ingrijpen en wordt het begrip wooneenheid, de wijze waarop luxe in de keuken en sanitair wordt gewaardeerd, de jaarlijkse indexering van de WOZ-waarde per COROP-gebied en de wijziging van de maximale huurprijsgrenzen nader verduidelijkt.

Daarnaast is de regering voornemens om in nauw contact te blijven staan met de Huurcommissie om de implementatie van het gemoderniseerde WWSO samen in goede banen te leiden.

De zeven puntentellingen die opnieuw zijn uitgevoerd door de Huurcommissie geven wat betreft de regering een goed inzicht in de gevolgen voor de huurprijs van onzelfstandige woonruimten.

6.3. Advies van de Waarderingskamer

Op 11 september 2023 heeft de Waarderingskamer haar advies uitgebracht. In haar advies gaat zij overeenkomstig het verzoek uitsluitend in op de uitvoeringsaspecten van het voornemen om de WOZ-waarde onderdeel te maken van het WWSO. In haar advies is zij positief over deze uitvoeringsaspecten, maar plaatst zij wel enkele kanttekeningen en aandachtspunten bij het voornemen.

De invloed van WOZ-waarde op het aantal punten is beperkt: het maximale verschil tussen de drie categorieën is 4 punten. Voor de Waarderingskamer roept dit de vraag op of dit belangrijk genoeg wordt om de complexiteit die samenhangt met het introduceren van de WOZ-waarde binnen het WWSO te rechtvaardigen.

Voor de jaarlijkse actualisering van de kengetallen van de WOZ-waarde per COROP-gebied stelt de Waarderingskamer voor om aan te sluiten bij de actualisering die de Waarderingskamer jaarlijks doet in het kader van de indexering van het WWS. Daarnaast adviseren zij om periodiek de kengetallen te herijken, bijvoorbeeld eenmaal per zeven jaar.

De Waarderingskamer vraagt aandacht voor de communicatie richting huurders van onzelfstandige woonruimten met betrekking tot de wijze waarop de rechtsbescherming in de WOZ is geregeld.

Daarnaast doet de Waarderingskamer in haar advies nog enkele concrete suggesties ter verbetering van het voorstel, waarbij de belangrijkste toeziet op het gebruik van het begrip «gebruiksoppervlakte».

Appreciatie

De regering heeft het advies van de Waarderingskamer ter harte genomen en verschillende aspecten van de waardering van WOZ-waarde overgenomen ter verduidelijking. De fundamentele waardering van locatie blijft echter ongewijzigd. De redenering achter de vormgeving van de waardering van locatie is toegelicht in onderdeel 2.2.

In rubriek 11 is de definitie van gebruiksoppervlakte nader gespecificeerd en is een expliciete verwijzing naar de BAG toegevoegd. Ook zijn de gevolgen van de introductie van WOZ in het stelsel voor gemeenten nader toegelicht. Tot slot heeft de rechtsbescherming van huurders een plek gekregen in de nota van toelichting.

6.4. *Advies van andere partijen*

Wijzigingen in het WWSO

De internetconsultatie heeft geleid tot reacties die zich richten op verschillende elementen in het WWSO, namelijk de waardering van energieprestatie, gemeenschappelijke buitenruimte, locatie en monumenten.

Gezamenlijke vertrekken

Vastgoed Belang en Kences pleiten voor het afschaffen van de minimumoppervlakte van gemeenschappelijke vertrekken.

Appreciatie op de reacties

Een minimumoppervlakte voor gemeenschappelijke vertrekken is onderdeel van het huidige WWSO. Onder meer de Huurcommissie geeft aan dat deze minimumeis in de praktijk vaak niet gehaald wordt. Hierdoor krijgt een deel van de onzelfstandige woonruimten geen waardering voor dit onderdeel terwijl de aanwezige gemeenschappelijke vertrekken wel van meerwaarde zijn voor de huurder. Dit in overweging nemend heeft de regering besloten de minimumeis te laten vervallen.

Energieprestatie

Verschillende partijen (VNG, G4 plus Eindhoven en Groningen, de Woonbond) geven aan niet te begrijpen dat de slechte labels in het WWSO niet negatief gewaardeerd worden in tegenstelling tot het voornemen voor het WWS. Wat de VNG betreft is er geen reden om onderscheid te maken tussen de waardering van energieprestatie zelfstandige woningen en onzelfstandige woonruimte.

Het Jongerenpanel de 3^e Kamer waarschuwt voor de prikkel die kan ontstaan waarbij huurders van onzelfstandige woonruimten kiezen voor de onzelfstandige woonruimte met een slecht energielabel om zo minder huur te betalen.

Appreciatie op de reacties

Voor de bestaande voorraad onzelfstandige woonruimten geldt een grote verduurzamingsopgave. Om deze reden en gezien de consultatiereacties wordt een negatieve waardering van E-, F-, G-labels wel onderdeel van dit besluit voor een gemoderniseerd WWSO. Dit geeft de verhuurder een extra prikkel voor de verduurzaming van de onzelfstandige woonruimte ten opzichte van het eerdere voorstel waarbij E-, F- en G-labels met nul punten werden gewaardeerd.

Locatie

Vastgoed Belang waardeert de toevoeging van de verschillende nieuwe categorieën. Alleen zien zij dat de waardering onvoldoende is voor bepaalde regio's met een hoge huurprijddruk, zoals Amsterdam en Utrecht.

Kences stelt voor om bij de waardering van locatie de WOZ-waarde per vierkante meter te berekenen voor de WOZ-waarde van een BAG-verblijfsobject te delen door de gebruiksoppervlakte dat geregistreerd is in de BAG.

Het uitgangspunt van de waardering van locatie is dat het niet wenselijk wordt geacht dat er grote verschillen in huurprijzen bestaan tussen verschillende (studenten) steden. De regering is van mening dat een studiekeuze in een bepaalde stad niet te veel van invloed moet zijn op het besteedbaar inkomen, en andersom dat het besteedbare inkomen van de huurder te veel invloed heeft op de keuze waar en wat en waar een student wil studeren.

Appreciatie op de reacties

De manier om de WOZ-waarde per vierkante van de onzelfstandige woonruimte te bepalen is gewijzigd overeenkomstig de reacties van Kences en de Huurcommissie.

Buitenruimte

Vastgoed Belang, Kences en Aedes pleiten voor een verlaging van het aantal aftrekpunten voor het ontbreken van buitenruimte naar 2 punten. Ook roepen zij op tot een verbetering van het systeem voor de waardering van buitenruimte, waarbij eerst het totale gezamenlijke oppervlak wordt gedeeld door het aantal bewoners en daarna het bijbehorende puntenaantal toe te kennen.

Appreciatie op de reacties

De regering heeft de binnengekomen reacties en de ontwikkelingen in het WWS gewogen en besloten om de staffel uit het voorstel dat in internetconsultatie is gegaan te vervangen met een lineaire waardering voor zowel privé- als gemeenschappelijke buitenruimte overeenkomstig met het WWS.

Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten

Verschillende reacties (onder meer Vastgoed Belang, Kences en enkele particuliere verhuurders) gaan in op de waardering van rijksmonumenten en het ontbreken van een waardering van gemeentelijke monumenten in het WWSO. In de verschillende reacties wordt gesteld dat een vergelijkbare opslag voor gemeentelijke monumenten wenselijk is in verband

met de extra kosten die verhuurders maken voor onderhoud van het gebouw om zo de monumentale waarde van de woning te behouden. Ook de motie de Groot²⁷ verzoekt de regering om te bezien hoe gemeentelijke monumenten ook gewaardeerd kunnen worden in het woningwaarderingstelsel.

De waardering van rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en de in het huidige WWSO geldende prijsopslag voor een beschermd dorps- en stadsgezicht is samen met het WWS beziën. In onderdeel 2.1 en 2.2 is toegelicht hoe dit is verwerkt in het WWSO.

Overig

Daarnaast hebben verschillende partijen en particuliere verhuurders enkele kleinere punten aangedragen ten aanzien van het voorstel voor het gemoderniseerde stelsel. De G4, Eindhoven en Groningen vragen zich af waarom aftrekpunten ontbreken voor extreme omstandigheden in de woonomgeving of wanneer het niet mogelijk is een warme maaltijd te bereiden.

Kences roep op om de waardering van meerdere badkamers en/of keukens te verduidelijken.

Kences en Aedes vragen om de toelichting te verduidelijken, zodat de aftrekpunten die van toepassing zijn indien de huurder de temperatuur in zijn privévertrek niet kan regelen alleen gelden voor het verwarmen van het vertrek en niet het koelen ervan.

Aedes pleit ervoor om eenzelfde regeling voor zorgwoningen op te nemen in het WWSO.

De Woonbond vindt 1 punt per verwarmd vertrek volstaan.

Appreciatie op de reacties

De regering heeft kennisgenomen van de verschillende punten en verschillende wijzigingen doorgevoerd in het voorstel om deze te verwerken. Het aantal onderwerpen waar minpunten voor worden toegekend is met deze modernisering verminderd en lijn gebracht met hetgeen anno 2024 redelijk wordt geacht. De aftrekpunten die golden indien de huurder de temperatuur in zijn privévertrek niet kan regelen zijn uit het stelsel gehaald, omdat deze tot de situatie konden leiden de aftrekpunten ook zouden gelden wanneer de huurder het vertrek niet kan koelen. Ook is een regeling voor zorgwoningen vergelijkbaar met het WWS opgenomen in het WWSO.

Verhouding WWS en WWSO

De G4, Eindhoven en Groningen vragen aandacht voor eventuele verschuivingseffecten tussen het WWS en WWSO en de prikkel om zelfstandige middenhuur woningen te verkameren.

Kences concludeert dat de voorgestelde wijzigingen en de verhoging van de maximale huurprijs de prijs/kwaliteit verhouding van onzelfstandige woonruimten ongunstig beïnvloeden. Hierdoor blijft de voorkeur van corporaties uitgaan naar studio's, waardoor de nieuwbouw van onzelfstandige woonruimte beperkt zal zijn.

²⁷ Kamerstukken // 2022–23, 32 847, nr. 1068.

De Landelijke studentenvakbond (LSVb) en de Alliantie Studentenhuisvesting van het Netwerk Kennissteden Nederland (NKN) vragen aandacht voor de gevolgen van de wijziging van het WWSO voor de verhouding tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimten.

Appreciatie op de reacties

Inherent aan het bestaan van twee aparte stelsels, zijn eventuele verschuivingseffecten tussen het zelfstandig verhuren van een woning of het verhuren van dezelfde woning als verschillende onzelfstandige woonruimten niet geheel te voorkomen. De regering erkent dat dat de verhouding tussen het WWS en WWSO en eventuele verschuivingseffecten tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimten naar aanleiding van de modernisering nadere aandacht verdienen, maar door het ontbreken van bruikbare data is het niet mogelijk kwantitatieve uitspraken te doen over eventuele verschuivingseffecten. In de praktijk kunnen gemeenten hier wel op sturen, door gebruik te maken van de mogelijkheden die de Huisvestingswet 2014 biedt bij om regels te stellen over het woonruimtevoorraadbeheer. Op die manier kan bijvoorbeeld geregeld worden wanneer een zelfstandige woning wel, of juist niet, omgevormd of gesplitst mag worden in kleine(re) onzelfstandige woningen.

Wijziging maximale huurprijzen

Onder meer de VNG, Kences, de LSVb, de Woonbond, de G4, Eindhoven en Groningen, de Alliantie Studentenhuisvesting NKN, Aedes en Housing Anywhere uiten zorgen over de gevolgen voor de betaalbaarheid van onzelfstandige woonruimten. Met de wijziging van het WWSO en de verhoging van de maximale huurprijs wordt het verschil tussen zelfstandige en onzelfstandige eenheden kleiner. Zij missen een inkomenscompensatiemaatregel voor huurders.

De Woonbond is tegen de verhoging van de maximale huurprijs. Zij waarschuwen voor een stapelingseffect van de verhoging van de maximale huurprijs en de waardering van de energieprestatie.

Appreciatie op de reacties

De regering onderstreept het belang van betaalbare studentenhuisvesting. Dit voorstel moet in samenhang gezien worden met het dwingend maken van het WWSO middels het wetsvoorstel betaalbare huur. De verwachting is dat een deel van de huurprijzen van onzelfstandige woonruimte door het dwingend maken zullen dalen. Dit is nader verduidelijkt in het onderdeel 1.1 en 1.2 van deze Nota van toelichting. Door het ontbreken van geschikte databronnen is het verwachte effect niet cijfermatig inzichtelijk te maken.

Zoals toegelicht heeft de regering in deze wijziging van de maximale huurprijs gezocht naar een balans tussen betaalbaarheid van en investeringsbereidheid in onzelfstandige woonruimten. Na gesprekken met verschillende stakeholders is zij van mening dat met de voorgestelde verhoging deze balans is gevonden. De Huurcommissie heeft een zevental puntentellingen opnieuw uitgevoerd onder het voorstel voor het gewijzigde WWSO. Deze geven een inzicht in de gevolgen van de wijziging voor de huurprijs van verschillende onzelfstandige woonruimten. De regering acht deze stijging van de huurprijzen opwegen tegen het doel, namelijk behoud van de bestaande voorraad en een bijdrage aan het stimuleren van de realisatie van onzelfstandige woonruimten.

In de nota naar aanleiding van het verslag van de Wijziging van de Wet op de huurtoeslag (vereenvoudiging van de huurtoeslag) is aangegeven dat samen met verschillende partijen, waaronder Dienst Toeslagen, gemeenten, de VNG, het Kadaster, Kences en de LSVb is gekeken naar mogelijkheden om de huurtoeslag uit te breiden naar onzelfstandige woonruimten. Hierin is ook toegelicht waarom huurtoeslag voor onzelfstandige woonruimten niet mogelijk is.²⁸

Huisvesting arbeidsmigranten

De Algemene Bond Uitzendondernemingen (ABU) vraagt zicht af of het WWSO ook van toepassing is op de huisvesting van arbeidsmigranten. De ABU stelt dat een deel van de voorzieningen bij huisvesting die zij bieden aan arbeidsmigranten niet als zodanig in het WWSO wordt erkend. Hiervoor hanteren de leden van de ABU op dit moment een all-in prijs. Zij vragen aandacht voor de samenhang tussen het WWSO en het Besluit servicekosten en het ontstaan van knelpunten in de vastgoedexploitatie. De ABU vraagt naar de visie van de minister hierop. Tot slot vraagt de ABU of de minister bereid is te kijken naar een alternatief waarbij aan het contract «naar aard van korte duur» voor de doelgroep arbeidsmigranten een opzegtermijn van vier weken in de wet wordt opgenomen.

Ook de VNG vraagt aandacht voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Wat de VNG betreft focust het voorstel zich te eenzijdig op studentenhuisvesting. Zij beschrijft verschillende kostenverhogende aspecten, waaronder hogere kwaliteitseisen en het gebruik van flexibele huisvesting. Hierbij stellen zij dat het wijzigen van het WWSO niet los kan worden gezien van het voornemen om de servicekosten scherper af te bakenen.

Het Expertisecentrum Flexwonen ziet een belangrijk aandachtspunt voor *short stay* huisvesting. Een groot deel van de arbeidsmigranten maakt gebruik hiervan. Deze woonvorm heeft een specifiek aantal kenmerken die van invloed zijn op de exploitatie en businesscase. Het Expertisecentrum Flexwonen vraagt zich af of de combinatie van het WWSO en de servicekosten voldoende ruimte overlaat voor een positieve vastgoed exploitatie. Zij waarschuwen voor grote gevolgen voor de investeringsbereidheid in de huisvesting voor arbeidsmigranten.

De FNV verzoekt om zo snel mogelijk een doelgroepencontract arbeidsmigranten in te voeren.

Appreciatie op de reacties

In de totstandkoming van het voorstel heeft de regering voornamelijk gesproken met belangengroepen voor studenten. Hierbij heeft zij minder specifieke aandacht voor arbeidsmigranten gehad. Tijdens de consultatieperiode is gesproken met vertegenwoordigers van huisvesters van arbeidsmigranten.

Indien sprake is van de huur van een onzelfstandige woonruimte bepaalt het WWSO de maximale hoogte van de huurprijs, ongeacht wie de bewoner is. Deze regels gelden dus ook als arbeidsmigranten dergelijke woningen huren. Het WWSO is enkel niet van toepassing op huurovereenkomsten van woonruimte die gebruik betreffen dat naar zijn aard slechts van korte duur is.²⁹ Vaak is er bij verhuur aan arbeidsmi-

²⁸ Kamerstukken II, 2022–23, 36 311, nr. 6.

²⁹ Artikel 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

granten «gewoon» sprake van de verhuur van onzelfstandige woonruimten.

Het Aanjaagteam constateerde in haar advies dat veel arbeidsmigranten onder erbarmelijke omstandigheden worden gehuisvest met onvoldoende huurbescherming. Met de Wet goed verhuurderschap is per 1 juli 2023 de loskoppeling van de huur- en de arbeidsovereenkomst reeds verplicht gesteld voor nieuwe contracten vanaf die datum. Hoewel deze wet recent inwerking is getreden bestaat er nog een praktijk waarin, ondanks de genoemde loskoppeling van de huur- en de arbeidsovereenkomst, bij het einde van de arbeidsovereenkomst bij de werkgever/huisvester de huisvesting ook direct eindigt. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties werkt een doelgroepencontract voor arbeidsmigranten uit waarmee huur(prijs)bescherming wordt verbeterd en verdere (materiële) ontkoppeling van arbeids- en huurovereenkomst plaatsvindt. Uitgangspunt daarvoor is dat gemeenten verhuurders kunnen verplichten om een huurovereenkomst aan arbeidsmigranten te bieden die passend is voor de situatie.

Overig

De VNG stelt dat conform artikel 2 van de Financiële-verhoudingswet een onderzoek uitgevoerd moet worden naar de effecten van de introductie van de WOZ-waarde voor de waardering van locatie in het WWSO. Het is dus mogelijk dat slechts één huurder de WOZ-beschikking ontvangt. De overige huurders kunnen als «mede-belanghebbende» de gemeente verzoeken om een aan hen gerichte WOZ-beschikking.³⁰ De Wet WOZ stelt hiervoor als eis dat de WOZ-waarde wordt gebruikt op grond van een wettelijk voorschrift en de belanghebbende hierdoor in zijn individuele belang kan worden geraakt. Nu de WOZ-waarde onderdeel is van het WWSO, is aan deze vereisten voldaan.

Aangezien de verwachting dat het aantal verzoeken om een afzonderlijke WOZ-beschikking door huurders van een onzelfstandige woonruimte beperkt zal zijn is geen nader onderzoek gedaan.

De Alliantie Studentenhuisvesting NKN vraagt aandacht voor de handhavingskosten voor gemeenten. Deze handhavingskosten ontstaan door het dwingend maken van het stelsel. In de memorie van toelichting van het wetsvoorstel betaalbare huur wordt hier nader op ingegaan.

De Woonbond vindt dat er te weinig is gekeken naar meer directe manieren om nieuwbouw aan te wakkeren. De regering heeft overwogen een nieuwbouwopslag te introduceren vergelijkbaar met het WWS. Na gesprekken met vertegenwoordigers van huurders en verhuurders van onzelfstandige woonruimte is besloten deze niet te introduceren voor het WWSO. Uit deze gesprekken concludeerde de regering dat zij onvoldoende kon kwantificeren in welke mate een eventuele nieuwbouwopslag zou bijdragen aan het realiseren van nieuwbouw onzelfstandige woonruimten.

Een particuliere verhuurder doet de suggestie om een waardering voor geluidsisolatie te introduceren in het stelsel om zo de gevolgen van geluidsoverlast te beperken. Dit is niet overgenomen in het voorstel. Er bestaan verschillende mogelijkheden die huurders van onzelfstandige woonruimten in staat stellen om te handelen in het geval van geluidsoverlast. De huurder kan zelf, via de verhuurder of een eventuele Vereniging van Eigenaren de burens aanspreken. Ook kan de huurder naar

³⁰ Artikel 28, eerste lid, Wet WOZ.

de Huurcommissie stappen indien mogelijke gebreken in of rondom de woonruimte de geluidsoverlast veroorzaken. In haar gebrekenboek heeft de Huurcommissie verschillende situaties geformuleerd waarbij huurverlaging mogelijk is indien geconstateerd wordt dat er sprake is van geluidsoverlast.

II. Artikelen

Artikel I

Onderdeel A

Met dit onderdeel wordt de nieuwe toelichting die onder de Bijlage I, onder B, wordt gegeven van toepassing verklaard op die bijlage. Daarnaast wordt de volgorde herzien. De volgorde van de onderdelen in het artikel a, b, en c volgde de bijlagen in de volgorde A, C en B, zodat onderdeel b zag op bijlage C, en onderdeel c zag op bijlage B. Dat is onlogisch. Derhalve is de volgorde zo aangepast dat de onderdelen uit het artikel corresponderen met de letter van de bijlage; a bij A, b bij B, en c bij C.

Onderdeel B en C

Het Besluit huurprijzen woonruimte is met tabellen en een toelichting in het besluit zelf qua vorm enigszins bijzondere regelgeving. Dit komt omdat de toelichting in de tekst van het besluit zelf reeds een karakter heeft dat zich laat vergelijken met een artikelsgewijze toelichting. Het WWSO (Bijlage I, onder B) had, in tegenstelling tot zijn evenknieën voor zelfstandig (onder A) en woonwagens en standplaatsen (onder C) geen toelichting in de AMvB (in de wettekst) staan. Hiermee week de tabel B af van de tabellen A en C. Met deze modernisering wordt de gehele tabel voor onzelfstandig woonruimten vervangen waarbij meer wordt aangesloten bij de tabel voor zelfstandige woonruimten. Met deze modernisering wordt ook het moment gebruikt om, net als bij A en C, een toelichting op te nemen in het besluit. Dit zodat de wetsystematiek voor al deze tabellen gelijk is en elke tabel in de tekst van het besluit een toelichting kent.

Onderdeel D

In Bijlage I, onder C, stond een verouderde verwijzing naar Bijlage I, onder A. De tabellen waarnaar verwezen werd, zijn bij een eerdere wijziging vervallen. Om deze reden is de verwijzing uit Bijlage I, onder C, geschrapt. In de praktijk maakt de Huurcommissie gebruik van eigen beleid voor de waardering van de woonomgeving bij woonwagens en standplaatsen. De wijziging in Bijlage I, onder C, heeft daarom geen gevolgen voor de huidige werkwijze van de Huurcommissie.

Artikel II

Dit artikel bepaalt de evaluatie van dit besluit. De aanpassingen die volgen uit dit besluit worden in samenhang met de evaluatie van het Besluit betaalbare huur binnen vijf jaar geëvalueerd door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Bij de evaluatie zal specifiek aandacht worden gegeven aan de noodzaak en effecten van de herziening, de uitvoerbaarheid van de aanpassingen voor de Huurcommissie en de gevolgen voor huurders en verhuurders.

Artikel III

De inwerkingtreedingsdatum wordt per apart Koninklijk besluit geregeld, waarbij gestreefd wordt naar inwerkingtreding per 1 juli 2024.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge