

Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties tot wijziging van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ,

Gelet op artikel 10, eerste, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en artikel 12, eerste en tweede lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte;

Besluit:

ARTIKEL I

De Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 9 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt "een overzicht van de slotwoorden van de" vervangen door "uitspraken die" en wordt "gedane uitspraken van de huurcommissie en van de voorzitter" vervangen door "zijn gedaan".
2. In het tweede lid vervalt "slotwoorden van de".

B

Na artikel 12a wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 12b

Het bedrag, bedoeld in artikel 5, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bedraagt € 500.

C

Bijlage II komt te luiden:

Bijlage II. Maximale huurprijsgrenzen onzelfstandige woningen per 1 januari 2025

1	€ 9,43	51	€ 475,18	101	€ 756,83	151	€ 998,14	201	€ 1.239,34
2	€ 18,79	52	€ 484,53	102	€ 761,70	152	€ 1.002,95	202	€ 1.244,14
3	€ 28,12	53	€ 493,84	103	€ 766,50	153	€ 1.007,77	203	€ 1.248,97
4	€ 37,39	54	€ 503,17	104	€ 771,32	154	€ 1.012,54	204	€ 1.253,83
5	€ 46,75	55	€ 512,47	105	€ 776,14	155	€ 1.017,40	205	€ 1.258,63
6	€ 56,05	56	€ 521,78	106	€ 780,98	156	€ 1.022,18	206	€ 1.263,45
7	€ 65,35	57	€ 531,07	107	€ 785,78	157	€ 1.027,07	207	€ 1.268,29
8	€ 74,63	58	€ 540,45	108	€ 790,67	158	€ 1.031,85	208	€ 1.273,12
9	€ 83,99	59	€ 549,70	109	€ 795,42	159	€ 1.036,74	209	€ 1.277,93
10	€ 93,32	60	€ 559,04	110	€ 800,33	160	€ 1.041,53	210	€ 1.282,77
11	€ 102,62	61	€ 563,89	111	€ 805,09	161	€ 1.046,32	211	€ 1.287,58
12	€ 111,92	62	€ 568,70	112	€ 809,92	162	€ 1.051,22	212	€ 1.292,40
13	€ 121,24	63	€ 573,50	113	€ 814,75	163	€ 1.055,95	213	€ 1.297,25
14	€ 130,55	64	€ 578,37	114	€ 819,54	164	€ 1.060,84	214	€ 1.302,09
15	€ 139,84	65	€ 583,14	115	€ 824,40	165	€ 1.065,65	215	€ 1.306,90
16	€ 149,18	66	€ 588,02	116	€ 829,24	166	€ 1.070,48	216	€ 1.311,73
17	€ 158,50	67	€ 592,85	117	€ 834,00	167	€ 1.075,30	217	€ 1.316,54
18	€ 167,84	68	€ 597,60	118	€ 838,87	168	€ 1.080,12	218	€ 1.321,38
19	€ 177,08	69	€ 602,49	119	€ 843,67	169	€ 1.084,93	219	€ 1.326,18

20	€ 186,45	70	€ 607,27	120	€ 848,48	170	€ 1.089,75	220	€ 1.331,00
21	€ 195,74	71	€ 612,15	121	€ 853,37	171	€ 1.094,59	221	€ 1.335,82
22	€ 205,12	72	€ 616,93	122	€ 858,19	172	€ 1.099,42	222	€ 1.340,65
23	€ 214,40	73	€ 621,80	123	€ 863,02	173	€ 1.104,24	223	€ 1.345,48
24	€ 223,68	74	€ 626,62	124	€ 867,84	174	€ 1.109,05	224	€ 1.350,30
25	€ 233,04	75	€ 631,37	125	€ 872,67	175	€ 1.113,93	225	€ 1.355,10
26	€ 242,30	76	€ 636,22	126	€ 877,50	176	€ 1.118,69	226	€ 1.359,95
27	€ 251,59	77	€ 641,03	127	€ 882,28	177	€ 1.123,55	227	€ 1.364,79
28	€ 260,98	78	€ 645,88	128	€ 887,14	178	€ 1.128,37	228	€ 1.369,58
29	€ 270,28	79	€ 650,68	129	€ 891,97	179	€ 1.133,19	229	€ 1.374,42
30	€ 279,60	80	€ 655,54	130	€ 896,83	180	€ 1.137,98	230	€ 1.379,27
31	€ 288,89	81	€ 660,38	131	€ 901,62	181	€ 1.142,80	231	€ 1.384,12
32	€ 298,24	82	€ 665,19	132	€ 906,47	182	€ 1.147,64	232	€ 1.388,93
33	€ 307,54	83	€ 670,00	133	€ 911,27	183	€ 1.152,47	233	€ 1.393,68
34	€ 316,84	84	€ 674,88	134	€ 916,02	184	€ 1.157,32	234	€ 1.398,57
35	€ 326,20	85	€ 679,63	135	€ 920,89	185	€ 1.162,14	235	€ 1.403,37
36	€ 335,54	86	€ 684,50	136	€ 925,72	186	€ 1.166,99	236	€ 1.408,20
37	€ 344,80	87	€ 689,27	137	€ 930,57	187	€ 1.171,78	237	€ 1.413,04
38	€ 354,09	88	€ 694,14	138	€ 935,37	188	€ 1.176,63	238	€ 1.417,85
39	€ 363,45	89	€ 698,99	139	€ 940,19	189	€ 1.181,45	239	€ 1.422,67
40	€ 372,74	90	€ 703,78	140	€ 945,04	190	€ 1.186,24	240	€ 1.427,50
41	€ 382,03	91	€ 708,60	141	€ 949,83	191	€ 1.191,10	241	€ 1.432,32
42	€ 391,37	92	€ 713,43	142	€ 954,63	192	€ 1.195,94	242	€ 1.437,14
43	€ 400,72	93	€ 718,25	143	€ 959,52	193	€ 1.200,78	243	€ 1.442,02
44	€ 409,99	94	€ 723,05	144	€ 964,33	194	€ 1.205,57	244	€ 1.446,78
45	€ 419,28	95	€ 727,89	145	€ 969,15	195	€ 1.210,40	245	€ 1.451,64
46	€ 428,67	96	€ 732,73	146	€ 973,99	196	€ 1.215,19	246	€ 1.456,45
47	€ 437,93	97	€ 737,58	147	€ 978,79	197	€ 1.220,00	247	€ 1.461,28
48	€ 447,29	98	€ 742,40	148	€ 983,64	198	€ 1.224,83	248	€ 1.466,13
49	€ 456,59	99	€ 747,22	149	€ 988,47	199	€ 1.229,70	249	€ 1.470,93
50	€ 465,90	100	€ 752,08	150	€ 993,29	200	€ 1.234,48	250	€ 1.475,75

D

Na bijlage II wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

BIJLAGE IIa. Gemiddelde WOZ-waarden per vierkante meter per COROP-gebied

COROP-gebied	Gemiddelde WOZ-waarde per m ² gebruiksoppervlakte voor WOZ-beschikkingen met peildatum 1 januari 2021	Gemiddelde WOZ-waarde per m ² gebruiksoppervlakte voor taxatiewaarden en WOZ-beschikkingen met peildatum 1 januari 2022
Oost-Groningen	€ 1.463	
Delfzijl en omgeving	€ 1.276	
Overig Groningen	€ 1.954	
Noord-Friesland	€ 1.636	

Zuidwest-Friesland	€ 1.751
Zuidoost-Friesland	€ 1.853
Noord-Drenthe	€ 1.974
Zuidoost-Drenthe	€ 1.614
Zuidwest-Drenthe	€ 1.847
Noord-Overijssel	€ 2.190
Zuidwest-Overijssel	€ 2.280
Twente	€ 2.116
Veluwe	€ 2.683
Achterhoek	€ 1.996
Arnhem/Nijmegen	€ 2.458
Zuidwest-Gelderland	€ 2.324
Utrecht	€ 3.351
Kop van Noord-Holland	€ 2.241
Alkmaar en omgeving	€ 2.891
IJmond	€ 3.138
Agglomeratie Haarlem	€ 4.252
Zaanstreek	€ 3.029
Groot-Amsterdam	€ 4.699
Het Gooi en Vechtstreek	€ 3.917
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	€ 3.481
Agglomeratie' s-Gravenhage	€ 3.185
Delften Westland	€ 3.138
Oost-Zuid-Holland	€ 2.722
Groot-Rijnmond	€ 2.771
Zuidoost-Zuid-Holland	€ 2.457
Zeeuwsch-Vlaanderen	€ 1.748
Overig Zeeland	€ 2.083
West-Noord-Brabant	€ 2.390
Midden-Noord-Brabant	€ 2.370
Noordoost-Noord-Brabant	€ 2.426
Zuidoost-Noord-Brabant	€ 2.502
Noord-Limburg	€ 1.842
Midden-Limburg	€ 1.785
Zuid-Limburg	€ 1.759
Flevoland	€ 2.297

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

H.M. de Jonge

Nota van toelichting

I. Algemeen

1. Inleiding en aanleiding

1.1. Inleiding

Het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimten (WWSO), inclusief de maximale huurprijsgrenzen, is sinds de introductie in 1979 niet gemoderniseerd. De puntentelling van het WWSO is opgenomen in het Besluit huurprijzen woonruimte en de daarbij horende maximale huurprijzen (bedragen in euro's) zijn opgenomen in de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte. In de Nota van Toelichting van het besluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte in het kader van de modernisering van het WWSO wordt de inhoud van de wijziging van het stelsel toegelicht met de uitleg over modernisering van het WWSO en de effecten die dit bewerkstelligt. Deze wijzigingsregeling volgt op deze modernisering van het besluit en stelt opnieuw de bijlage vast waarmee de maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten worden bepaald.

Daarnaast worden twee kleine wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot de Huurcommissie. Deze punten worden onder 2.1 verder toegelicht.

1.2 Aanleiding

De aanleiding voor de wijziging van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte is tweeledig.

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.¹ 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.

Een onderzoek van de Stec Groep naar de effecten van de aanpassingen van het WWSO op de businesscase van verhuurders ondersteunt deze conclusie. Uit het onderzoek op basis van het huidige WWSO, een eerdere versie van het (gemoderniseerde) WWSO en de verwachte ontwikkeling- en exploitatiekosten blijkt dat na alleen aanpassing van het waarderingstelsel, zonder aanpassing van de maximale huurprijs, de business case voor de realisatie van onzelfstandige woonruimten negatief blijft.²

Ook zijn er vanuit de praktijk 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% en 79% van de ondervraagden een huurprijs boven het WWSO-maximum werd betaald.³ 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 €156.⁴

¹ RIGO (2019), Onzelfstandige kamerverhuur, onderzoek naar beleidsopties om het aanbod te vergroten

² Stec Groep (2022) Verkenning mogelijke effecten aanpassen WWSO

³ Check-je-kamer rapport 2018 en 2019, Landelijke Studentenvakbond.

⁴ Jaarverslag Huurcommissie 2022, [Jaarverslag 2022](#) | [Jaarverslag](#) | [Huurcommissie](#)

Hieruit wordt geconcludeerd dat maximale huurprijzen zijn achtergebleven bij de ontwikkeling van de markt voor onzelfstandige woonruimten en niet aansluiten bij de huidige praktijk. Om deze reden is een verhoging van de maximale huurprijzen met 25% onderdeel van het voorstel.

2. Inhoud en reikwijdte van de wijziging

2.1. Inhoud van de wijziging

Wijziging maximale huurprijsgrens

Deze modernisering van de maximale huurprijsgrenzen bestaat uit twee onderdelen.

Ten eerste, in de gewogen steekproef die ABF heeft gebruikt voor het doorrekenen van het gemoderniseerde WWSO, hadden onzelfstandige woonruimten onder het huidige WWSO gemiddeld 145 punten. In het gemoderniseerde WWSO hebben onzelfstandige woonruimten gemiddeld 48 punten. Om de voor het gemoderniseerde WWSO de juiste verhouding te bewerkstelligen zijn de maximale huurprijzen met een factor drie opgehoogd om zo de maximale huur in het gemoderniseerde WWSO te bepalen. Op deze manier geldt voor zowel het huidige als het gemoderniseerde WWSO dezelfde gemiddelde maximale huur.

Ten tweede, een verhoging van de maximale huurprijs van 25 procent is onderdeel van de modernisering. Hiermee wordt gedeeltelijk tegemoetgekomen aan de aanbeveling uit eerder onderzoek⁵ om de huurprijs onder het WWSO te verhogen om hiermee bij te dragen aan het stimuleren van nieuwbouw onzelfstandige woonruimte en het behoudt van de bestaande voorraad van onzelfstandige woonruimte. Toevoeging gemiddelde WOZ-waarde per m² per COROP-gebied 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.

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.⁶

Technische wijzigingen Huurcommissie

In aanvulling op het bovenstaande, worden twee technische wijzigingen doorgevoerd in de Uitvoeringsregeling, met betrekking tot de Huurcommissie. Daarmee wordt de regeling aangesloten op de voorgestelde wijzigingen van de Uitvoeringswet.

⁵ Stec Groep (2022), Verkenning mogelijke effecten aanpassen WWSO

⁶ Kamerstuk II 2021/2022, 32 847, nr. 914

Ten eerste wordt in het wetsvoorstel betaalbare huur ten behoeve van het dwingend maken van het woningwaarderingstelsel een kleine technische wijziging doorgevoerd in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte met betrekking tot het openbaar register van de Huurcommissie. Het betreft een verduidelijking van de huidige grondslag voor het openbaar register. Voor de toelichting op dit onderdeel wordt verwezen naar de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel. Met de voorgestelde wijziging van de Uitvoeringsregeling wordt deze wijziging ook hier doorgevoerd.

Ten tweede wordt in het wetsvoorstel betaalbare huur mogelijk gemaakt dat gemeenten een vergoeding aan de Huurcommissie betalen voor het opvragen van verklaringen. Voor de toelichting op dit onderdeel wordt verwezen naar de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel. De hoogte van deze vergoeding wordt in de Uitvoeringsregeling opgenomen, zodat de hoogte kan worden bijgesteld indien daartoe aanleiding is.

2.2. Reikwijdte van de wijziging

De wijziging van de maximale huurprijsgrenzen zijn van toepassing op reguliere onzelfstandige woonruimten.

De voorliggende wijziging betreft aanpassing van de maximale huurprijsgrenzen van onzelfstandige woonruimte in Europees Nederland. In Caribisch Nederland is een ander woningwaarderingstelsel 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 wijziging

De wijziging van de maximale huurprijsgrenzen heeft gevolgen voor de maximale huurprijs van een onzelfstandige woonruimte. Deze wijziging leidt niet direct tot een nieuwe huurprijs naar de nieuwe maximale huurprijsgrens bij bestaande contracten. Dit effect wordt gedempt door de bestaande regels met betrekking tot de maximale jaarlijkse huurverhoging voor onzelfstandige woningen. Wel kan de wijziging ertoe leiden dat de maximaal toegestane huurprijs bij een nieuwe huurovereenkomst hoger zal dan nu het geval onder de huidige maximale huurprijsgrenzen. Op de effecten van deze wijziging wordt nader ingegaan in de nota van toelichting van de modernisering van het WWSO.

4. Nalevingskosten en effecten voor de rijksbegroting

Deze wijziging van de maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woningen leidt niet tot extra nalevingskosten. Het feitelijke extra tijdsbeslag voor verhuurders is daardoor nihil.

De eventuele nalevingskosten voor verhuurders ontstaat niet door het moderniseren van het WWSO, maar door het dwingend maken van het WWS. Op deze eventuele nalevingskosten die het wetsvoorstel betaalbare huur te weeg brengt wordt nader ingegaan in de memorie van toelichting, het in dat kader uitgevoerde onderzoek naar de regeldruk door SIRA-consulting en de twee wijzigingsbesluiten van het Besluit huurprijzen woonruimte die onderdeel zijn van het traject van dat wetsvoorstel.⁷ In de nota van toelichting van het besluit wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte wordt nader ingegaan op de nalevingskosten van de modernisering van het WWSO.

Deze wijziging 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. De verhoging van 25% van de maximale huurprijs biedt meer mogelijkheden voor de verhuur een onzelfstandige woonruimte, voor de eigenaar van deze woonruimte.

6. Advies veldpartijen en consultatie

Gelet op de samenhang van de wijzigingen in het WWSO en het wijzigen van de maximale huurprijzen wordt in de nota van toelichting nader ingegaan op alle binnengekomen reacties en

⁷ Sira Consulting (2023), Regeldruk Wet betaalbare huur

adviezen. Hieronder wordt alleen ingegaan op de consultatiereacties en adviezen met betrekking tot de verhoging van de maximale huurprijsgrenzen en de waardering van locatie middels de WOZ-waarde.

Het gemoderniseerde WWSO, inclusief de verhoging van de maximale huurprijs, 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 is de Waarderingskamer schriftelijk om advies gevraagd met betrekking tot de waardering van locatie middels de WOZ-waarde.

6.1. Advies van het Adviescollege Toetsing Regeldruk

Op 12 juli 2023 heeft het Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR) haar advies uitgebracht. Ten aanzien van de verhoging van de maximale huurprijsgrens constateert het college 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.

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.

6.2. 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 vier 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 wordt 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. De

6.3. Advies van andere partijen

Onder meer de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), Kences, de LSVb, de Woonbond, de G4 plus 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 de 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.⁸

7. Voorhang

PM

II. Artikelen

Artikel I

Onderdeel A

Met het Wetsvoorstel betaalbare huur is ten behoeve van het dwingend maken van het woningwaarderingstelsel een kleine technische wijziging doorgevoerd in de Uitvoeringswet

⁸ Kamerstuk II, 2022 – 2023, 36 311, nr. 6

huurprijzen woonruimte met betrekking tot het openbaar register van de Huurcommissie. Het betreft een verduidelijking van de huidige grondslag voor het openbaar register. Dit wordt in dit onderdeel verwerkt.

Onderdeel B

Met het Wetsvoorstel betaalbare huur wordt het mogelijk gemaakt dat gemeenten een vergoeding aan de Huurcommissie betalen voor het opvragen van verklaringen. De hoogte is vastgesteld op 500 euro.

Onderdeel C

Dit onderdeel vervangt de bijlage die de maximale huurprijzen voor onzelfstandige woonruimten bepaalt. De punten die worden weergegeven zijn de punten die gelden op basis van het Besluit huurprijzen woonruimte op basis van de tabel onder bijlage I van dat besluit onder B. Het aantal punten dat een onzelfstandige woonruimte op basis van dit besluit heeft correspondeert met een maximale huurprijs uit de tabel van deze regeling. Dat bedrag betreft de maximale huurprijs voor die onzelfstandige woonruimte.

Onderdeel D

Dit onderdeel voegt een bijlage toe met de gemiddelde WOZ-waarde per m² gebruiksoppervlakte voor de verschillende COROP-gebieden. Deze gemiddelden worden gehanteerd voor het vaststellen van de punten onder rubriek 11 van Bijlage I, onder B van het Besluit huurprijzen woonruimte.

Artikel II

Er wordt gestreefd naar inwerkingtreding per 1 juli 2024

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

H.M. de Jonge