

WIJ WILLEM ALEXANDER,
BIJ DE GRATIE GODS,
KONING DER NEDERLANDEN,
PRINS VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

Besluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (Besluit betaalbare huur)

Op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van ..., nr. 2024-0000...;

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

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van ..., nr. ...);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van ..., nr. 2024-0000.....;

Hebben goedgevonden en verstaan:

Artikel I

Het Besluit huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1, tweede lid, komt te luiden:

2. Onder een woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, wordt een woonruimte verstaan als bedoeld in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek, welke wordt bewoond door maximaal twee personen of welke wordt bewoond door drie of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding hebben. Onder woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, wordt in dit besluit niet mede begrepen een woonwagen of een combinatie van een standplaats en een woonwagen.

B

Artikel 2 komt te luiden:

Artikel 2

1. Het bedrag, bedoeld in artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, is de in de ministeriële regeling, bedoeld in artikel 12, eerste lid, genoemde huurprijsgrens, behorende bij de kwaliteit voor een woonruimte met 186 punten.
2. Een woonruimte met een waardering die bij aanvang van de huurovereenkomst

boven de grens ligt, bedoeld in het eerste lid, komt tot beëindiging van de huurovereenkomst, niet door een mindering van punten voor de WOZ-waarde onder de grens, bedoeld in het eerste lid, te vallen.

C

Artikel 4 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdeel b, wordt "€ 300" vervangen door "€ 500".
2. In het tweede lid wordt "€ 300" vervangen door "€ 500" en vervalt "als bedoeld in de artikelen 7:249 en 7:258, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek".

D

In artikel 4a, onderdeel b, wordt "€ 300" vervangen door "€ 500".

E

In artikel 5 wordt na "De huurcommissie" ingevoegd "en het college van burgemeester en wethouders".

F

Artikel 8a komt te luiden:

Artikel 8a

1. De maximale huurprijs wordt met 30% vermeerderd indien de woonruimte bestaat uit of deel uitmaakt van een rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet en de huurovereenkomst betreffende die woonruimte is afgesloten na het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur.
2. Indien de woonruimte bestaat uit of deel uitmaakt van een rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet en de huurovereenkomst betreffende die woonruimte is afgesloten voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur, wordt de waardering voor een zelfstandige woonruimte in bijlage I, onder A, met 50 punten vermeerderd en de waardering voor een onzelfstandige woonruimte in bijlage I, onder B, met 10 punten vermeerderd.
3. De maximale huurprijsgrens wordt met 15% vermeerderd indien de woonruimte bestaat uit of deel uitmaakt van een door het college van burgemeester en wethouders aangewezen gemeentelijk monument of een door gedeputeerde staten aangewezen provinciaal monument.
4. De maximale huurprijs, behorende bij de kwaliteit van een middeldure huurwoonruimte als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014, wordt met 10% vermeerderd indien die woonruimte na 1 juli 2024 voor het eerst in gebruik wordt genomen als woonruimte en de bouw van deze woonruimte, of de verbouw van een ruimte met een andere gebruiksfunctie dan een woonfunctie naar een woonruimte met een woonfunctie, voor 1 januari 2026 is gestart.
5. Voor het bepalen of een woonruimte onder de in artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek genoemde grens valt, wordt gerekend met de huurprijsgrens die geldt voor de woonruimte voordat de huurprijsvermeerdering, bedoeld in het eerste, derde lid of vierde lid is toegepast.
6. De vermeerdering, bedoeld in het eerste, derde of vierde lid, wordt toegepast op de krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte geldende maximale huurprijs.

G

1. In artikel 12, tweede lid, wordt "op 1 juli de op 30 juni" vervangen door "op 1 januari de op 31 december" en wordt "geïndexeerd met het inflatiepercentage" vervangen door "gewijzigd overeenkomstig artikel 27, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag".
2. In afwijking van artikel 12, tweede lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte worden op 1 juli 2024 de krachtens dat besluit geldende maximale huurprijsgrenzen gewijzigd met de verhouding van het gemiddelde van de consumentenprijsindex van januari 2023 tot en met juni 2023 tot het gemiddelde van de consumentenprijsindex van januari 2022 tot en met juni 2022 maal 6/12.

H

Na artikel 12 worden twee artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 12a

Artikel 2 zoals dat luidde op de dag voor de datum van inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur blijft van toepassing op huurovereenkomsten die voor die datum zijn gesloten.

Artikel 12b

1. Bijlage I, onder A, onderdeel 9.1, onder a, vervalt met ingang van 1 januari 2039.
2. Bijlage I, onder A, onderdeel 9.2, vervalt met ingang van 1 januari 2042.

I

Bijlage I, onder A, komt als volgt te luiden:

1. Oppervlakte van vertrekken				
Oppervlakte van vertrekken		1 punt per m ²		
2. Oppervlakte van overige ruimten				
Oppervlakte privé overige ruimte(n), niet zijnde verkeersruimten (o.a. berging, zolder, garage)		0,75 punt per m ²		
3. Verkoeling en verwarming				
<i>Vertrekken:</i>				
Verwarming per verwarmd vertrek		2 punten		
verwarming per overige ruimte		1 punt (maximaal 4 punten)		
<i>Extra voorziening:</i>				
Verkoelingsfunctie per vertrek of overige ruimte (mits deze voorziening tevens een verwarmingsfunctie heeft)		1 punt (maximaal 2 punten bij meerdere vertrekken of overige ruimten met verkoelingsfunctie)		
4. Energieprestatie				
4.1. Waardering op basis van energielabel, Energie-index EI of bouwjaar				
NTA 8800 energielabel (afgegeven na 1 januari 2021) of NEN 7120 energielabel (afgegeven voor 1 januari 2021)	Energie-index (EI)	Geen energielabel of energielabel/EI dat niet meer geldig is	Eengezinswoning	Meergezinswoning / Duplexwoning
A++++	n.v.t.	n.v.t.	62	58
A+++	n.v.t.	n.v.t.	57	53
A++	EI < 0,6	n.v.t.	52	48
A+	0,6 < EI ≤ 0,8	n.v.t.	47	43
A	0,8 < EI ≤ 1,2	2002 en later	40	36
B	1,2 < EI ≤ 1,4	2000 t/m 2001	32	28
C	1,4 < EI ≤ 1,8	1992 t/m 1999	22	15
D	1,8 < EI ≤ 2,1	1984 t/m 1991	14	11
E	2,1 < EI ≤ 2,4	1979 t/m 1983	-1	-1
F	2,4 < EI ≤ 2,7	1977 t/m 1978	-5	-5
G	EI > 2,7	1976 of ouder	-10	-10
4.2. Overgangsrecht kleine woningen				
Indien de energieprestatie is bepaald met de van toepassing zijnde NTA 8800 in de periode 1 januari 2021 - 1 juli 2024 geldt een afwijkende waardering indien de gebruikersoppervlakte gelijk of minder is dan 40m ² . Voor de oppervlakte die volgens de tabellen onder rubriek 4.2.1 en 4.2.2 moet worden bepaald, wordt uitgegaan van de gebruikersoppervlakte van de woning die wordt bepaald bij de verstrekking van een energielabel met toepassing van NTA 8800. Deze waardering bedraagt:				
4.2.1. Woningen met een gebruikersoppervlakte < 25m²				
NTA 8800 energielabel	Eengezinswoning	Meergezinswoning / Duplexwoning		
A++++	62	62		
A+++	62	62		
A++	60	56		
A+	55	51		
A	48	44		
B	40	36		
C	36	32		

D	32	28
E	13	9
F	-5	-5
G	-10	-10

4.2.2. Woningen met een gebruikersoppervlakte $\geq 25m^2$ en $< 40 m^2$

NTA 8800 energielabel	Eengezinswoning	Meergezinswoning / Duplexwoning
A++++	62	62
A+++	57	53
A++	52	48
A+	47	43
A	40	36
B	32	28
C	22	15
D	14	11
E	-1	-1
F	-5	-5
G	-10	-10

4.3 Energieprestatievergoeding

In de gevallen waarin een energieprestatievergoeding als bedoeld in artikel 237 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is overeengekomen, wordt in afwijking van bovenstaande tabel het volgende aantal punten toegekend:	Eengezinswoning	Meergezinswoning/ duplexwoning
	32	28

5. Keuken

5.1. Lengte aanrecht

Minder dan 1 meter	0 punten
1 tot 2 meter	4 punten
2 meter en meer	7 punten

5.2. Voorzieningen (tot maximaal het aantal punten extra dat voor de lengte van het aanrecht is verkregen):

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 60cm breedte, met een minimum van 60cm 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

Toilet	3 punten
Zwevend toilet	3,75 punten

Wastafel	1 punt (tot een maximum van 1 punt per vertrek of overige ruimte m.u.v. de badkamer)
Douche	4 punten
Bad	6 punten
Bad/douche	7 punten
6.2. Voorzieningen in de bad- of doucheruimte (tot maximaal het aantal punten extra dat reeds voor douche, bad en bad/douche is verkregen)	
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
Kastruimte (minimale breedte van 40cm, en minimale hoogte van 40cm)	0,75 punt (tot een maximum van 0,75)
Stopcontact	0,25 punt
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
8. Buitenruimten	
Privé buitenruimte(n)	Maximaal 15 punten te behalen 2 + 0,35 per m ²
Gemeenschappelijke buitenruimte	0,75 per m ² , gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft.
indien in het geheel géén punten in deze rubriek (geen buitenruimte):	af: 5 punten
9. Gemeenschappelijke vertrekken, overige ruimten en voorzieningen	
Gemeenschappelijke vertrek	1 punt per m ² gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft.
Gemeenschappelijke overige ruimte	0,75 punt per m ² gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft.
10. Parkeerruimte	
<i>Type</i>	<i>Omschrijving:</i>
Type I	Parkeerplek in afgesloten parkeergarage behorende tot het complex
Type II	Parkeerplek buiten behorende tot het complex met dak
Type III	Parkeerplek buiten behorende tot het complex zonder dak
Laadpaal (evt. extra)	Indien parkeerplek beschikt over een laadpaal voor elektrische rijden, exclusief voor gebruik door bewoners.
	9 punten gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft.
	6 punten gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft.
	4 punten gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft.
	+2 punten gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft.
11. Punten voor de WOZ-waarde	
11.1. WOZ-puntenberekening	
<ul style="list-style-type: none"> - de voor de woning laatstelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken of 85% van de taxatiewaarde indien er geen WOZ-waarde is vastgesteld, en anders een minimumwaarde van € 73.607. 	
Bij:	
<ul style="list-style-type: none"> - 1 punt per €14.453 voor WOZ-beschikkingen met peildatum 1 januari 2023 en taxatiewaarden 	

- 1 punt per €14.146 voor WOZ-beschikkingen met peildatum 1 januari 2022.
 - die waarde, gedeeld door het aantal m2 van de vertrekken en de overige ruimten, bedoeld in de rubrieken 1 en 2, en:
 - a. *indien sprake is van een woning tot 40 m2 gebouwd in het kalenderjaar 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 die is gelegen in een gemeente, genoemd in bijlage III, vervolgens gedeeld door*
 - €97 voor WOZ-beschikkingen met peildatum 1 januari 2023 en taxatiewaarden.
 - €94 voor WOZ-beschikkingen met peildatum 1 januari 2022 en taxatiewaarden.
- bij: een aantal punten gelijk aan de uitkomst van de berekening,
- b. *in alle andere gevallen dan bedoeld onder a, vervolgens gedeeld door:*
 - €229 bij WOZ-beschikkingen met peildatum 1 januari 2023 en taxatiewaarden
 - €222 bij WOZ-beschikkingen met peildatum 1 januari 2022
- bij: een aantal punten gelijk aan de uitkomst van de berekening

11.2. Uitzonderingsregel

Indien een woning is gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 en ten aanzien waarvan het totaal aantal punten na saldering van de punten van de onderdelen 1 tot en met 10 en 12, 110 of meer is, worden minimaal 40 punten toegekend.

11.3. CAP op de WOZ

Het aandeel van de punten voor de WOZ-waarde in de waardering van de woning is niet groter dan 33 procent. Deze beperking geldt niet voor woningen als bedoeld in onderdeel 11.1, onder a, en niet voor woningen waarvan de waardering zonder die beperking lager is dan 187 punten. Wanneer een woning zonder die beperking een waardering heeft van meer dan 186 punten en door deze beperking een waardering krijgt die lager is dan 187 punten, geldt een waardering van 186 punten voor de woning.

11.4. Indexering

Bij ministeriële regeling worden elk jaar, met ingang van 1 januari, de bedragen, genoemd in 11.1., aangepast met de gemiddelde wijziging van de eigenwoningwaarden die wordt gebruikt voor de berekening van de factor iw, bedoeld in artikel 10.3, vijfde lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001, met dien verstande dat het op basis daarvan berekende bedrag naar boven wordt afgerond op hele euro's.

11.5. Gemeentelijke herindeling

Bijlage III kan als gevolg van een gemeentelijke herindeling bij ministeriële regeling worden aangepast.

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

J

De Toelichting behorende bij bijlage I, onder A, het waarderingstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, komt te luiden:

Toelichting behorende bij bijlage I, onder A, het waarderingstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt

Inleiding

Deze toelichting op het woningwaarderingstelsel vormt een integraal onderdeel van dat stelsel.

Het woningwaarderingstelsel heeft op zelfstandige woonruimte betrekking, in het navolgende kortweg als 'woning' aangeduid. Hierbij zij opgemerkt dat in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zelfstandige woningen worden omschreven als woningen met een eigen toegang welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning. Dit betekent dat de woonruimte in elk geval dient te

beschikken over minimaal 1 vertrek, een kookgelegenheid, een wasgelegenheid, en een toilet. Als niet wordt voldaan aan deze eisen dient de woonruimte als onzelfstandig te worden beschouwd en conform bijlage I, onder B, te worden beoordeeld.

Binnen het in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek omschreven begrip zelfstandige woning zal redelijkerwijs ook begrepen kunnen worden de zogenaamde onvrije woning, te weten een woning waarbij de bewoner voor wezenlijke voorzieningen niet afhankelijk is van gemeenschappelijke voorzieningen, maar waarbij verscheidene vertrekken uitkomen op een gemeenschappelijke verkeersruimte. Indien deze vertrekken afsluitbaar zijn en bereikbaar via een gemeenschappelijke verkeersruimte waarover anderen niet krachtens zakelijk of persoonlijk recht bij uitsluiting zeggenschap hebben, wordt deze woning als zelfstandige woning gewaardeerd.

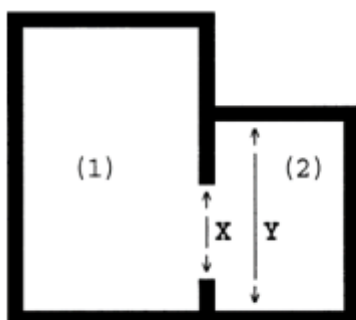
Daarnaast geldt dat een zelfstandige woonruimte wordt bewoond door maximaal twee personen of door een duurzaam gemeenschappelijk huishouden. Er is doorgaans sprake van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden indien sprake is van een koppel met een relatie of een gezin. In dit geval is zonder meer geen sprake van kamerverhuur en wordt dus een zelfstandige woonruimte verhuurd. Daarnaast kan het voorkomen dat – ook al vormen huurders geen gezin of hebben zij geen affectieve relatie – toch sprake is van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden. Hier zal echter slechts bij uitzondering sprake van zijn, zoals bij een duurzame (bijvoorbeeld religieuze) woongroep.

Voor toepassing van bovenstaande definities geldt dat wordt uitgegaan van het gebruik zoals dat is overeengekomen tussen verhuurder en huurder(s). Dit betekent dat een huurders die zonder toestemming van de verhuurder de huurwoning onderverhuren of iemand anders laten intrekken, niet eenzijdig kunnen zorgen voor een andere classificatie van de huurwoning. Indien de verhuurder echter instemt met de wijziging van het gebruik, kan dit wel een effect hebben op de classificatie en dus de toepassing van het WWS.

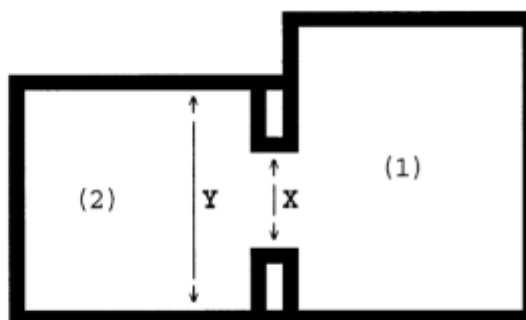
Tot het gehuurde behorende vertrekken, verkeersruimten, overige ruimten en voorzieningen, die buiten de woning, doch tot het woongebouw behoren, worden overeenkomstig dit woningwaarderingstelsel gewaardeerd, mits het mogelijk is het gebruik ervan door derden uit te sluiten.

Alleen die onderdelen worden in punten gewaardeerd, die tot de onroerende zaak behoren. Door de bewoner onverplicht en voor eigen rekening aangebrachte verbeteringen worden niet met punten gewaardeerd, tenzij de verhuurder voor deze verbeteringen een vergoeding aan de huurder heeft verstrekt.

In het geval van aangrenzende vertrekken of overige ruimten, die met elkaar in verbinding staan, zoals bij een open keuken, worden deze als één vertrek of overige ruimte gewaardeerd indien zich tussen die twee vertrekken of overige ruimten een opening bevindt die breder is dan 50% van de muur, waarin deze opening zich bevindt. Het moet hierbij gaan om een niet afsluitbare opening, die over een breedte van minimaal 0,85 meter een minimumhoogte heeft van 2 meter. De muur wordt gemeten in het vertrek of overige ruimte waarin de tussenwand het smalst is. Deze figuur schetst de rekenmethode waarbij X de opening betreft en Y de relevante breedte betreft:



Als $X > 50\%$ van Y , dan is 1 en 2 één vertrek / overige ruimte.



Als $X < 50\%$ van Y , dan zijn 1 en 2 afzonderlijke vertrekken / overige ruimten

Het waardenen vindt plaats met inachtnaam van artikel 11, 12, 13, 14, 15 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Dit houdt in, dat het waardenen plaatsvindt naar de toestand van de woonruimte op de peildatum van wanneer de puntentelling wordt uitgevoerd door de huurcommissie of gemeente.

De waardering in punten per rubriek wordt na saldering afgerond op 0,25 punt waarbij een achtste ($1/8$) punt naar boven wordt afgerond.

1. Oppervlakte en vertrekken

Vertrekken moeten voldoen aan de volgende eisen:

- de vloer moet begaanbaar zijn;
- de muren/wanden dienen uit "vast" materiaal te bestaan;
- de ruimte dient over de volle lengte (de langste zijde) ten minste 1,50 m breed te zijn;
- de ruimte dient een oppervlakte te hebben van minimaal 4 m²;
- de ruimte dient over ten minste 50% van de oppervlakte of over een oppervlakte van 11 m² een vrije hoogte te hebben van ten minste 2,10 m (gemeten vanaf de vloer tot het zichtbare plafond (onder het zichtbare plafond aanwezige balken blijven buiten de meting)).
- de ruimte dient te zijn voorzien van minimaal 0,5 m² aan de buitenlucht grenzend transparant oppervlak (raam of deur)
- de ruimte dient te beschikken over direct met de buitenlucht verbonden ventilatie
- er moet ten minste één stopcontact en één lichtpunt aanwezig zijn;

In afwijking van bovenstaande eisen is een ruimte die uitsluitend als keuken dient en een badkamer of doucheruimte altijd een vertrek.

Vertrekken worden gewaardeerd met één punt per vierkante meter. Meting van de oppervlakte van vertrekken vindt plaats van muur tot muur, op een hoogte van 1,50 meter boven de vloer, inclusief de oppervlakte van alle tot de woning behorende losse en vaste kasten. Deze meethoogte geldt ook als de oppervlakte afwijkt van die op vloerniveau. Als oppervlakte van een vertrek met een (ten dele) hellend of verlaagd plafond geldt dat gedeelte waarboven het plafond ten minste 1,50 meter hoog is.

De vloeroppervlakte onder aanrechten, toestellen, badkuip, wastafel, toilet, douchebak, moederhaard, c.v.-ketel, boilerinstallatie wordt meegeteld.

De oppervlakte die wordt ingenomen door verticale koven, schoorsteenkanalen, ventilatiekanalen of stand- of grondleidingen wordt niet meegeteld.

Van de oppervlakte onder een open dan wel gesloten vaste trap geldt dat gedeelte waar de ruimte tussen vloer en onderkant trap tenminste 1,50 m hoog is.

Zolderruimten slechts als vertrek gewaardeerd worden, indien deze bereikbaar zijn via een vaste trap en indien de vloer begaanbaar en het dak beschoten is.

De oppervlakte per vertrek wordt afgerond op twee decimalen. De afronding van de oppervlakte van alle vertrekken samen vindt plaats op hele vierkante meters na saldering van de oppervlakte van alle vertrekken; bij 0,5 m² of meer wordt afgerond naar boven, bij minder dan 0,5 m² naar beneden.

Voorbeeld:

kamer : lengte 3,76m x breedte 4,12m = 15,4912 m², afgerond : 15,49 m²
keuken: lengte 2,95m x breedte 3,81m = 11,2395 m², afgerond : 11,24 m²
Totaal : 26,73 m² Afronding op hele m² : 27 m²

Dit vertaalt zich dan naar $27 * 1$ punt (per m²) = 27 punten

2. Oppervlakte van overige ruimten

Overige ruimten moeten voldoen aan de volgende eisen:

- de vloer moet begaanbaar zijn;
- de ruimte dient een oppervlakte te hebben van minimaal 2 m²; en
- het is geen ruimte die voldoet aan de eisen voor een vertrek (zie vaste toelichting onder 1) of een verkeersruimte (o.a. gangen, hallen, overlopen), zijnde;
 - o een ruimte die dient voor het bereiken van een andere ruimte;
 - o geen ruimte om duurzaam in te verblijven

Onder overige ruimten, voor zover zij niet voldoen aan de eisen voor een vertrek, worden onder andere verstaan: bijkeukens, bergingen, wasruimten, schuren, garages, zolders en kelders.

Overige ruimten worden gewaardeerd met driekwart punt per vierkante meter.

Meting van de oppervlakte vindt plaats van muur tot muur, op een hoogte van 1,50 meter boven de vloer, inclusief de oppervlakte van alle losse en vaste tot de woning behorende kasten, alsmede de moederhaard, cv.-ketel en boilerinstallatie, exclusief de oppervlakte die wordt ingenomen door verticale koven, schoorsteenkanalen, ventilatiekanalen of stand- of grondleidingen. Van de oppervlakte onder een vaste (open of gesloten) trap, geldt dat gedeelte waar de ruimte tussen vloer en onderkant trap tenminste 1,50 m hoog is. De oppervlakte die door een in ingeschoven toestand liggende inschuifbare of opvouwbare trap wordt ingenomen, wordt niet meegeteld. Betreft het een zolder dan wordt daarnaast als voorwaarde gesteld, dat het dak beschoten is en dat de zolderruimte via een tot woning behorende trap bereikbaar is. Indien aan deze voorwaarden niet is voldaan, tellen die ruimten bij de woningwaardering niet mee.

Indien geen vaste trap aanwezig is, wordt het aantal punten van de vloeroppervlakte van de zolderruimte met 5 verminderd, doch niet met meer punten dan voor de oppervlakte van de zolderruimten wordt gegeven.

De oppervlakte per overige ruimte wordt afgerond op 2 decimalen. De afronding van de oppervlakte van alle overige ruimte samen vindt plaats op hele vierkante meters na saldering van de oppervlakte van de afzonderlijke overige ruimten; bij 0,5 m² of meer wordt naar boven afgerond, bij minder dan 0,5 m² naar beneden. Waardering in punten vindt na saldering en afronding plaats.

Voorbeeld:

Garage : lengte 3,16m x breedte 6,12m = 19,3392 m², afgerond : 19,34 m²
Bijkeuken: lengte 2,11m x breedte 2,87m = 6,0557 m², afgerond : 6,06 m²
Totaal : 25,40 m² Afronding op hele m² : 25 m².

Dit vertaalt zich dan naar $25 * 0,75$ punt (per m²) = 18.75 punten

3. Verkoeling en verwarming

Per verwarmd vertrek wordt, ongeacht de verwarmingswijze, een waardering van twee punten toegepast, voor zover de verwarming tot de onroerende zaak en zijn onroerende aanhorigheden behoort. Alleen vertrekken die met oppervlaktepunten als vertrek zijn gewaardeerd, worden in dit kader meegeteld.

Per verwarmde overige ruimte wordt, ongeacht de verwarmingswijze, een waardering van één punt toegepast, voor zover de verwarming tot de onroerende zaak en zijn onroerende

aanhorigheden behoort. Alleen die overige ruimten worden in dit kader meegeteld, die met oppervlaktepunten als overige ruimten zijn gewaardeerd. Hiervoor geldt een maximum van vier punten.

Tot slot kan in het geval van voorzieningen met verkoelingsfunctie (mits deze ook kunnen verwarmen) maximaal twee punten extra worden behaald. Per vertrek of overige ruimte met verkoelingsfunctie geldt één punt. Dit maximum geldt niet indien vertrekken of overige ruimten enkel worden verwarmd door de voorziening die tevens de verkoelingsfunctie vervult.

Voor deze rubriek wordt, in tegenstelling tot de gegeven definities van afzonderlijke vertrekken onder de inleiding, een open keuken als afzonderlijk verwarmd vertrek beschouwd en krijgt dus twee punten indien er verwarming aanwezig is. Onder een open keuken wordt hier verstaan een keuken die in open verbinding staat met een ander vertrek, terwijl zich tussen de keuken en het andere vertrek een opening bevindt, die breder is dan 50% van de tussenmuur. Zowel de open keuken als het vertrek of overige ruimte waarmee de open verbinding bestaat, wordt voor deze rubriek individueel gewaardeerd met punten indien deze verwarmd zijn.

4. Energieprestatie

Voor de oppervlakte die volgens de tabellen onder rubriek 4 moet worden bepaald, wordt uitgegaan van de gebruikersoppervlakte van de woning die wordt bepaald bij de verstrekking van een energielabel met toepassing van NTA 8800. Bij de vaststelling van de energieprestatie wordt gebruik gemaakt van de forfaitaire waarde voor de energiebesparende maatregel op gebiedsniveau die in de NTA 8800 is opgenomen.

Onder energieprestatie wordt voor de toepassing van dit onderdeel van de puntenwaardering verstaan: de voor een woning geldig vastgesteld energielabel

Daar waar een geldig energielabel ontbreekt, wordt de waardering van de energieprestatie bepaald op basis van het bouwjaar van de woning. Dit leidt tot een waardering van de energieprestatie op grond van de in het bouwjaar vigerende bouwnormen. Het niet aanwezig zijn van een energielabel leidt daardoor in het algemeen tot een lager aantal punten dan wanneer een energielabel wel is verstrekt. Immers, het waarderen van de energieprestatie uitgaande van het bouwjaar van de woning houdt geen rekening met het feit dat de energieprestatie van veel woningen door het treffen van energiebesparende voorzieningen in de loop der tijd verbetert. Die verbeteringen komen in een energielabel wel tot uitdrukking. De huurcommissie kan afwijken van de aangegeven puntenwaardering voor de energieprestatie horend bij een betere energielabelklasse dan A++++. Een dergelijke afwijking is uitsluitend mogelijk indien de gemaakte kosten om deze energieprestatie te bereiken, aanmerkelijk afwijken van hetgeen als gangbaar wordt beschouwd, of indien de energieprestatie aanmerkelijk beter is dan hetgeen als gangbaar bij een energielabelklasse A++++ wordt beschouwd.

De tabellen 4.1 en 4.2 bevatten een extra puntentoekenning om rekening te houden met hogere kosten om de energieprestatie te bereiken bij woningen met een oppervlakte tot 40m².

Daar waar op de peildatum van de puntentelling door de gemeente of Huurcommissie een geldig energielabel ontbreekt, wordt volstaan met de waardering van de energieprestatie die een woning geacht wordt minimaal te realiseren op grond van de in het bouwjaar vigerende bouwnormen. Daardoor leidt het niet aanwezig zijn van een energielabel tot een lager aantal punten dan wanneer een energielabel wel is verstrekt. Immers, het waarderen van de energieprestatie uitgaande van het bouwjaar van de woning houdt geen rekening met het feit dat de energieprestatie van veel woningen door het treffen van energiebesparende voorzieningen in de loop der tijd verbetert. Die verbeteringen komen in een energielabel wel tot uitdrukking.

Voor woningen die zelf (gedeeltelijk) in hun energieverbruik voorzien, door bijvoorbeeld zonnepanelen, kan bij het verhuren een energieprestatievergoeding (EPV) worden afgesproken. De woning zal dan moeten voldoen aan de eisen voor een EPV. Als dit het geval

is dan is het aantal punten op basis van het puntenstelsel voor energieprestatie lager. Om te voorkomen dat in de gevallen waarin een energieprestatievergoeding is overeengekomen, de opwekking van energie voor de huurder tevens wordt verdisconteerd in de huurprijs, wordt voor deze woningen een correctiefactor toegepast op het aantal punten voor de energieprestatie. In die gevallen wordt de energieprestatie gewaardeerd met een aantal punten gelijk aan de waardering voor een Energie-Index $1,2 < EI \leq 1,4$ (of Energielabel B), met 32 punten voor een ééngezinswoning en 28 punten voor meergezins- en duplexwoningen.

Voor de puntentoekenningen in de tabellen wordt onderscheid gemaakt tussen eengezinswoningen meergezinswoning (duplexwoningen).

- Eengezinswoning: een woning waarbij er geen andere woningen boven of onder de woning in kwestie bestaan. Hieronder vallen onder andere vrijstaande woningen, aaneen gebouwde woningen, zoals twee onder één kap gebouwde hele huizen en voorts rijtjeshuizen.
- Meergezinswoningen of duplexwoningen zijn alle woningen die geen eengezinswoning zijn.

5. Keuken

De keuken dient te voldoen aan het volgende basisniveau:

- aan- en afvoer van water en ten minste één vast aansluitpunt voor koken op gas of elektriciteit.
- een aanrechtblad met een aan een gesloten lengte van minimaal 1 m (lengte incl. spoelbak, incl. kookplaat);
- twee inbouwkasten met een breedte van minimaal 50 cm;
- waterdichte afwerking boven het aanrechtblad en in de kookhoek vanaf de vloer tot een hoogte van minimaal 1,50 m.

Indien de keuken niet voldoet aan het basisniveau, worden geen punten toegekend.

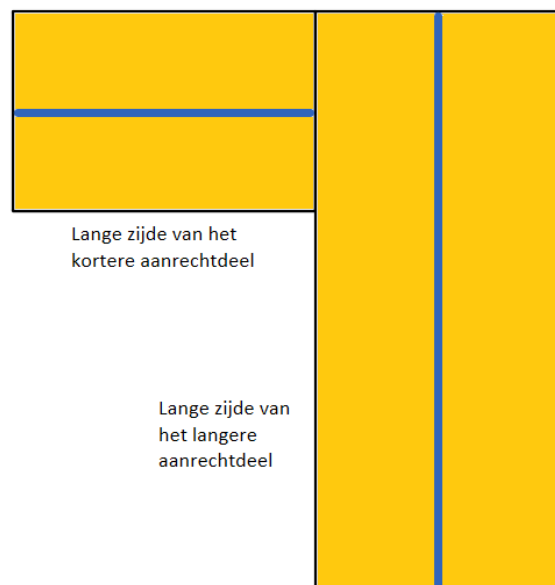
5.1. Lengte aanrecht

De waardering van de keukeninstallatie wordt bepaald naar de lengte van het aanrecht waarbij er sprake moet zijn van een waterdicht keukenblad. De aanrechtlengte dient over het midden van het bovenblad te worden gemeten; daarbij worden ingebouwde spoelbakken en kookplaten meegeteld.

De lengte van een niet direct aan het aanrecht aansluitend werkblad of van een blad dat is samengesteld uit een ander materiaal mag bij de lengte worden meegeteld.

Indien er sprake is van een hoekaanrecht wordt de lengte van het aanrecht bepaald door (zie figuur):

1. De lange zijde van het langere aanrechtdeel te meten (zie horizontale blauwe lijn).
2. Vervolgens die lengte te salderen met de lange zijde van het kortere aanrechtdeel (zie verticale blauwe lijn).



De lengte van een kookeiland wordt bepaald door de lengte van de lange zijde.

5.2. Voorzieningen

Extra punten kunnen worden toegekend op basis van de rubriek voor voorzieningen. Dit kan tot maximaal 4 punten extra indien het aanrecht op basis van rubriek 5.1. een lengte heeft tussen de 1 en 2 meter en tot maximaal 7 punten indien het aanrecht op basis van rubriek 5.1. een lengte heeft van 2 meter of meer.

Een afzuiginstallatie kan zowel een afzuigkap boven de kookinstallatie zijn, alsmede een in het aanrecht geïntegreerd afzuigstelsel. Wanneer een object twee voorzieningen heeft, bijvoorbeeld een ingebouwde combi

magnetron/oven of een gecombineerde koel- en vrieskast, worden beide voorzieningen in dit object gewaardeerd conform de rubriek. Voor de meting van keukenkasten wordt uitgegaan van de buitenmaat.

6. Sanitair

6.1. Algemene voorzieningen

De waardering van het sanitair wordt bepaald op grond van de aanwezigheid van bepaalde voorzieningen.

Aan het toilet met waterspoeling, geplaatst in een daartoe bestemde ruimte, worden, indien het toilet binnen het woongebouw is gelegen, 3 punten toegekend.

Als douche moet worden meegeteld iedere door de verhuurder aangebrachte installatie voor het nemen van een stortbad. Baden worden met 6 punten gewaardeerd, ongeacht de lengte van het bad, met dien verstande dat een volwassen persoon er in normale zithouding in kan plaatsnemen. Indien een bad tevens is voorzien van een (hand)douche, dient het douche-garnituur niet afzonderlijk geteld te worden. Indien in de badruimte behalve het bad tevens een afzonderlijke douche is aangebracht, geldt een waardering van 7 punten.

Als wastafels worden alle bakken geteld voor wassen en spoelen, die op de waterleiding en op het huisriool zijn aangesloten, met uitzondering van die waarboven een douche is aangebracht. Een bad, de spoelbakken in een keukenaanrecht, een bidet of lavet tellen niet mee als wastafel, douche of bad.

6.2. Voorzieningen in de bad- of doucheruimte

Extra punten kunnen worden toegekend op basis van de rubriek voor voorzieningen. Er kan maximaal het extra aantal punten worden toegekend dat reeds voor douche, bad en/of bad/douche is verkregen. Anders gezegd: maximaal een verdubbeling van de toegekende punten voor douche, bad en/of bad/douche.

Punten onder de rubriek extra voorzieningen worden enkel toegekend indien deze zich bevinden in een bad- of doucheruimte. Bad- of doucheruimten moeten voldoen aan de volgende eisen:

- Een waterdichte vloerafwerking;
- De ruimte heeft over ten minste 50% van de oppervlakte een vrije hoogte van 2,00 m. (gemeten vanaf de vloer tot het zichtbare plafond).
- Waterdichte afwerking tot 1,50 m hoogte voor badruimte en 1,80 m voor doucheruimte;
- Een wastafel inclusief (tweehands-)mengkraan en een spiegel;
- Een douche of bad met aansluitpunten voor warm en koud water en voorzien van een warm- en koudwaterkraan of een mengkraan.

In het geval van een gemonteerde volledige afscheiding van de douche vindt de waardering van 1,25 punten plaats wanneer de ruimte op een onroerend aanhorige wijze beschikt over een waterdichte afwerking aan alle zijden van de douche.

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

Per € 332 van door de verhuurder aan ingrepen in of aan de woonruimte ten behoeve van een gehandicapte bestede kosten kan, voor zover deze kosten in een redelijke verhouding staan tot de geboden kwaliteit, één punt worden toegekend. Om de bestede kosten in of aan de woonruimte ten behoeve van een gehandicapte in de puntentelling te betrekken, is het nodig dat het gaat om:

1. Maatwerkvoorzieningen: op de behoeften, persoonskenmerken en mogelijkheden van een persoon afgestemd geheel van diensten, hulpmiddelen, woningaanpassingen en andere maatregelen ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie of beschermd wonen en opvang. Of;
2. Woningaanpassingen: een bouwkundige of woontechnische ingreep in of aan een woonruimte, als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke

- ondersteuning 2015, of;
3. Gesubsidieerde voorzieningen of ingrepen op grond van een andere wettelijke regeling.

Onder "gehandicapte" wordt verstaan een persoon die ten gevolge van ziekte of gebrek aantoonbare beperkingen ondervindt.

Extra punten worden voor deze woonvoorzieningen, woningaanpassingen of ingrepen toegekend indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ingreep moet hebben plaatsgevonden op of ná 01-04-1994;
- de ingreep moet voor een deel zijn gesubsidieerd (en niet volledig);
- de ingreep dient voor de gehandicapte te zijn aangebracht;

Indien de huurovereenkomst met de gehandicapte is beëindigd dan vervalt de toepassing van deze rubriek. Met deze waardering verkrijgt de verhuurder in een dergelijk geval een redelijke rendementswaarborg voor het door hem geïnvesteerde vermogen (derhalve de kosten van de ingrepen, verminderd met de eigen bijdrage van de huurder en de financiële tegemoetkoming van gemeente of (bij dure woonvoorzieningen) enige instantie die ingevolge een wettelijke regeling die tegemoetkoming verleent).

8. Buitenruimten

Algemeen

Indien de woning in het geheel geen privé-buitenruimte, geen gemeenschappelijke buitenruimte of loggia heeft, wordt een aftrek toegepast van 5 punten.

Balkons, dakterrassen en loggia's voldoen aan de volgende eisen en komen dan pas in aanmerking voor waardering. Balkons, loggia's en dakterrassen zijn:

- voorzien van een beloofbare afwerking, zoals vlonders, tegels e.d.;
- rondom voorzien van een afscheiding die tevens dient als valbeveiliging;
- via een deur of schuifpui toegankelijk.

Franse balkons worden in dit kader niet als buitenruimte beschouwd. Een Frans balkon is een opening in de gevel met naar binnen draaiende deuren, voorzien van een balustrade direct tegen het kozijn of de gevel. Zeembalkons worden, zolang zij voldoen aan de hiervoor aangegeven eisen van een balkon, wel gewaardeerd als buitenruimte.

De oppervlakten voor privé en gemeenschappelijke buitenruimten worden afzonderlijk berekend. Indien sprake is van meerdere buitenruimten die allen tot dezelfde categorie behoren, zijnde allen gemeenschappelijk of privé, dan worden de oppervlaktes van die buitenruimtes bij elkaar opgeteld.

De punten voor privé en gemeenschappelijke buitenruimten worden vervolgens gesaldeerd. Voor de rubriek buitenruimten (rubriek 8) kan in totaal maximaal 15 punten worden toegekend.

Privé-buitenruimten

Privé-buitenruimten zijn tot de woning behorende buitenruimten, waarvan de bewoners van de desbetreffende woning krachtens de huurovereenkomst het exclusieve gebruik hebben. Dit kunnen onder meer voor-, zij- of achtertuinen, balkons, platjes of terrassen zijn.

Van deze buitenruimten wordt de gehele onbebouwde oppervlakte gemeten, gemeten loodrecht op de voor-, achter- of zijgevel. Bij balkons wordt gemeten vanaf de binnenzijde van het balkonhek.

Voor privé-buitenruimten worden in ieder geval twee punten toegekend, en daarna per vierkante meter 0,35 punt. Voorbeeld: 10 vierkante meter privé-buitenruimte levert dus 5,5 punt op ($2 + 10 \times 0,35$).

Gemeenschappelijke buitenruimten

Gemeenschappelijke buitenruimten zijn tot het woongebouw behorende buitenruimten waar de bewoners van tenminste twee adressen in het woongebouw krachtens de huurovereenkomst exclusieve toegang en gebruiksrecht toe hebben. De huurder(s) moet(en) daarnaast toegang hebben tot de gemeenschappelijke buitenruimte zonder gebruikmaking van vertrekken, overige ruimten of verkeersruimten die uitsluitend ter beschikking staan aan de verhuurder of aan (een) andere huurder(s). Er geldt een minimumafmeting van 2 x 1,5 x 1,5 (respectievelijk hoogte, breedte, diepte). Deze buitenruimten worden op dezelfde wijze gemeten als privé-buitenruimten.

Per vierkante meter geldt een waardering van 0,75 punt. Dat wordt daarna gedeeld door het aantal adressen dat toegang heeft tot de buitenruimte.

Voorbeeld: een woongebouw met een gemeenschappelijk dakterras van 30 m² waartoe drie adressen toegang hebben, wordt gewaardeerd met: $(0,75 \times 30) / 3 = 7,5$.

9. Gemeenschappelijke vertrekken, overige ruimten en voorzieningen

Gemeenschappelijke vertrekken en overige ruimten zijn tot het woongebouw behorende binnenruimten waar de bewoners van tenminste twee adressen in het woongebouw krachtens de huurovereenkomst exclusieve toegang en gebruiksrecht toe hebben. De huurder(s) moet(en) daarnaast toegang hebben tot de gemeenschappelijke binnenruimte zonder gebruikmaking van vertrekken, overige ruimten of verkeersruimten die uitsluitend ter beschikking staan aan de verhuurder of aan (een) andere huurder(s).

Met vertrekken en overige ruimten wordt onder deze rubriek aangesloten bij definities en de meetmethoden als gegeven onder rubriek 1 en 2.

1. Bepaal of het een vertrek of het overige ruimte is en reken de oppervlaktepunten:
 - Gemeenschappelijke vertrekken worden met 1 punt per m² gewaardeerd.
 - Gemeenschappelijke overige ruimten worden met 0,75 punt per m² gewaardeerd.
2. Bepaal de punten voor verkoeling en verwarming conform rubriek 3;
3. Bepaal eventueel van toepassing zijnde extra punten conform rubriek 5, 6 en/of 7;
4. Saldeer de punten uit de hierboven genoemde stappen; en
5. Deel dit aantal punten door het aantal adressen dat toegang heeft tot de gemeenschappelijke binnenruimten.

Voorbeeld: (A) een gemeenschappelijke binnenruimte met keuken van 20 vierkante meter, en daarnaast (B) een gedeelde toiletruimte van 2 vierkante meter. Tot beiden hebben 4 adressen toegang.

1. Ruimte A voldoet aan de eisen van een vertrek en wordt gewaardeerd met 20 x 1 punt (oppervlakte) conform rubriek 1. Ruimte B voldoet aan de eisen van een overige ruimte en wordt gewaardeerd met 1,5 (2 x 0,75) punt conform rubriek 2;
2. Vertrek A is verwarmd middels een radiator en krijgt daarvoor 2 punten conform rubriek 3. De toiletruimte is onverwarmd en ontvangt daarvoor geen punten;
3. In vertrek A wordt voldaan aan de minimeisen 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 punt (3,75 voor het zwevend toilet en 1 voor de wastafel);
4. Saldering levert op: $20 + 1,5 + 2 + 10 + 4,75 = 38,25$;
5. Delen door het aantal adressen levert op: $38,25 \text{ punten} / 4 = 9,5625$ per adres;
6. Afronden geschiedt op een kwart punt per adres op 9,50.

10. Parkeerruimten

Er worden punten voor een parkeervoorziening toegekend als deze als onroerende aansluiting gekwalificeerd kan worden. Hiervan is in ieder geval sprake indien de parkeervoorziening naar haar aard onlosmakelijk verbonden is met de woonruimte (bijvoorbeeld wanneer de parkeerplek direct in verbinding staat met de woonruimte zoals bij een oprit of garage). In dat geval wordt de parkeervoorziening altijd gewaardeerd volgens deze rubriek.

Indien de parkeervoorziening niet naar haar aard onlosmakelijk verbonden is met de woonruimte moet deze volgens deze rubriek worden gewaardeerd wanneer de parkeervoorziening krachtens de huurovereenkomst deel uitmaakt van de gehuurde woning. Indien in de huurovereenkomst is afgesproken dat de parkeervoorziening tot de onroerende zaak behoort, dan geldt de eis dat de woonruimte en parkeerplaats verhuurd moeten zijn zonder dat ze van elkaar contractueel te scheiden zijn.

Daarnaast bestaat ook de mogelijkheid de parkeervoorziening separaat te verhuren. In dat laatste geval, geldt geen waardering volgens deze rubriek maar kan een aparte vergoeding worden gevraagd.

Om gewaardeerd te worden, moet een parkeerplek behoren tot een onroerende aangelegenheid. De parkeerplek mag niet openbaar te gebruiken zijn, maar moet bij een complex of adres horen ter exclusief privégebruik door de bewoner(s), krachtens de huurovereenkomst.

- Een parkeerplek is een afgebakend vak en heeft een oppervlakte van minimaal 12m² waar een gangbare personenauto in zijn geheel op past.
 - Een laadpaal moet bestemd zijn voor het elektrisch opladen van een gemotoriseerd voertuig, niet zijnde een bromfiets, fiets met trapondersteuning of gehandicaptenuvoertuig.
1. Bepaal tot welk type de parkeerplek(ken) horen;
 2. Indien er sprake is van een laadpaal voor exclusief gebruik door de bewoners, geldt twee punten extra per parkeerplek met laadpaal;
 3. Bij meerdere parkeerplekken worden de punten bij elkaar opgeteld;
 4. Daarna wordt dit puntentotaal gedeeld door het aantal adressen gebruik kan maken van de parkeerplek(ken). Indien sprake is van een privé parkeerplek voor één adres, wordt gedeeld door 1.

Voorbeeld:

Tien adressen delen vijf type II-parkeerplekken met laadpaal en twee type III-parkeerplekken zonder laadpaal.

1. Vijf parkeerplekken type II (zes punten) + elke een laadpaal (twee punten) en twee parkeerplekken type III (4 punten) = $5 \times (6+2) + 2 \times 4 = 48$
2. $48 / 10$ adressen = 4,8 per adres.
3. Afronden geschiedt op een kwart punt per adres op 4,75

11. Punten voor de WOZ-waarde

Onder WOZ-waarde wordt voor de toepassing van dit onderdeel van de puntenwaardering verstaan: de voor een woning laatstelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken.

Indien de WOZ-waarde betrekking heeft op een gebouwd eigendom in aanbouw als bedoeld in artikel 17, vierde lid, van de Wet waardering onroerende zaken, wordt bij de puntentoekenning uitgegaan van de waarde van de woning als ware de bouw voltooid. Daarbij wordt uitgegaan van de geobjectiveerde stichtingskosten die op grond van de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken ten grondslag heeft gelegen aan de beschikking op grond van die wet.

Indien er nog geen WOZ-waarde bekend is, bijvoorbeeld wanneer nieuwe woonruimten zijn gevormd en het nog enkele maanden duurt voordat de gemeente een WOZ-beschikking vervaardigt voor deze woonruimten, kan als alternatief 85% van de taxatiewaarde van de woning worden gebruikt als benadering van de WOZ-waarde. Hiervoor geldt dat louter een door een Register-Taxateur opgesteld (hybride)taxatierapport voldoet. De verhuurder draagt de verantwoordelijkheid voor het opstellen van dit rapport. Deze taxatiewaarde geldt slechts totdat er een WOZ-waarde is vastgesteld. Bij een vastgestelde WOZ-waarde, vervalt de taxatiewaarde voor toepassing van deze rubriek. In geval van een tijdelijke woning hanteert de register-taxateur de objectafbakingsvoorschriften en waarderingsvoorschriften van hoofdstuk III van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) met uitzondering van de

voorschriften op grond van artikel 17, vierde lid, en artikel 18, eerste en tweede lid, van de Wet waardering onroerende zaken. In plaats van de voorschriften van artikel 18, eerste en tweede lid, gaat de register-taxateur uit van de staat van de woning na oplevering. Onder tijdelijke woning wordt voor deze rubriek een woning verstaan die voor een bepaalde tijd op een tijdelijke locatie (met toegelaten functie wonen of tijdelijke afwijking Omgevingsplan) mogen worden gebouwd. Dit zijn woningen die voldoen aan de eisen die gelden voor nieuwbouw óf die getoetst zijn aan tijdelijke woningen zoals gedefinieerd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (termijn van ten hoogste 15 jaar).

Wanneer er geen WOZ-waarde beschikbaar is en de verhuurder ook geen gebruik heeft gemaakt van de hierboven genoemde mogelijkheid van een taxatierapport wordt een minimum WOZ-waarde gehanteerd die jaarlijks wordt geïndexeerd met de gemiddelde wijziging van de eigenwoningwaarden.

Voor de toepassing van de WOZ-waarde geldt een cohortensystematiek. Dit betekent dat de peildatum van de WOZ-waarde bepaalt met welke getallen er dient te worden gerekend volgens deze rubriek. Dit is nodig omdat de rekencijfers jaarlijks worden geïndexeerd. Hiermee wordt voorkomen dat reeds met nieuwe geïndexeerde rekencijfers moet worden gerekend terwijl er nog geen nieuwe WOZ-beschikking is afgegeven. Daarnaast voorkomt dit dat het puntentotaal verandert door indexatie van rekencijfers. Door dit te koppelen aan de peildatum van de afgegeven WOZ-beschikking, kan een verhuurder jaarlijks wanneer hij de WOZ-beschikking krijgt, berekenen wat zijn WOZ-punten zijn conform deze rubriek. Indien de woning geen afwijkende waardeontwikkeling heeft dan wat landelijk gemiddeld is, zal de woning niet in punten doen af of toenemen. In de rubriek is op jaartal van de peildatum van de WOZ-beschikking aangegeven met welke cijfers moet worden gerekend. Hierna volgen twee rekenvoorbeelden, één met peildatum 1 januari 2022 en één met peildatum 1 januari 2023.

	<i>Rekenvoorbeeld 1</i>	<i>Rekenvoorbeeld 2</i>
Peildatum WOZ-waarde	1 januari 2022	1 januari 2023
WOZ-waarde	€360.000,-	€390.000,-
Rekenmethode	1 punt per €14.146,-	1 punt per €14.453,-
Resultaat	25 punten (€360.000,- / €14.146,-)	26 punten (€390.000,- / €14.453,-)

Totale oppervlakte vertrekken en overige ruimten	70m ²	70m ²
WOZ-waarde, gedeeld door de oppervlakte	€360.000,- / 70m ² = €5.142,86,-	€390.000,- / 70m ² = €5.571,43
Rekenmethode	1 punt per €222,-	1 punt per €229,-
Resultaat	23 punten (€5.142,86,- / €222,-)	24 punten (€5.571,43 / €229,-)

Totaal aan WOZ-punten	25 + 23 = 48 punten	26 + 24 = 50 punten
-----------------------	---------------------	---------------------

Indien sprake is van een woning tot 40 m² gebouwd in het kalenderjaar 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 en die is gelegen in een gemeente, genoemd in bijlage III, geeft onderdeel 9.1 onder a een berekeningsmethodiek die leidt tot een hoger puntenaantal.

Indien een woning is gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 en ten aanzien daarvan het totaal aantal punten na saldering van de punten van de onderdelen 1 tot en met 8 en 12 minimaal 110 punten betreft, leidt de berekeningsmethodiek tot een aantal punten voor de WOZ-waarde dat minimaal 40 punten bedraagt. De specifieke berekeningsmethodiek, zoals opgenomen in 9.1 en 9.2, voor woningen gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 is ook van toepassing indien in de genoemde kalenderjaren sprake is van verbouw waarna de woning voldoet aan de op dat moment geldende energieprestatie-eisen, bedoeld in het toen geldende artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012, voor nieuwbouwwoningen.

Met «gebouwd in het kalenderjaar» wordt hier bedoeld het jaar waarin een woning als bouwkundig gereed is of wordt opgeleverd. Het voorgaande is van overeenkomstige toepassing wanneer er sprake is van verbouw.

Afronding van de oppervlakte op hele vierkante meters vindt plaats na saldering van de oppervlakte van alle vertrekken en de overige ruimten; bij 0,5 m² of meer wordt afgerond naar boven, bij minder dan 0,5 m² naar beneden.

Het aandeel van de punten voor de WOZ-waarde in de waardering van een woning is niet groter dan 33% (cap op de WOZ). Deze regel wordt toegepast in het volgende rekenvoorbeeld.

Rekenvoorbeeld 3: door toepassing van de cap op de WOZ wordt het aantal punten in rubriek 11 verlaagt van 134 naar 66. Het totale puntenaantal blijft boven de 187 punten.

	Punten in Rubriek 11	Punten in de overige rubrieken	Totaal puntenaantal	Te liberaliseren?
Zonder toepassing van de cap op de WOZ	134 (= 50%)	134 (= 50%)	268 punten (= 100%)	Ja
Met toepassing van de cap op de WOZ	66 (= 33%)	134 (= 67%)	200 punten (= 100%)	Ja

De cap op de WOZ geldt niet voor woningen waarvan de waardering zonder die beperking lager is dan 187 punten. Deze regel wordt toegepast in het volgende rekenvoorbeeld.

Rekenvoorbeeld 4: de cap op de WOZ wordt niet toegepast, omdat het puntenaantal lager is dan 187 (namelijk 160). De WOZ-punten mogen een groter aandeel hebben dan 33%.

	Punten in Rubriek 11	Punten in de overige rubrieken	Totaal puntenaantal	Te liberaliseren?
Zonder toepassing van de cap op de WOZ	80 (= 50%)	80 (= 50%)	160 punten (= 100%)	Nee
Omdat de woning minder dan 187 punten heeft, wordt de cap op de WOZ niet toegepast. Het puntenaantal blijft 160.				Nee

Indien met toepassing van 11.3 het puntenaandeel voor de WOZ-waarde wordt beperkt op ten hoogste 33%, wordt het aantal punten voor de WOZ-waarde afgerond naar beneden op hele punten. Wanneer een woning zonder die beperking een waardering heeft van meer dan 186 punten en door deze beperking een waardering krijgt die lager is dan 187 punten, geldt een waardering van 186 punten voor de woning.

Rekenvoorbeeld 5: door toepassing van de cap op de WOZ krijgt de woning een puntenaantal lager dan 187 punten (namelijk 162 punten). Daarom geldt een waardering van 186 punten.

	Punten in Rubriek 11	Punten in de overige rubrieken	Totaal puntenaantal	Te liberaliseren?
Zonder toepassing van de cap op de WOZ	109 (= 50%)	109 (= 50%)	218 punten (= 100%)	Ja
Met toepassing van de cap op de WOZ	53,7 (= 33%), afgerond 53	109 (= 67%)	162 punten (= 100%)	Nee
De nieuwe waardering is lager dan 187, dus geldt:			186 punten	Nee

12. Bijzondere voorzieningen

Zorgwoning

Onder een zorgwoning wordt voor de toepassing van dit onderdeel van de puntenwaardering verstaan: een in een woongebouw gelegen woonruimte die een zelfstandige woning vormt, waarbij woongebouw en woning geschikt en bestemd zijn voor mensen met een fysieke

beperking, hetgeen in ieder geval blijkt uit een drempelloze toegankelijkheid en doorgankelijkheid, en waarbij de op deze woonruimte betrekking hebbende overeenkomst van huur en verhuur ten minste mede omvat:

a) de aanwezigheid van technische voorzieningen in het gebouw die het mogelijk maken dat een individuele persoonsalarmering verbinding kan maken met de noodalarmcentrale in zowel de woning als het complex waarvan de woning deel uitmaakt.

b) het gebruik van de tot het woongebouw of zijn binnendoor bereikbare onroerende aanhorigheden ten minste behorende gemeenschappelijke ruimten voor maaltijden of recreatie, en die voor dit gebruik zijn ingericht.

De drempelloze toegankelijkheid en doorgankelijkheid moet in ieder geval blijken uit een minimale breedte van 1,2 meter van alle gangen waar de bewoners doorheen moeten om de eigen woning en andere relevante ruimten in het complex te kunnen bereiken. Ook moeten er voorzieningen zijn (liften of hellingbanen) bij drempels van 0,02 meter of hoger.

Indien er sprake is van een zorgwoning wordt het puntentotaal van de waardering volgens de rubrieken 1 tot en met 11 van het woningwaarderingstelsel met een percentage van 35 verhoogd. Deze verhoging wordt gegeven vanwege het medegebruik door de huurders van dergelijke woningen van de in het woongebouw en de daarbij behorende onroerende aanhorigheden aanwezige voorzieningen, hetwelk in de waardering van de kwaliteit van de zorgwoning volgens de rubrieken 1 tot en met 11 onvoldoende tot zijn recht komt.

Overige bijzondere voorzieningen

Onder een aanbelfunctie met video- en audioverbinding waarbij de voordeur automatisch kan worden geopend vanuit de woning, wordt het volgende verstaan:

- een systeem dat tweewegcommunicatie mogelijk maakt met beeld en geluid tussen degene die aanbelt en een aanwezige in de woonruimte. Daarbij dient er tevens sprake te zijn van de mogelijkheid tot het openen van de voordeur vanuit de woonruimte die toegang geeft tot het complex waarvan de woning onderdeel uitmaakt.

Slotopmerking

Het puntentotaal per woning wordt na eindsaldering (met inbegrip van de bij zorgwoningen geldende toeslag) afgerond op hele punten. Bij 0,5 punten of meer wordt afgerond naar boven op hele punten, bij minder dan 0,5 punten wordt afgerond naar beneden op hele punten.

De punten die conform deze bijlage worden gehaald resulteren in een maximale huurprijs waarbij de bedragen zijn gegeven in de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte. Op deze maximale huurprijs kan daarnaast sprake zijn van een prijsopslag op grond van artikel 8a van het Besluit huurprijzen woonruimte. Er geldt een opslag voor monumenten en voor nieuwbouw. Als meerdere opslagen van toepassing zijn, worden deze percentages bij elkaar opgeteld alvorens daarmee de huurprijs vermeerderd wordt.

Artikel II

het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 5.161c wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid, onderdeel c, komt te luiden:

c. middenhuurwoningen, zijnde huurwoningen met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van de waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte met inbegrip van, voor zover van toepassing, de vermeerdering, bedoeld in artikel 8a, eerste,

derde of vierde lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte; en.

2. In het tweede lid en het derde lid, onder c, wordt "geliberaliseerde woningen voor middenhuur" vervangen door "middenhuurwoningen".

B

In afdeling 12.4 wordt na artikel 12.26d een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 12.26e (overgangsrecht rechtmatig aanwezige of toegestane geliberaliseerde woningen voor middenhuur na Besluit betaalbare huur)

1. Dit artikel is van toepassing op huurwoningen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het Besluit betaalbare huur op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit rechtmatig aanwezig waren of waren toegestaan en waarvoor:

a. bij de toelating in dat omgevingsplan respectievelijk die omgevingsvergunning regels of voorschriften voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur zijn gesteld:

1°. met toepassing van artikel 5.161c, eerste lid, aanhef en onder c, zoals dat luidde voor de inwerkingtreding van het Besluit betaalbare huur; of

2°. op grond van artikel 1.1.1, eerste lid, onder j, van het Besluit ruimtelijke ordening zoals dat luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet; en

b. de termijn voor instandhouding, gesteld bij de regels of de voorschriften, bedoeld onder b, nog niet is verstreken.

2. In afwijking van artikel 5.161c, eerste lid, aanhef en onder c, kan een omgevingsplan regels bevatten over huurwoningen met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste een in het omgevingsplan bepaalde, jaarlijks te indexerende aanvangshuurprijs.

Artikel IIa

Als voor de inwerkingtreding van artikel II van dit besluit een ontwerp van een wijziging van het omgevingsplan of een projectbesluit ter inzage is gelegd of een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is ingediend, blijft het oude recht van toepassing tot het besluit onherroepelijk wordt.

Artikel III

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. Vervolgens wordt telkens na vijf jaar een verslag gezonden aan de Staten-Generaal over de doeltreffendheid en de effecten van de hoogte van de liberalisatiegrens, bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte.

Artikel IV

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.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Hugo de Jonge

Nota van toelichting

I. Algemeen

Hoofdstuk 1. Inleiding en achtergrond

1.1. Leeswijzer

Met deze wijziging van het besluit huurprijzen woonruimte (Bhw) wordt invulling gegeven aan een aantal voorgenomen maatregelen die onderdeel uitmaken van het wetsvoorstel betaalbare huur, ofwel: de regulering van de middenhuur en het dwingend maken van het woningwaarderingstelsel (WWS). Het onderstaande overzicht geeft weer welke elementen middels deze wijziging van het Bhw zijn verankerd en welke elementen met het wetsvoorstel betaalbare huur worden gewijzigd.

Wijzigingen Besluit huurprijzen woonruimte	Wetswijzigingen wetsvoorstel betaalbare huur
Bovengrens regulering middenhuur (inclusief indexatie WWS)	Maximale jaarlijkse huurprijsstijging regulering middenhuur
Modernisering van het WWS (onder andere de specifieke nieuwbouwopslag van 10%)	Toewijzing middenhuurwoningen
Duur van de regulering middenhuur (vijfjaarlijkse evaluatie)	Reikwijdte regulering middenhuur (nieuwe huurcontracten)*
Reikwijdte regulering middenhuur (nieuwe huurcontracten)*	Het dwingend maken van het WWS
Vereenvoudiging en objectivering WWS (inclusief herziening van de monumentenwaardering binnen het WWS, de aanscherping van de definitie van een zelfstandig woning en het uitbreiden van de afwijkingsbevoegdheid binnen het WWS naar gemeenten)	De uitbreiding van de bestaande bevoegdheid van de Huurcommissie om gedifferentieerde leges op te leggen*
De uitbreiding van de bestaande bevoegdheid van de Huurcommissie om gedifferentieerde leges op te leggen*	
Ophoging leges verhuurders Huurcommissie	

* Wordt zowel met het wetsvoorstel betaalbare huur als de wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte geregeld.

De wijzigingen die worden doorgevoerd door deze aanpassing van het Bhw zijn beleidsmatig verbonden aan de wijzigingen die worden doorgevoerd in het wetsvoorstel betaalbare huur. Deze Nota van Toelichting (NvT) moet daarom ook in samenhang worden gelezen met de Memorie van Toelichting (MvT) van het wetsvoorstel betaalbare huur. In de MvT van het wetsvoorstel betaalbare huur wordt uitgebreid ingegaan op de aanleiding voor de regulering en het dwingend maken van het WWS (hoofdstuk 1), de noodzaak om het middenhuursegment te reguleren en het WWS dwingend te maken (hoofdstuk 2), en de gevolgen van het totaalpakket van de regulering (hoofdstuk 5). In deze NvT worden deze onderdelen niet in dezelfde uitgebreide vorm behandeld, maar wordt verwezen naar de betreffende hoofdstukken uit de MvT. Wel wordt in deze NvT uitgebreid ingegaan op

wat het doel, de werking en de gevolgen zijn de individuele aanpassingen aan het WWS die middels deze wijziging van het Bhw worden geregeld.

1.2. Inleiding

Een betaalbare huurwoning in Nederland is de afgelopen jaren voor veel mensen steeds minder vanzelfsprekend geworden. Een deel van de huurders heeft moeite iedere maand de woonlasten op te brengen. Anderen kunnen geen woning vinden die past bij hun levensfase, of in de stad waar zij werken. Steeds vaker worden er huurprijzen gevraagd die niet in verhouding staan tot de kwaliteit van de woning. Met name in de grote steden komen minder huurwoningen in het middenhuursegment beschikbaar maar worden die in het dure segment aangeboden, waardoor deze gebieden voor middeninkomens onbereikbaar dreigen te worden. Veel maatschappelijk relevante beroepen worden ingevuld door mensen met een middeninkomen. Het lukt hen nauwelijks om een woning te huren in de stad terwijl er juist daar een groot tekort is aan bijvoorbeeld leraren, verpleegkundigen en politieagenten. Juist voor deze mensen moet er een betaalbaar huursegment te vinden zijn. Ook mensen die al een woning hebben zijn in sommige gevallen de dupe: de huidige krapte op de woningmarkt leidt tot oneerlijke praktijken waarbij de bestaande huurprijsbescherming onvoldoende soelaas blijkt te bieden.

Mensen kennen niet altijd hun woonrechten of durven deze niet te halen omdat ze weinig alternatieven hebben. Deze problematiek vraagt om betere bescherming van huurders. Dit wordt gedaan via twee wegen: 1) de bestaande huurprijsbescherming op basis van het WWS voor het lage, of 'sociale' segment, wordt verder uitgebreid naar het middensegment zodat deze ook gaat gelden voor mensen die in een middenhuurwoning wonen; 2) de huurprijsbescherming wordt op basis van het WWS voor alle huurders en verhuurders in het lage- en middenhuursegment dwingend. Dit betekent dat verhuurders zich aan de maximale huurprijzen dienen te houden die het WWS voorschrijven en gemeenten het juridisch instrumentarium krijgen om hierop te handhaven. De twee onderdelen versterken elkaar: het dwingend maken van het WWS zorgt ervoor dat de middenhuurregulering effectiever wordt. Tegelijkertijd zorgt de regulering ervoor dat het bereik van het dwingend maken van het stelsel groter wordt.

Op dit moment bestaat er alleen een gereguleerde sector met aanvangshuren tot en met 879,66 euro, overeenkomend met een woningkwaliteit tot en met 147 WWS-punten (prijsspeil januari 2024). Concreet betekent de regulering van de middenhuur dat de aanvangshuurprijzen in het middensegment worden gereguleerd door de toepassing van het WWS uit te breiden naar woningen met een kwaliteit tot en met 186¹ WWS-punten met een corresponderende aanvangshuur tot en met 1.123,13 euro (prijsspeil januari 2024). Het vaststellen van deze bovengrens van de regulering van het middensegment wordt bewerkstelligd in deze wijziging van het Bhw. De regulering van de middenhuur gaat gelden voor nieuwe huurcontracten. Huurders in het middensegment krijgen met de voorliggende uitbreiding van het gereguleerde huursegment naar het middenhuursegment niet alleen huurprijsbescherming doordat de huurprijs gemaximeerd wordt op basis van het WWS, maar ook doordat met het wetsvoorstel betaalbare huur de jaarlijkse huurprijsstijging in het middensegment gemaximeerd wordt op CAO-loonontwikkeling + 1% en doordat zij

¹ In de Kamerbrief van 9 december (*Kamerstukken II 2022/23, 27 926, nr. 372*) is aangekondigd dat de regulering tot 187 punten gaat gelden. Omdat het huidige gereguleerde segment een "tot en met" grens heeft, wordt in plaats van "tot 187 punten" "tot en met 186 punten" gebruikt.

de mogelijkheid krijgen om naar de Huurcommissie te stappen. Als onderdeel van de regulering van de middenhuur wordt in deze wijziging van het Bhw het WWS gemoderniseerd. Hiermee wordt de waardering van kwaliteitsaspecten van de huurwoning verbeterd, waardoor het stelsel beter aansluit bij de kwaliteit van de middenhuur die tegenwoordig wordt gebouwd. Concreet betekent dit dat energielabels, buitenruimten en de WOZ-waarde op een andere wijze worden gewaardeerd. De moderniseringsslag draagt ook bij aan het stimuleren van de bouw en de verduurzaming van middenhuurwoningen. Naast het moderniseren van het WWS, krijgen gemeenten met het wetsvoorstel betaalbare huur meer handvatten voor de toewijzing van middenhuurwoningen aan middeninkomens, waarbij ruimte wordt gelaten voor lokale invulling. Hierdoor kunnen middeninkomens ook daadwerkelijk in de gereguleerde middenhuurwoningen terecht komen.

Ook zorgt het wetsvoorstel betaalbare huur middels het dwingend maken van het WWS voor een fundamentele wijziging van het huurrecht door de maximale huurprijs voor gereguleerde woningen in zowel het huidig gereguleerde als het middensegment dwingend te maken. Dit betekent dat verhuurders publiekrechtelijk verplicht worden de maximale huurprijzen van het WWS te respecteren. Gemeenten houden hier toezicht op en kunnen indien nodig handhavend optreden. In verband hiermee wordt middels deze wijziging van het Bwh het WWS op een aantal onderdelen (technisch) aangevuld en aangepast om de toepassing te objectiveren, vereenvoudigen, actualiseren en verduidelijken. Dit moet tot een zo eenduidig mogelijk WWS leiden, zodat wordt voorkomen dat het onbedoeld wordt overtreden en handhaving door de gemeente of zaken bij de Huurcommissie noodzakelijk worden. Het streven is dat een huurder, verhuurder, gemeente en de Huurcommissie onafhankelijk van elkaar een woning kunnen beoordelen aan de hand van het WWS en op hetzelfde puntenaantal uitkomen.

De wijzigingen zijn niet alleen voor huurders belangrijk, maar ook voor verhuurders. Verhuurders hebben door een eenduidig WWS meer zekerheid over de juistheid van hun huurinkomsten, middels de puntentelling die zij bij het aangaan van de huurovereenkomst aan huurder moeten overleggen. Een juiste puntentelling, waar een eenduidig WWS voor nodig is, is ook belangrijk onbedoelde overtredingen en handavingsregelingen van gemeenten te voorkomen. Tenslotte geldt dat voor zaken bij de Huurcommissie de leges voor verhuurders met het wetsvoorstel betaalbare huur omhooggaan. Dit is paragraaf 2.5 van deze NvT nader toegelicht. Hier ligt een extra belang voor de verhuurder om een eenduidig WWS toe te kunnen passen.

1.3. Doel maatregelen

In algemene zin dient het WWS om de extra kwaliteit van een woning te waarderen. De oorspronkelijke minimumkwaliteit van een woning was vastgelegd in de Woningwet maar met dit besluit worden veel minima ook vastgelegd in het WWS. Dat is logisch omdat zo bij het waarderen van een woonruimte naast de extra kwaliteit ook de minimale kwaliteit te kunnen vaststellen aan de hand van hetzelfde besluit.

Binnen het Bhw worden alleen elementen gewaardeerd die tot een onroerende aanhegheid gerekend kunnen worden. De wijzigingen met het besluit betaalbare huur sluiten daarop aan. Elementen die onroerend aanheg zijn kunnen als vast onderdeel van de woning gezien worden en kunnen daarom betrouwbaar worden opgenomen in de kale huurprijs van een woning. Roerende zaken die gerelateerd

zijn aan het wonen kunnen vaak in rekening worden gebracht via de servicekosten (zoals geregeld in het Besluit servicekosten). Ook moeten de zaken inherent verbonden zijn aan wonen. Daarom wordt een parkeerplek en een douche wel gewaardeerd, maar een gezamenlijke bioscoop-faciliteit niet.

Regulering van de middenhuur

Huurders in het middensegment krijgen met de voorliggende uitbreiding van de toepassing van het puntenstelsel meer huurprijsbescherming doordat de huurprijs gemaximeerd wordt op basis van het WWS. Het doel hiervan is tweeledig:

1. De prijs van woningen moet beter in verhouding staan tot de kwaliteit van de woning (excessieve huren moeten worden tegengegaan);
2. Hierdoor moet de kans voor middeninkomens op een betaalbare woning verbeteren.

Modernisering van het WWS

Met de regulering van het middensegment wordt ook het WWS gemoderniseerd. Ook het doel van de moderniseringslag is:

1. De waardering van kwaliteitsaspecten van de huurwoning verbeteren om het stelsel beter aan laten sluiten bij de kwaliteit van de middenhuur woningen die worden opgeleverd, zodat het aantrekkelijk genoeg blijft om in nieuwe middenhuurwoningen te investeren.

Objectivering en vereenvoudiging

De inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap (per 1 juli 2023) en het dwingend maken van het WWS heeft de noodzaak opgebracht om het WWS te objectiveren en vereenvoudigen. Verhuurders en huurders moeten er namelijk op kunnen vertrouwen dat ze de juiste huurprijs hebben afgesproken. Gemeenten moeten daarnaast hun toezichthoudende en handhavende rol kunnen vervullen.

De objectivering en vereenvoudiging van het WWS heeft de volgende doelstellingen:

1. Objectiveren: door het opnemen en aanvullen van definities, meetinstructies, rekenvoorbeelden en technische specificaties wordt het WWS minder voor (subjectieve) interpretatie vatbaar, en daardoor objectiever in de toepassing.
2. Vereenvoudiging: een aantal zaken in het WWS wordt vereenvoudigd zodat zij beter te volgen zijn en makkelijker toe te passen. Ook is de structuur van het besluit aangepast om beter leesbaar te zijn.
3. Actualisering: een aantal zaken in het WWS is verouderd en heeft een actualisering om aan te sluiten bij de huidige tijd. Dit gaat bijvoorbeeld over de toevoeging van technische specificaties, het aanpassen van verouderde voorzieningen en tekstuele aanpassingen. Ook is bij dit doel rekening gehouden met verduurzaming.

In onderstaand overzicht staat beknopt omschreven welke wijzigingen zijn doorgevoerd en hoe deze gecategoriseerd kunnen worden. Daarnaast is ook beschreven waar in het besluit deze wijzigingen terug te vinden zijn:

Wat	Toelichting	Categorisering
Artikelen		
Aanscherping definitie zelfstandige woning (art. 1 lid 2)	Om duidelijker te maken wanneer het WWS zelfstandig en wanneer het WWS onzelfstandig moet worden toegepast, is de definitie van een zelfstandige woning	Objectivering en vereenvoudiging

Wat	Toelichting	Categorisering
	aangescherpt.	
Liberalisatiegrens regulering middenhuur (art 2)	Gereguleerde segment breidt uit tot en met 186 punten.	Regulering middenhuur
Leges verhuurder aan Huurcommissie (art. 4 en 4a)	Het legesbedrag voor verhuurders wordt verhoogd, van 300 euro naar 500 euro. Het toepassingsbereik van gedifferentieerde hogere legesbedragen wordt uitgebreid tot elke geschilsoort bij de Huurcommissie.	Algemeen
Afwijkingsbevoegdheid WWS ook voor gemeenten (art. 5.2)	Naast de Huurcommissie mag straks ook het college van burgemeester en wethouders van de gemeente in uitzonderlijke gevallen afwijken van het WWS.	Dwingend maken WWS
Monumenten (art. 8a)	50 puntenopslag voor rijksmonumenten wordt bij mutatie omgevormd tot een 30% maximale huurprijsopslag.	Objectivering en vereenvoudiging/motie De Groot ²
	De maximale prijsopslag voor rijksbeschermd dorps- en stadsgezichten van 15% komt te vervallen.	Objectivering en vereenvoudiging
	Invoering van een maximale huurprijsopslag van 15% voor gemeentelijke en provinciale monumenten.	Motie De Groot
Nieuwbouwopslag (art. 8a)	Nieuwbouw in de middenhuur krijgt een prijsopslag van 10% wanneer deze voor het eerst in gebruik wordt genomen na inwerkingtreding van het wetsvoorstel betaalbare huur en de start bouw voor 1 januari 2026 plaatsvindt.	Overgangsrecht (modernisering)
Inwerkingtreding middenhuur-regulering (art. 12)	De middenhuurregulering wordt van kracht bij mutatie in het middensegment.	Regulering middenhuur
Wijziging indexatiemoment WWS (art. 12)	Het moment waarop het WWS geïndexeerd wordt, verschuift een half jaar om gelijk te vallen met de indexatie van de WOZ-waarde. Zie ook 1.4.4.	Objectivering en vereenvoudiging

² Motie De Groot: bezien hoe gemeentelijke monumenten gewaardeerd kunnen worden in het WWS (*Kamerstukken II 2022/23, 32 847, nr. 1068*).

Wat	Toelichting	Categorisering
Rubrieken		
Algemene toelichting op tabel	Aanpassing definitie zelfstandige woonruimte: wasgelegenheid i.p.v. wasruimte.	Objectivering en vereenvoudiging
	Verduidelijking over wanneer ruimten samen of apart beschouwd moeten worden.	Objectivering en vereenvoudiging
	Werking WWS als ex nunc systeem: de feitelijke situatie is leidend voor de waardering.	Objectivering en vereenvoudiging
	Per rubriek wordt op een kwartpunt afgerond.	Objectivering en vereenvoudiging
Rubriek 1: oppervlakte van vertrekken	Definitie van een vertrek verduidelijkt.	Objectivering en vereenvoudiging
	Aanvullende reken- en meetinstructies en voorbeeldberekening toegevoegd.	Objectivering en vereenvoudiging
Rubriek 2: oppervlakte van overige ruimten	Definitie van een overige ruimte verduidelijkt.	Objectivering en vereenvoudiging
	Definitie van verkeersruimte toegevoegd.	Objectivering en vereenvoudiging
	Aanvullende reken- en meetinstructies en voorbeeldberekening toegevoegd.	Objectivering en vereenvoudiging
Rubriek 3: temperatuur-regulering (<i>voorheen rubriek verwarming</i>)	Waarderen van een verkoelingsfunctie toegevoegd, met daarop een maximum.	Objectivering en vereenvoudiging
	Warmtelevering op basis van blokverwarming wordt nu evenveel gewaardeerd als warmtelevering op basis van een CV.	Objectivering en vereenvoudiging
Rubriek 4: energieprestatie	Nieuwe energielabeltabellen waarbij goede labels (A of hoger) beter worden gewaardeerd en slechte labels (E of lager) negatief worden gewaardeerd.	Modernisering
	Monumenten zijn uitgezonderd van negatieve punten op het energielabel.	Objectivering en vereenvoudiging
Rubriek 5: keuken	De definitie van basisniveau van een keuken is aangevuld, geactualiseerd en verduidelijkt	Objectivering en vereenvoudiging
	Verduidelijking en aanvullende	Objectivering en

Wat	Toelichting	Categorisering
	meetinstructies toegevoegd voor (hoek)aanrechten en bijbehorende elementen/voorzieningen.	vereenvoudiging
	De waardering op basis van een investeringsbedrag is losgelaten en vervangen door een limitatieve lijst aan voorzieningen met een vaste waardering. Deze lijst is geactualiseerd: sommige voorzieningen zijn geschrapt, sommige zijn anders gewaardeerd.	Objectivering en vereenvoudiging/ Modernisering
	Luxepunten zijn geschrapt en onderverdeeld onder de bestaande keukenvoorzieningen.	Objectivering en vereenvoudiging
Rubriek 6: sanitair	De reeds aanwezige voorzieningen worden aangeduid als basisvoorzieningen. Van de huidige waardering op basis van investeringsbedrag wordt afgestapt. Er is een limitatieve lijst met extra voorzieningen opgesteld met vaste waardering. Het aantal punten dat daarvoor behaald kan worden wordt gemaximeerd aan de hand van de aanwezige bad, douche of bad/douche. De voorzieningenlijst is geactualiseerd.	Objectivering en vereenvoudiging
	De extra voorzieningen moeten zich in een bad- of doucheruimte bevinden waarvoor een definitie is opgenomen.	Objectivering en vereenvoudiging
	Luxepunten zijn geschrapt en onderverdeeld onder de bestaande badkamervoorzieningen.	Objectivering en vereenvoudiging
Rubriek 7: woonvoorzieningen voor gehandicapten	Het investeringsbedrag wordt eenmalig geïndexeerd.	Objectivering en vereenvoudiging
	Definitie en voorwaarden zijn aangevuld.	Objectivering en vereenvoudiging
Rubriek 8: buitenruimte	Voorwaarden aan balkons opgenomen.	Objectivering en vereenvoudiging
	Maximum van 15 punten opgenomen voor waardering	Objectivering en vereenvoudiging

Wat	Toelichting	Categorisering
	van buitenruimte.	
	Betere waardering privé buitenruimte.	Modernisering
	Omzetting van waardering privé buitenruimte naar lineair.	Objectivering en vereenvoudiging
	Waardering voor gemeenschappelijke buitenruimte toegevoegd.	Modernisering
	Aanvullende voorwaarden op gemeenschappelijke buitenruimte omtrent afmetingen en gedeeld gebruik opgenomen.	Objectivering en vereenvoudiging
Rubriek 9: gemeenschappelijke vertrekken, overige ruimten en voorzieningen	In aparte rubriek samengevoegd samen met meetinstructies en een voorbeeldberekening.	Objectivering en vereenvoudiging
<i>Voorheen rubriek 10: renovatiepunten</i>	Renovatiepunten worden geschrapt.	Objectivering en vereenvoudiging
Rubriek 10: parkeerruimten	Toevoeging van drie typen parkeerplaatsen die gewaardeerd worden evenals toevoeging laadpaal.	Objectivering en vereenvoudiging
	Systematiek voor gedeelde parkeerplekken toegevoegd.	Objectivering en vereenvoudiging
	Toevoeging van voorwaarden van parkeerplekken, evenals hoe zij gewaardeerd kunnen worden.	Objectivering en vereenvoudiging
	Rekenregels en voorbeeldberekening toegevoegd.	Objectivering en vereenvoudiging
Rubriek 11: punten voor WOZ-waarde	Indexatiemoment gelijkgetrokken met indexatiemoment WWS-punten.	Objectivering en vereenvoudiging
	Toevoeging van systematiek om woningen te kunnen waarderen in het WWS wanneer de WOZ-waarde ontbreekt: taxatie en anders minimumwaarde.	Objectivering en vereenvoudiging
Kleine woningen in COROP-regio's	Oude regelingen die bestonden gericht op het bevorderen van nieuwbouw worden uitgefaseerd. Dit betreft de regeling voor kleine woningen in COROP - regio's in het kalenderjaar 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 waar de punten voor de WOZ-waarde anders zijn	Objectivering en vereenvoudiging

Wat	Toelichting	Categorisering
	berekend en de regeling voor woningen gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 die minimaal 40 WOZ-punten krijgen op het moment dat zij voor de onderdelen 1 tot en met 8 en 12 van het Besluit huurprijzen woonruimte minimaal 110 punten krijgen. De eerste regeling komt te vervallen per 2042. De tweede regeling per 2039.	
Rubriek 12: bijzondere voorzieningen	Voorwaarden zorgwoning geactualiseerd en aangepast: persoonsalarmering i.p.v. noodroepinstallatie.	Objectivering en vereenvoudiging
	Toevoeging van de waardering van een aanbelfunctie met audio- en videoverbinding.	Objectivering en vereenvoudiging

De maatregelen die zien op aanpassingen omtrent de waardering van monumenten vallen onder de objectivering en vereenvoudiging van het WWS. In aanvulling op die doelstellingen is het doel enerzijds om bij deze groep woningen ook de betaalbaarheid voor huurders te verbeteren. Anderzijds is het een beleidsdoel om huurders bij te laten dragen aan de instandhouding van monumenten. Dat moet in zo'n mate gebeuren dat dit proportioneel is aan de kwaliteit van de woonruimte.

Voor de afzonderlijke aanpassingen zijn aparte doelstellingen en beweegredenen opgenomen in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 2 wordt ook ingegaan op de werking van de aanpassingen. Het combineren van deze aparte beweegredenen met de werking van de aanpassingen maakt dat het begrijpelijker is wat waarom wordt gewijzigd.

1.4. Aanpak totstandkoming wijzigingen Bhw

In deze paragraaf wordt uiteengezet hoe de bovengrens van de regulering van het middensegment (1.4.1), de modernisering van het WWS (1.4.2) en de objectivering en vereenvoudiging van het WWS (1.4.3) tot stand zijn gekomen. In dit hoofdstuk wordt niet nader ingegaan op de uitgebreide probleemanalyse en noodzaak om het middensegment te reguleren en het WWS dwingend te maken. Deze onderdelen staan omschreven in hoofdstuk 1 en 2 van de MvT van het wetsvoorstel betaalbare huur. Zo wordt in paragraaf 1.1.1 van de MvT wordt uitgebreid ingegaan op hoe de markt zich de afgelopen jaren ontwikkeld heeft. In paragraaf 2.1 van de MvT wordt vervolgens ingegaan op de aanloop naar de regulering en de instrumenten die voorheen al zijn ingevoerd gericht op middenhuur en het verbeteren van de betaalbaarheid voor middeninkomens. In paragraaf 2.2 van de MvT wordt nader ingegaan op de huidige wetgeving en instrumenten omtrent huurprijsbescherming, waarbij het initiatief bij de huurder ligt, en de noodzaak om dit te wijzigen naar een

dwingend stelsel.

1.4.1. Regulering middenhuur: afbakening bovengrens van het middensegment

Het uitgangspunt is dat er een vorm van huurprijsregulering komt, zodanig dat wonen voor middeninkomens betaalbaar wordt en het rendabel blijft voor institutionele beleggers om in deze woningen te investeren. In het programma Betaalbaar Wonen³ is aangekondigd dat de bovengrens van de regulering tussen de 1.000 euro en 1.250 euro komt te liggen (prijspeil mei 2022), overeenkomend met respectievelijk 186 en 231 punten volgens het WWS.

Voor het bepalen van de exacte vormgeving van de regulering zijn er verschillende onderzoeken uitgevoerd. Zo zijn er zogenaamde "botsproeven" gedaan om te zien wat de effecten van verschillende reguleringsvarianten in de praktijk zijn. Met deze botsproeven is getest hoe regulering voor verschillende huurders en verhuurders in een grote stad (G5), een middelgrote stad (G40) en een kleinere gemeente uitpakt. Daarnaast heeft STEC Groep⁴ onderzoek gedaan naar de effecten van de regulering op de business case voor verhuurders. Deze onderzoeken hebben bijgedragen aan de vormgeving van de exacte hoogte van de bovengrens en de vraag of het WWS een moderniseringsslag behoeft om het voldoende aantrekkelijk te houden om te investeren in middenhuurwoningen. Er zijn verschillende varianten onderzocht. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op hoe de bovengrens van de regulering is bepaald. In paragraaf 1.4.2 wordt vervolgens ingegaan op de keuze om het WWS te moderniseren.

Bepalen bovengrens

Voor het bepalen van de exacte hoogte van de bovengrens is gekeken naar de behoefte van middeninkomens (de vraag) en het aantal woningen dat bij een bepaalde grens gereguleerd wordt (het aanbod). De behoefte van middeninkomens fluctueert. Het is van belang dat de bovengrens voldoende woningen reguleert om daadwerkelijk effect te hebben, maar niet verder gaat dan noodzakelijk is.

Op dit moment zijn er circa 540.000 hurende middeninkomens.⁵ Zij zouden geholpen zijn met een betaalbare huur- of koopwoning. Per saldo zouden ongeveer 140.000 middeninkomens van een huur naar een koopwoning willen.⁶ De wens om op korte termijn naar een koopwoning te verhuizen is vooral hoog bij mensen die recent zijn verhuisd naar het vrije huursegment. Doordat ook vol wordt ingezet op het vergroten van het aanbod aan betaalbare koop, is de verwachting dat de groep hurende middeninkomens die eigenlijk wil kopen over de tijd afneemt. In het meest optimistische scenario, waarin iedereen die wil kopen kan kopen, zal de toekomstige vraag naar middenhuur gedaald zijn naar ongeveer 400.000 woningen. Uiteraard is dit een ideaalbeeld en is het ook realistisch om aan te nemen dat de vraag naar middenhuurwoningen de komende jaren zal stijgen door demografische groei. Deze dynamiek in acht nemende schommelt de vraag naar middenhuurwoningen op de termijn ergens tussen de 400.000 en 540.000 woningen.

³ Programma Betaalbaar wonen, *Kamerstukken II 2021/22*, 32 847, nr. 906.

⁴ Bijlage bij *Kamerstukken II 20/23*, 27 926 nr. 372.

⁵ Dit is het totaal aantal huishoudens met een middeninkomen in een huurwoning, zowel in het sociale segment als in het vrije segment. Programma Betaalbaar Wonen, *Kamerstukken II 2021/22*, 32 847, nr. 906, p. 53.

⁶ Uit het WoON2021 blijkt dat circa 175.000 middeninkomens van de huursector zouden willen doorstromen naar een koopwoning. Daartegenover staan ongeveer 40.000 middeninkomens in een koopwoning die liever zouden huren en dus aangewezen zijn op het middensegment.

Met een bovengrens corresponderende met een woningkwaliteit tot en met 186 punten komen er uiteindelijk ongeveer 400.000 bestaande woningen in het gereguleerde middensegment terecht. Dit komt overeen met de ondergrens van de behoefte. Naast de verschuivingen in de bestaande voorraad wordt stevig ingezet op de bouw van meer woningen. Van 2022 tot en met 2030 moeten er 981.000 woningen bijgebouwd worden, waarvan slecht een middenhuur is. In 2022 en 2023 zijn er circa 170.750 nieuwbouwwoningen gerealiseerd (stand tot en met november 2023).⁷ In de Nationale prestatieafspraken is afgesproken dat corporaties van 2022 tot en met 2030 50.000 middenhuurwoningen bouwen en zich in zullen zetten voor een evenwichtige mix binnen het middenhuursegment van 850 tot 1.000 euro (prijspeil 2020). Daarnaast hebben institutionele beleggers en ontwikkelaars zich eraan gecommitteerd om zich in te spannen om 50.000 middenhuurwoningen te gaan realiseren. Daarmee worden er samen met de woningcorporaties minimaal 100.000 middenhuurwoningen toegevoegd aan de voorraad.

Te verwachten valt dat er ook investeerders zijn die als gevolg van de regulering minder dan verwacht rendement kunnen maken en mogelijk zullen kiezen voor het verkopen van hun bezit. In de gevallen waarin deze woningen worden verkocht aan een eigenaar-bewoner, zal dit betekenen dat de voorraad aan middenhuur afneemt. In de volgende paragraaf (1.4.2 Modernisering WWS) wordt ingegaan op hoe er in de vormgeving rekening gehouden wordt met de investeringsbereidheid, waardoor de bouw van nieuwe woningen mogelijk blijft en de mogelijke verkoop door beleggers wordt beperkt. In hoofdstuk 5.2.2.A en 5.2.2.B van de MvT van het wetsvoorstel betaalbare huur wordt uitgebreid ingegaan op de gevolgen voor de beleggers en de nieuwbouw.

De exacte verschuivingen in de woningvoorraad zijn op voorhand niet hard te maken en moeten door de tijd heen worden gemonitord. Wel wordt geconcludeerd op basis van de verschuivingen van de voorraad en de nieuwbouwambities, dat regulering tot een bovengrens correspondeert met 186 punten in principe genoeg moet zijn om vraag en aanbod op elkaar aan te laten sluiten. Wel wordt geconcludeerd dat op basis van de verschuivingen van de voorraad en de nieuwbouwambities, dat regulering tot een bovengrens correspondeert met 186 punten in principe genoeg moet zijn om vraag en aanbod op elkaar aan te laten sluiten. Daarbij komt dat deze grens ook aansluit bij wat betaalbaar is voor middeninkomens. Voor lagere middeninkomens is een huurwoning tot 1.000 euro nog betaalbaar en voor hogere middeninkomens een huurwoning tot 1.250 euro, zoals in het programma Betaalbaar Wonen is opgenomen. Wanneer de grens te hoog wordt gelegd worden ook woningen gereguleerd die helemaal niet betaalbaar zijn voor (een deel van) de middeninkomens.⁸ Al met al kan worden geconcludeerd dat de regulering bij een hogere bovengrens verder gaat dan noodzakelijk.

1.4.2. Modernisering WWS

De "botsproeven" en het onderzoek van STEC groep leggen de complexe afruil bloot tussen de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van middenhuurwoningen. Hoe verdergaand de regulering, hoe groter de effecten op de investeringsbereidheid van investeerders. De uitkomsten van het onderzoek van STEC Groep en de botsproeven zijn daarom mede aanleiding geweest om het WWS te moderniseren. De uitkomsten van het onderzoek van STEC Groep en de botsproeven zijn daarom mede de aanleiding geweest om het WWS te moderniseren. Deze moderniseringsslag zorgt

⁷ <https://datawonen.nl/programma-woningbouw.aspx>

⁸ Nibud, *Betalbare huren: berekeningen voor BZK – mei, 2022.*

ervoor dat de waardering van kwaliteitsaspecten voor huurders worden verbeterd en het stelsel beter aansluit bij de kwaliteit van de middenhuur die tegenwoordig wordt opgeleverd. De totaalsom van de modernisering kan bij verhuurders met een kwalitatief goede woning helpen om de negatieve effecten van de regulering op de businesscase te dempen.

In opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties heeft ABF Research in de periode augustus 2022 tot en met februari 2023 onderzoek⁹ gedaan naar de effecten van de verschillende elementen van modernisering in het WWS. Met het identificeren van verschillende mogelijkheden om het WWS te moderniseren, heeft ABF Research in beeld gebracht wat de effecten van wijzigingen zijn op de huurprijs voor alle (bestaande) woningen en daarmee ook tot welke verschuivingen dit leidt tussen de verschillende huursegmenten (sociaal gereguleerd, middenhuur gereguleerd en vrije sector). Op basis van deze doorrekeningen is besloten dat het WWS gemoderniseerd wordt door binnen het WWS aanpassingen te doen. Hierdoor sluit het WWS beter aan bij de kwaliteit van een middenhuurwoning. Zo worden goede energielabels (A of hoger) beter gewaardeerd en worden (gemeenschappelijke) buitenruimten beter gewaardeerd. Ook stijgt de bestaande WOZ-cap mee met de liberalisatiegrens, waardoor vooral woningen in de middenhuur beter gewaardeerd worden dan nu het geval is. Met deze maatregelen wordt ervoor gezorgd dat het meer rendabel wordt om een woning volgens het WWS te verhuren.

Zoals aan het begin van dit hoofdstuk is toegelicht wordt door het regering stevig ingezet op de bouw van meer woningen. De woningbouwopgave bedraagt van 2022 tot en met 2030 23 981.000 woningen. Het bouwen van meer woningen vermindert de schaarste en leidt tot meer middenhuurwoningen en tot een betere toegankelijkheid van middenhuurwoningen. Bovendien zorgt nieuwbouw er voor dat – als er bestaande woningen worden uitgepand – de voorraad middenhuurwoningen op peil blijft. Vanwege het belang van woningbouw is er in de vormgeving van de regulering nadrukkelijk gekeken hoe dit voor investeerders en ontwikkelaars aantrekkelijk blijft. Er is hierover gesproken met verschillende stakeholders, waaronder de institutionele beleggers en ontwikkelaars die een deel van deze nieuwbouw in het middenhuursegment moeten gaan realiseren. Voor nieuwbouwen en transformatiewoningen in het middensegment is gekozen om een specifieke prijsopslag te hanteren. Deze prijsopslag omvat een maximale opslag van 10% op de huurprijs van een middenhuurwoning, waarvan de start-bouw-datum voor 1 januari 2026 ligt en welke na inwerkingtreding van het wetsvoorstel betaalbare huur voor het eerst in gebruik wordt genomen. Deze prijsopslag is een tegemoetkoming voor projecten die momenteel worden gebouwd en niet kunnen anticiperen op de regulering. De prijsopslag is tijdelijk, aangezien toekomstige projecten rekening kunnen houden met de gevolgen van de regulering. Met deze prijsopslag kunnen projecten in de pijplijn doorgaan en wordt voorkomen dat de nieuwbouw als gevolg van de regulering stopt. Ook een aantal van de eerdergenoemde aanpassingen in het WWS verbetert de business case voor nieuwbouwwoningen, zoals het beter waarderen van goede energielabels en een betere waardering van (gemeenschappelijke) buitenruimtes.

De institutionele beleggers en ontwikkelaars hebben zich eraan gecommitteerd om zich in te spannen om 50.000 middenhuurwoningen te gaan realiseren. Daarnaast is

⁹ ABF Research, Regulering middenhuur op basis van WWS, maart 2023

in de Nationale prestatieafspraken met corporaties afgesproken dat zij van 2022 tot en met 2030 50.000 middenhuurwoningen bouwen en zich in zullen zetten voor een evenwichtige mix binnen het middenhuursegment van 850 tot 1.000 euro (prijspeil 2020). Dit betekent dat er dus ten minste 100.000 middenhuur woningen worden bijgebouwd.

Met bovengenoemde aanpassingen in het WWS, de zogeheten modernisering van het WWS, wordt zo goed mogelijk recht gedaan aan het doel van de regulering en de bijbehorende pijlers zoals benoemd in paragraaf 2.1.3 van de MvT van het wetsvoorstel betaalbare huur. Het gaat dan om het stimuleren van verduurzaming en het op peil houden van de investeringsbereidheid. Deze moderniseringsslag heeft de voorkeur boven een algehele prijsopslag op de maximale huurprijzen die volgen uit het WWS. Bij een algehele prijsopslag zouden alle verhuurders in het middensegment een hogere huurprijs kunnen vragen, ongeacht de kwaliteit die de huurder hiervoor terugkrijgt.

1.4.3. Dwingend maken WWS - Objectivering en vereenvoudiging

Met het dwingend maken van het WWS en de Wet goed verhuurderschap (per 1 juli 2023 in werking getreden) worden publieksrechtelijke bepalingen van toepassing op privaatrechtelijke huurovereenkomsten. De inzet van de bestuursrechtelijke handavingsladder daarbij betekent dat het WWS objectief en eenduidig moet zijn om onnodige geschillen en handavingsacties te voorkomen. Het huidige WWS is daartoe onvoldoende in staat. De Huurcommissie heeft dan ook door de jaren heen een ver ontwikkeld beleidshandboek opgesteld waarin nadere invulling wordt gegeven aan het WWS. Deze beleidsregels komen voort uit de dagelijkse praktijk van de Huurcommissie en sluiten daarom goed aan bij de uitvoeringspraktijk. Met de bestuursrechtelijke handhaving en bijbehorende sancties die gemeenten verhuurders kunnen opleggen is het nodig deze uitvoeringspraktijk te codificeren, zodat handhaving en eventuele sancties gebaseerd zijn op wat in een wettelijk besluit is vastgelegd. Veel zaken die met deze wijziging als gevolg van de objectivering en vereenvoudiging van het WWS in het Besluit huurprijzen woonruimte worden opgenomen, vinden grotendeels hun oorsprong in het beleidshandboek van de Huurcommissie. Een aantal van deze overgenomen zaken is vervolgens verder aangescherpt om beter aan te sluiten bij het wetsvoorstel betaalbare huur of de reeds in werking getreden Wet goed verhuurderschap.

Naast de Huurcommissie is ook meermaals gesproken over de objectivering en vereenvoudiging van het WWS met Aedes, IVBN, Neprom, Vastgoed Belang, VNG, Woonbond, koepelorganisaties van verhuurders van monumenten en individuele gemeenten. In aanvulling op de consultatiereacties heeft dit geleid tot het pakket dat nu voor ligt. Omdat het WWS een hoger detailniveau kent, zijn rubrieken vaak tekstueel aangepast om hen eenduidiger en eenvoudiger leesbaar te maken. Ook is bij een aantal rubrieken een voorbeeldberekening toegevoegd om een eenduidige puntentelling te stimuleren.

Het proces rondom het totaal van maatregelen dat voor monumenten in het WWS is opgenomen, is op een andere manier verlopen dan de rest van de objectivering en vereenvoudiging. Vanuit de doelstellingen van betaalbaarheid voor middeninkomens en de objectivering en vereenvoudiging van het WWS werd al naar de verhuur van monumenten gekeken. Parallel hieraan werd in de Tweede Kamer de motie De Groot

aangenomen.¹⁰ Deze motie vroeg de regering te bezien hoe gemeentelijke monumenten in het WWS gewaardeerd zouden kunnen worden. Dit gaf aanleiding om (nog) breder naar de waardering van monumenten in het WWS te kijken. Het doel hiervan is drieledig: (I) de betaalbaarheid van huurders van monumenten verbeteren, (II) waarborgen dat huurders op substantiële én proportionele wijze blijven meebetalen aan de instandhouding van monumenten en (III) het objectiveren en vereenvoudigen van het stelsel.

Op basis van een eerste voorstel heeft het ministerie van BZK in samenwerking met het ministerie van OCW en vertegenwoordigers van de monumentensector gewerkt aan het pakket dat uiteindelijk in dit Besluit wordt vastgelegd. Dit pakket is tevens doorgerekend door VPR Consultancy.¹¹ Dit onderzoek heeft voor vier grote verhuurders van monumentale huurwoningen de exploitatie-effecten in beeld gebracht aan de hand van het tweede voorgelegde pakket. De effecten hiervan zijn te lezen in hoofdstuk 3.

1.4.4. Indexering WWS

De maximale middenhuurgrens wordt net als de maximale lagehuurgrens (de huidige liberalisatiegrens) jaarlijks per 1 januari geïndexeerd. Voor deze indexatie wordt gebruik gemaakt van de ontwikkeling van de consumentprijsindex over de periode juli tot juli van het de voorafgaande jaren. De maximale huurprijzen op grond van het WWS¹² worden in het huidige systeem jaarlijks per 1 juli met de inflatie van het voorgaande kalenderjaar geïndexeerd. Er is voor gekozen om deze indexering gelijk te trekken met het indexatiemoment van de maximale lage- en middenhuurgrens. Dit voorkomt dat de maximaal te vragen huur binnen het WWS halverwege het jaar verspringt wat kan leiden tot bestuursrechtelijke handhavingsacties.

Concreet betekent dit dat de indexering van het WWS in zijn huidige vorm per 1 juli 2024 komt te vervallen. De maximale huurprijzen op grond van het WWS zullen op 1 januari 2025 – en volgende jaren op 1 januari – gelijktijdig met en op dezelfde wijze als de maximale lagehuurgrens en de maximale middenhuurgrens worden geïndexeerd. Dit betekent dat het WWS ook zal worden geïndexeerd met de inflatie van juli tot juli van de voorafgaande jaren. Met deze wijziging wordt de indexering een half jaar naar achteren verschoven. Om te borgen dat er geen periode van indexatie wordt overgeslagen door deze wijziging, komt er per 1 juli 2024 eenmalig een halfjaarlijkse indexatie van het WWS. Na doorvoering van deze wijziging loopt de indexering van de maximale lage- en middenhuurgrens altijd gelijk met de indexering van de maximale huren conform het WWS. Hierdoor blijft de bovengrens van de regulering altijd overeenkomen met een woningkwaliteit tot en met 186 WWS-punten. Dit wordt in hoofdstuk 2.6 nader toegelicht.

1.5. Samenhang andere maatregelen

1.5.1. Verduurzamingsbeleid

Een onderdeel van de moderniseringsslag is het zwaarder mee laten wegen van energielabels. Op deze manier wordt het verduurzamen van huurwoningen gestimuleerd en ook de nieuwbouw van energiezuinige woningen. De versnelling van verduurzaming in de gebouwde omgeving is urgent. De recentste rapporten van het IPCC laten zien dat het steeds moeilijker wordt om de opwarming van de aarde tot

¹⁰ Kamerstukken II 2022/23, 32 847, Nr. 1068.

¹¹ *Notitie financiële effecten wijzigingen verhuur monumentale woningen*, VPR-Consultants, 16 januari 2024.

¹² De tabellen 1 tot en met 4 uit de bijlage van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte.

1,5 graad te beperken, en dat ook een scenario van 1,5 graad opwarming al grote consequenties heeft voor de volgende generaties. Even urgent is dat West- Europa haar afhankelijkheid van aardgas snel vermindert, zowel om onze geopolitieke afhankelijkheid sterk te verminderen als ter bescherming tegen de stijgende fossiele energieprijzen. Op dit moment wordt meer dan 90% van de woningen nog met aardgas of andere fossiele energie verwarmd. Zoals is aangegeven in het programma verduurzaming gebouwde omgeving (PVGO) 13 moeten we dus veel minder energie gaan verbruiken, en fossiele energie gaan vervangen door duurzame alternatieven. Dit programma gaat nader in op de verduurzamingsdoelstelling voor de gebouwde omgeving en de middelen om die doelstelling te realiseren. Eén van de maatregelen is het introduceren van wet- en regelgeving die ervoor moet zorgen dat huurwoningen uiterlijk in 2030 minimaal energielabel D hebben. Een andere maatregel betreft het zwaarder mee laten wegen in het WWS van de energielabels om tegemoet te komen aan de motie van het lid Kuiken c.s.¹⁴ en de motie van de leden Nijboer en Bromet, waarin verzocht is om een huurprijsverlaging mogelijk te maken bij woningen met een slechte energieprestatie.¹⁵ Een ander element van verduurzaming is het streven dat elektrisch rijden voor zoveel mogelijk mensen een aantrekkelijke optie is.¹⁶

Waardering gasloze keukenapparatuur

Voorts maakt het vigerende WWS het mogelijk dat punten worden toegekend voor inbouwkeukerplaten en -ovens die gebruik maken van aardgas. Een belangrijk onderdeel van het verduurzamingsbeleid voor de gebouwde omgeving is echter het streven naar aardgasloze woningen.¹⁷ Dit streven verdraagt zich slecht met het toekennen van punten voor inbouwapparatuur die gebruik maakt van aardgas. Daarom is in deze wijziging rekening gehouden met verduurzamen door geen extra punten toe te kennen aan elementen die direct op gas werken en zijn elementen toegevoegd die beter aansluiten bij het efficiënter omgaan met energie. Zo is een kokend waterfunctie efficiënter dan een traditionele waterkoker en is een heteluchtverwarming op basis van elektriciteit gewenster dan de traditioneel verwarming op basis van gas.

Laadpalen

Een andere wijziging in dit besluit betreft de waardering van laadpalen. Het gaat hierbij om het streven dat elektrisch rijden voor zoveel mogelijk mensen een aantrekkelijke optie is. Hiervoor wordt voorzien in een waardering van laadpunten bestemd voor het opladen van elektrische auto's door de huurder bij diens woning of wooncomplex.

Het plaatsen van laadpalen draagt bij aan het gebruik van elektrische auto's. Deze stoten geen of aanzienlijk minder schadelijke stoffen uit en dragen bij aan de verlaging van de uitstoot van CO₂ en dat heeft een gunstig effect op het milieu.

Instemmings- en initiatiefrecht

Een andere maatregel voor het verduurzamen van de huursector betreft de aanpassing van het instemmingsrecht en initiatiefrecht in het Burgerlijk Wetboek. Deze aanpassing wordt via een separaat wetstraject voorbereid. Deze aanpassing vergroot de juridische mogelijkheden om een huurwoning te verduurzamen. Het instemmingsrecht wordt hiervoor aangepast om te regelen dat voortaan niet 70%

¹³ Kamerstukken II 2021/22, 32 847, nr. 911.

¹⁴ Kamerstukken II 2022/23, 36 200, nr. 26.

¹⁵ Kamerstukken II 2022/23, 35 925 VII, nr. 71.

¹⁶ Kamerstukken II 2020/21, 32 813, nr. 714

¹⁷ zie bijv. het Programma Versnelling Verduurzaming Gebouwde Omgeving, Kamerstukken II 2021/22, 32 847, nr. 911.

van alle huurders in een complex, maar 70% van alle huurders die op het voorstel reageren nodig zal zijn voor verduurzaming van de woningen. Het versterken van de betaalbaarheid voor de huurder gebeurt door een voorstel als redelijk te beschouwen op het moment dat de aanpassing tot een lagere energierekening voor de huurder leidt. In dat geval stijgt de huur, maar daalt de energierekening, waardoor de woningverbetering betaalbaar blijft voor de huurder. Het initiatiefrecht wordt aangepast voor een verbreding naar actueel gewenste verduurzamingsmaatregelen en de mogelijkheid van collectieve verduurzaming.

Financiële middelen voor verduurzaming

Corporaties en andere grote verhuurders krijgen via het afschaffen van de verhuurderheffing tot 2025 ruim € 5 miljard extra investeringsruimte. Kleine particuliere verhuurders met gereguleerde huurwoningen worden gestimuleerd te verduurzamen via de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH). Hiermee worden de financiële mogelijkheden vergroot van verhuurders om te investeren in verduurzaming. Daarnaast wordt met de Subsidieregeling procesondersteuning opschaling renovatieprojecten (SPOR) vanaf 2024 tot 2027 € 19 miljoen beschikbaar gesteld voor gebouweigenaren zoals verhuurders die samen met andere woningeigenaren (een samenwerkingsverband) een procesondersteuner inhuren.

1.5.2. WWS onzelfstandig

Het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimte (WWSO) is het systeem aan de hand waarvan de kwaliteit van een onzelfstandige woonruimte kan worden gewaardeerd en de maximale huurprijs bepaald. Gelijktijdig met de wijziging van het WWS wordt ook het WWSO gemoderniseerd. Dit stelsel is sinds de introductie in 1979, in tegenstelling tot het WWS, niet fundamenteel gewijzigd.

De aanleiding van de wijziging is tweeledig. Ten eerste zijn er verschillende signalen vanuit de praktijk dat een deel van de onzelfstandige woningen die particulier worden verhuurd de maximale huurprijzen geldend onder het huidige WWSO ver overschrijdt. Dit maakt het stelsel ook ongeschikt om bestuursrechtelijke handhaving op maximale aanvangshuurprijzen mogelijk te maken. Ten tweede blijkt uit onderzoek dat één van de oorzaken van het achterblijven van de bouw van onzelfstandige woonruimten ligt in het verouderde WWSO.¹⁸

Met de modernisering van het WWSO wordt een onzelfstandige woonruimte op basis van dezelfde rubrieken gewaardeerd als een zelfstandige woonruimte. Dit is inclusief de objectivering en modernisering die plaatsvindt in het WWS middels deze wijziging.

De modernisering van het WWSO bestaat uit twee onderdelen. Aan het stelsel is een waardering voor locatie en energieprestatie toegevoegd. Ook wordt het stelsel geobjectiveerd op een vergelijkbare wijze met het WWS. Hiermee vindt de waardering van een onzelfstandige woonruimte op vergelijkbare elementen plaats als bij een zelfstandige woonruimte. In de regel geldt hier dat de waarderingen in het WWS op dezelfde manier doorwerken in het WWSO, tenzij er reden is vanwege het onzelfstandige karakter van de woonruimte daar vanaf te wijken. Daarnaast worden de bijbehorende maximale huurprijzen met 25% verhoogd. De uitwerking van deze maatregelen is terug te vinden in het besluit modernisering van het waarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimte.

¹⁸ RIGO, *Onzelfstandige kamerverhuur, onderzoek naar beleidsopties om het aanbod te vergroten*, 2019.

Onzelfstandige woonruimten vallen altijd in het gereguleerde huursegment¹⁹. Alleen is dit afdwingbaar. Na modernisering komt het stelsel onder de reikwijdte van de Wet goed verhuurderschap en wordt bestuursrechtelijke handhaving op de maximale huurprijzen door gemeenten mogelijk. Met de Wet betaalbare huur wordt het WWSO ook dwingend.

Hoofdstuk 2. De gedetailleerde inhoud van de maatregelen

2.1. Regulering middenhuur: afbakening bovengrens van het middensegment

Concreet betekent de middenhuurregulering dat er allereerst een nieuwe grens wordt geïntroduceerd om ook huurprijsbescherming in het middensegment te realiseren. Er ontstaat hierdoor een "gereguleerd laagsegment" tot de huidige liberalisatiegrens; woningen met een aanvangshuurprijs tot en met 879,66 euro (prijspeil januari 2024), op dit moment corresponderend met een maximum van 147 punten²⁰, en een "gereguleerd middensegment" dat loopt van 879,66 euro (op dit moment 148 punten) tot en met 1.123,13 euro (186 punten) (prijspeil januari 2024). Ook de benaming van de huidige liberalisatiegrens is niet meer passend. Daarom wordt door de regulering van het middensegment de onderstaande terminologie gehanteerd.

Term	Definitie
Nu	
Gereguleerd segment	Woningen met een aanvangshuurprijs tot en met liberalisatiegrens
Vrij segment	Woningen met een aanvangshuurprijs boven de liberalisatiegrens
Liberalisatiegrens	879,66 euro, overeenkomend met een woningkwaliteit tot en met 147 punten (prijspeil januari 2024)
Wordt	
Laagsegment	Woningen met een aanvangshuurprijs tot en met de maximale lagehuurgrens
Middensegment	Woningen met een aanvangshuurprijs tot en met de maximale middenhuurgrens
Gereguleerd segment	Het laagsegment en het middensegment samen
Hoogsegment	Woningen met een aanvangshuurprijs boven de maximale middenhuurgrens
Maximale lagehuurgrens	879,66 euro, overeenkomend met een woningkwaliteit tot en met 147 punten (prijspeil januari 2024)
Maximale middenhuurgrens	1.123,13 euro, overeenkomend met een woningkwaliteit tot en met 186 punten (prijspeil januari 2024).

In de basis werken het lage segment en het middensegment hetzelfde. Zo bepaalt voor beide segmenten het puntenstelsel de maximale huur die gevraagd mag worden gegeven de kwaliteit van de woning. Wel zullen de segmenten op onderdelen verschillen. Zo verschilt de werking van de maximale jaarlijkse huurverhoging. Ook geldt de nieuwbouwopslag enkel voor het middensegment. In dit hoofdstuk wordt de werking van de regulering per onderdeel verder uitgeschreven.

¹⁹ Artikel 7:247 BW bevat alleen de mogelijkheid voor zelfstandige woningen om te liberaliseren.

²⁰ De huidige liberalisatiegrens en de maximale huurprijzen conform het WWS worden in de huidige systematiek op een ander moment geïndexeerd, respectievelijk op 1 januari en 1 juli van elk jaar. Daardoor wisselt op dit moment het puntenaantal dat correspondeert met de liberalisatiegrens ieder half jaar.

De regulering van het middensegment gaat gelden voor woningen met een aanvangshuurprijs vanaf de lage huurgrens (de huidige liberalisatiegrens) tot en met 1.123,13 euro (prijspeil januari 2024). Deze grens correspondeert met een woningkwaliteit tot en met 186 WWS-punten. Voor deze woningen geldt dat de maximale huurprijzen worden bepaald op basis van het WWS. Een verhuurder die een woning met 160 WWS-punten op dit moment voor 1.400 euro verhuurt, moet bij een bewonerswissel de huur naar beneden bijstellen. Ook krijgen huurders in het gereguleerde middensegment toegang tot de Huurcommissie om hun huurprijs te laten toetsen aan het WWS. De Huurcommissie kan daarop een uitspraak doen over de redelijkheid van de huurprijs. Doordat met dat wetsvoorstel de maximale huurprijzen volgens het WWS ook dwingend worden, kan de gemeente toezicht houden op de naleving van het WWS en zo nodig ook handhaven op de huurprijzen die wordt gevraagd als deze hoger is dan de maximale huurprijzen volgens het WWS. Verhuurders riskeren als gevolg daarvan een bestuursrechtelijk handhavingstraject, met mogelijk een bestuurlijke boete als zij zich niet houden aan deze maximale huurprijzen. De toegang tot de Huurcommissie en de gemeentelijke handhaving worden geregeld via het wetsvoorstel betaalbare huur.

Uniforme landelijke definitie middenhuur

De afgelopen jaren heeft een deel van de gemeenten – bij de afwezigheid van landelijke regulering – ervoor gekozen om lokaal beleid te voeren op het middensegment. Hierbij hanteren gemeenten verschillende definities. Met het reguleren van de middenhuur voor verhuurders en huurders, komt er één uniforme landelijke grens. Aansluitend hierop wordt geregeld dat als gemeenten via het omgevingsplan willen sturen op nieuwe ontwikkelingen en daarbij ook middenhuur regelen, dat zij dan de landelijke grens van middenhuur hanteren. De bestaande grens uit het besluit kwaliteit leefomgeving dient hier op aangepast te worden. Anders zouden er verschillen kunnen ontstaan tussen wat op grond van het omgevingsrecht een middenhuurwoning is, en op grond van de huurprijsregulering. Gemeenten kunnen privaatrechtelijk aanvullende eisen blijven stellen in het middensegment, bijvoorbeeld over de (minimale) oppervlakte van de middenhuurwoningen. Er is geen ruimte voor gemeenten om een hogere prijs dan het maximum bij 186 punten (inclusief eventuele prijsopslag) als bovengrens te stellen voor woningen die in een omgevingsplan in de woningbouwcategorie middenhuur worden toegelaten.

2.2. Aanpassing van de verschillende onderdelen van het WWS

2.2.0. Algemene waarderingsaspecten

2.2.0.1. Het begrip zelfstandige woning

Achtergrond en doel

Een belangrijk criterium voor het begrip zelfstandige woning is dat de bewoner de woning kan bewonen zonder afhankelijk te zijn van “wezenlijke voorzieningen” buiten de woning. Het WWS bevat hiervoor geen specifieke definitie maar verwijst hierbij naar artikel 7:234 BW met een soortgelijk criterium. Voor het criterium “wezenlijke voorzieningen” is echter geen omschrijving opgenomen in artikel 7:234 BW. Wat hieronder is te verstaan kan worden afgeleid uit de wetsgeschiedenis. Zo werd indertijd aangegeven²¹:

²¹ Kamerstukken II 1978-1979, 14 249, nr. 6.

Onder een zelfstandige woning moet worden begrepen de woning, al dan niet deel uitmakend van een complex woningen, die een eigen voordeur heeft, en voorzien is van keuken, toilet en wasruimte, kortom een woning waarin men kan verblijven zonder voor, naar de huidige opvattingen kenmerkende, woonfuncties afhankelijk te zijn van voorzieningen buiten de woning.

Bij de integrale herziening²² van de huurprijsregelgeving werd geconcludeerd dat een beter hanteerbare maatstaf dan van artikel 7:234 BW voor zelfstandige woning vermoedelijk niet was te vinden. Daarbij werd beschreven dat dat niet aan de maatstaf ligt maar aan de veelvormigheid van de in de praktijk voorkomende woontoestanden.

Opmerking hierbij is dat de aanwezigheid van een *wasruimte*, door het toenmalige Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in 1979 niet werd gezien als wezenlijk onderdeel van een zelfstandige woonruimte²³. Daarbij wordt opgemerkt, dat het in 1979 niet ongebruikelijk was dat woningen niet beschikten over een aparte wasruimte. Tegenwoordig komt het ook voor dat woningen niet zijn voorzien van een aparte wasruimte, maar wel van een douche en suite.

Werking aanpassing

Rechtdoende aan de wetsgeschiedenis wordt het begrip zelfstandige woning verduidelijkt door te bepalen dat een zelfstandige woonruimte in elk geval dient te beschikken over één vertrek, kookgelegenheid, wasgelegenheid en een toilet.

Aan de definitie wordt daarnaast toegevoegd dat de woning wordt bewoond door maximaal twee personen of door een duurzaam gemeenschappelijk huishouden.

Er is doorgaans sprake van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden indien sprake is van een koppel met een relatie of een gezin. In dit geval is zonder meer geen sprake van kamerverhuur en wordt dus een zelfstandige woonruimte verhuurd. Daarnaast kan het voorkomen dat – ook al vormen huurders geen gezin of hebben zij geen affectieve relatie – toch sprake is van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden. Hier zal echter slechts bij uitzondering sprake van zijn, zoals bij een duurzame (bijvoorbeeld religieuze) woongroep. Voor de uitwerking van het begrip 'duurzaam gemeenschappelijk huishouden' wordt aangesloten bij de jurisprudentie die is uitgekristalliseerd in het bestuursrecht.

De definitie regelt daarnaast dat indien sprake is van een of twee personen in de woonruimte, per definitie sprake is van een zelfstandige woonruimte. Alhoewel het kan voorkomen dat twee huurders geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen, vormt dit uitvoeringstechnisch een probleem. Het is namelijk moeilijk te toetsen voor de Huurcommissie of een gemeente of twee huurders een affectieve relatie hebben. Gemeenten die toetsen of op grond van de Huisvestingswet 2014 sprake is van een onzelfstandige woonruimte, controleren daarom doorgaans ook alleen op panden waar sprake is van meer dan twee bewoners. Bovendien is het gebruik van een huurwoning door twee personen – ook als zij geen affectieve relatie hebben – doorgaans niet van dezelfde aard als wordt bedoeld met 'kamerverhuur'. Om te zorgen voor een simpele en eenduidige toepassing van het WWS, wordt voor situaties met minder dan drie huurders dus bepaald dat geen sprake kan zijn van een onzelfstandige woonruimte. Indien geen sprake is van een zelfstandige woonruimte, is sprake van een onzelfstandige woonruimte

²² *Kamerstukken II 1997–1998*, 26 089, nr. 3.

²³ Zie de circulaire MG 1979, 1 juni 1979 met als definitie voor de zelfstandige woonruimte: 'woonruimten, al dan niet deel uitmakend van een complex, die een eigen voordeur hebben en voorzien zijn van keuken, toilet en woonruimte; kortom, een zelfstandige woning is een woonruimte waarin men kan verblijven, zonder voor wezenlijke woonfuncties afhankelijk te zijn van voorzieningen buiten die woonruimte'.

(kamerverhuur), en vice versa.

Voor toepassing van bovenstaande definities geldt dat wordt uitgegaan van het gebruik zoals dat is overeengekomen tussen verhuurder en huurder(s). Dit betekent dat een huurders die zonder toestemming van de verhuurder de huurwoning onderverhuren of iemand anders laten intrekken, niet eenzijdig kunnen zorgen voor een andere classificatie van de huurwoning. Indien de verhuurder echter instemt met de wijziging van het gebruik, kan dit wel een effect hebben op de classificatie en dus de toepassing van het WWS.

2.2.0.2. De peildatum

Achtergrond en doel

Het WWS leidt tot een puntenaantal dat correspondeert met de toestand van de woning op een bepaalde datum. Door alleen kennis te nemen van het Bhw ontstond onduidelijkheid over wat het peilmoment was voor de beoordeling van een woning. Hierdoor kon discussie ontstaan wanneer er bijvoorbeeld na controle van de Huurcommissie nog een energielabel werd afgegeven voor een woning. De vraag bestond of dit energielabel dan nog een rol mocht spelen in de waardering van deze woning.

Werking aanpassing

Om te verduidelijken welke toestand van de woning bepalend is voor toepassing van het WWS, is de verwijzing naar de relevante bepalingen van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte opgenomen in de vaste toelichting van de bijlage. Dit houdt in, dat het waarden plaatsvindt naar de toestand van de woonruimte op de peildatum wanneer de puntentelling plaatsvindt door de gemeente of de Huurcommissie. Een later afgegeven energielabel kan dus geen rol meer spelen als de woning reeds is beoordeeld op een puntentelling.

Daarbij wordt opgemerkt, dat het hierbij niet alleen om de toestand van de woning als zodanig gaat, maar ook om aspecten waarvan de huurder of gemeente kennis kan hebben op de relevante datum door opname van de woning en door het raadplegen van algemeen beschikbare informatie van de woning. In het bijzonder gaat het daarbij om aspecten als het energielabel en de WOZ-waarde van de woning. Voor de waardering van deze twee onderdelen wordt verwezen naar de hierna volgende relevante paragrafen.

2.2.0.3. Overige wijzigingen algemene waarderingsaspecten

Achtergrond en doel

Een aantal tekstueel kleinere zaken zijn toegevoegd aan de algemene waarderingsaspecten. Daar wordt in de praktijk al mee gewerkt of is een andere afweging in gemaakt. Zij worden hieronder omschreven.

Werking aanpassing

In het beleidshandboek van de Huurcommissie staat omvattender dan in het huidige WWS omschreven hoe een ruimte grenzende aan een andere ruimte met open doorgang gekwalificeerd moet worden. Wanneer is een ruimte een aparte overige ruimte of vertrek en wanneer is deze samen met een andere ruimte één overige ruimte of vertrek. Dit is aangevuld met een visuele representatie van een dergelijke situatie.

Vastgelegd is dat het WWS volgens het 'ex nunc'-principe werkt. Dat betekent dat de situatie van de woonruimte zoals die op het moment van puntentelling bestaat, geldig is voor een puntentelling. De tegenhanger is een 'ex tunc'-systematiek waarbij uit zou worden gegaan van de situatie van de woning zoals die bestond in het verleden, bijvoorbeeld bij de ingang van de huurovereenkomst. Omdat een handhavingsactie tot sancties kan leiden voor de verhuurder, is het nodig dit overtuigend te bewijzen. Ex tunc-toetsing zou er bijvoorbeeld toe kunnen leiden dat ten gevolge van sancties verhuurders maanden of jaren aan te veel betaalde huur zouden moeten terugbetalen. Bovendien moet bij een tussendoor aangepast WWS uitgegaan worden van een in het verleden

geldend WWS (waarvan ook de handhavende instantie, huurder en verhuurder kennis moeten nemen), dat voor een specifieke woning dan weer geldend zou zijn. Dat zou ertoe leiden dat de staat van de woning bij aanvang van de huurovereenkomst jaren laten achterhaald zou moeten worden. Uitvoeringstechnisch is een 'ex tunc' systeem daarom zeer onwenselijk en is gekozen voor een 'ex nunc'-systematiek.

In het WWS wordt per rubriek afgerond op 0,25 (kwartpunt), waarbij naar boven wordt afgerond, d.w.z., 0,125 wordt afgerond naar 0,25. Een kwartpunt is de kleinste werkbare waardering binnen het WWS voor een losse voorziening.

2.2.1. Rubriek 1 Oppervlakte en vertrekken

Achtergrond en doel

De oppervlakte van vertrekken leidt in het algemeen tot een groot deel van het totaal aantal punten. Hoe deze oppervlakte is te bepalen is dan ook zo exact mogelijk beschreven. Bezien is op welke wijze de oppervlaktebepaling kan worden vereenvoudigd met inachtneming van bewonersvoorkeuren en gericht op het vermijden van grote verschillen ten opzichte van de huidige wijze van bepaling.

Voorheen voorzag het WWS in een beschrijving van een aantal ruimten die werden beschouwd als vertrekken. Aanvullende kenmerken heeft de Huurcommissie vervolgens verder aangevuld in haar beleidshandboek.

Werking aanpassing

In de eerste plaats is verduidelijkt wanneer er sprake is van een vertrek. Daarvoor zijn specifieke eisen geformuleerd. Het is bijvoorbeeld niet nodig om apart kennis te nemen van het Besluit bouwwerken leefomgeving wat betreft de gebruiksfunctie van het vertrek. Dat besluit geeft in brede zin een aantal objectieve handvatten met betrekking tot eigenschappen en elementen van woningen die kunnen worden ingezet in definitiebepalingen en voorwaarden binnen het WWS. Voor de oppervlaktebepaling gold dat bij de oppervlakte van de badkamer een onderscheid moest worden gemaakt tussen de badkamer met daarin een toilet en de badkamer zonder toilet. In het laatste geval diende de oppervlakte met één vierkante meter te worden verminderd voor de puntentoekenning. De aanpassing zorgt voor een vereenvoudiging door dit onderscheid te laten vervallen.

De eisen die worden gesteld aan een vertrek worden opgenomen in het WWS in dit besluit. Deze zijn gebaseerd op de definitie en eisen uit het beleidshandboek van de Huurcommissie, met enkele verduidelijkingen. Zo zijn de eisen aan daglichttoetreding, licht- en stopcontacten en ventilatiemogelijkheden geobjectiveerd. Ook de rekenregels zijn verder verduidelijkt en voorzien van een rekenvoorbeeld. Tevens is een alternatief minimaal oppervlaktecriterium met hoogte-eis opgenomen in aanvulling op de bestaande hoogte-eis over de helft van de vloeroppervlakte. Dit is toegevoegd om rekening te houden met zogenaamde zolderwoningen, die door schuin aflopende daken niet kunnen voldoen aan de hoogte-eis over de helft van de vloeroppervlakte en daardoor niet voldoen aan de eisen voor een zelfstandige woning. Het alternatieve criterium van 11m² is gebaseerd op de minimum oppervlakte-eisen van een verblijfsruimte uit artikel 4.164 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen artikel 4.3 Bouwbesluit 2012). Een zolderwoning kan zo als zelfstandig worden beschouwd, omdat de zolderruimte als vertrek gerekend mag worden. 11m² is als vertrek functioneel voor de huurder, ongeacht of er daarnaast nog meer dan 11m² niet voldoet aan de hoogte-eis. Doordat op 1,5m hoogte de ruimte wordt opgemeten, wordt het

waarderen van schuin aflopende ruimte onder de 1,5m uitgesloten.

Tot slot is de maximumoppervlakte van een vaste kast die mee wordt gerekend voor de oppervlakte van een vertrek losgelaten, ten behoeve van de vereenvoudiging. Ongeacht de grootte telt een vaste kast nu mee voor de oppervlakte van een vertrek indien deze onlosmakelijk verbonden is met het vertrek.

2.2.2. Rubriek 2 Oppervlakte van overige ruimten

Achtergrond en doel

Overige ruimten gelden in het WWS als de restcategorie die waardering per vierkante meter geniet. Toch is de overige ruimte nog vooral middels voorbeelden gedefinieerd. De Huurcommissie heeft verder verfijnd welke zaken wel en niet onder (het oppervlak van) een overige ruimte vallen. In het WWS van dit besluit is een verfijning opgenomen en kan middels een definitie de overige ruimte beter onderscheiden worden van een verkeersruimte (niet gewaardeerd) en een vertrek (hogere waardering).

Werking aanpassing

Naast de bestaande eisen is expliciet opgenomen dat een overige ruimte niet voldoet aan de eisen van een vertrek of verkeersruimte. Ook zijn verticale koven opgenomen bij de oppervlakten die niet meegenomen worden bij het bepalen van de oppervlakte van de ruimte. Dit sluit aan bij dat in het huidige WWS standleidingen ook ontzien worden bij het bepalen van het oppervlak van de overige ruimte. Redactionele aanpassingen zijn doorgevoerd en een voorbeeldberekening van een overige ruimte is toegevoegd ten behoeve van de leesbaarheid en eenduidigheid.

2.2.3. Rubriek 3 Verkoeling en verwarming

Achtergrond en doel

De invoering van de Warmtewet per 1 januari 2014 leidde ertoe dat er voor huurders een ongewenst effect ontstond door de prijsformule geldend voor warmtelevering. Het verschil tussen de gebruikskosten bij het gebruik van gas als energiebron en de gebruikskosten bij het gebruik van warmte als energiebron kon namelijk bij huurders in rekening worden gebracht via de warmteprijs. Uit de huurregelgeving bleek echter dat een huurder dit verschil in gebruikskosten al aan de verhuurder kan betalen in de kale huurprijs of in de servicekosten. Dat leidde ertoe dat de waardering van verwarmde vertrekken werd aangepast; in het geval van warmtelevering in het vervolg geen 2 punt maar 1,5 punt per verwarmd vertrek gegeven.

Met de Wet van 4 juli 2018 tot wijziging van de Warmtewet (Stb 2018, 311) werd de Warmtewet niet meer van toepassing verklaard op de verhuurder die warmte levert aan de door hem verhuurde woonruimte. De verhuurder kon daardoor niet meer de volledige kosten van warmtelevering aan zijn huurder in rekening brengen. Om het de verhuurder mogelijk te maken deze kosten in rekening te brengen bij zijn huurder is vervolgens overwogen om hiervoor het besluit servicekosten aan te passen. De Hoge Raad heeft echter vervolgens in het Acanthus-arrest²⁴ geoordeeld dat de kapitaals- en onderhoudslasten van een WKO-installatie (indien dit een onroerende aanheerigheid is), gelet op het bepaalde in art. 7:237 lid 2 BW niet als servicekosten bij huurders in rekening zijn te brengen. Voorts overwoog de Hoge Raad dat het WWS geen ruimte biedt om deze kosten te verdisconteren in de maximaal redelijke huurprijs en dat het aan de wetgever is om hiervoor een oplossing te bieden.

Verder is van belang dat de Huurcommissie thans ook een waardering toepast indien er sprake is van verwarming van een verkeersruimte zoals een hal.

²⁴ HR, 21 januari 2022, ECLI:NL:HR:2022:61.

Verkoeling is naast verwarming een element waartoe marktpartijen hebben opgeroepen een waardering mogelijk te maken. Verkoeling kan van meerwaarde zijn voor de huurder in warme periodes. Gezocht is naar een wijze waarbij verkoeling gewaardeerd kan worden, terwijl rekening wordt gehouden met duurzaamheid.

Werking aanpassing

In verband met de hiervoor aangegeven wijziging van de Warmtewet en uitspraak van de Hoge Raad wordt het WWS aangepast zodat een verwarmd vertrek in alle gevallen met 2 punten wordt gewaardeerd in plaats van met 1,5 punt, mits de verwarming behoort tot de onroerende zaak of zijn onroerende aanhorigheden. Voorts wordt geregeld, conform het beleid van de Huurcommissie, dat ook een waardering mogelijk is voor verwarming van een verkeersruimte. Hiervoor is het waarderingsvoorschrift toegepast zoals dat tot 1 juli 2011 was opgenomen in het WWS.²⁵

Een voorziening met verkoelingsfunctie wordt gewaardeerd in het WWS, zolang deze een onroerende aanhorigheid is en ook een verwarmingsfunctie heeft. Een verwarmingsfunctie van dezelfde voorziening kan namelijk bijdragen aan een vermindering in gasgebruik en is daarom vanuit verduurzaming beter te verantwoorden. Een onroerend aanhorige voorziening die zowel verwarmt als verkoelt, haalt zowel de punten voor een verwarmde ruimte als die van een verkoelingsfunctie. De waardering voor een verkoelingsfunctie is beperkt tot twee ruimten, omdat een woning doorgaans met twee moderne verkoelende voorzieningen gekoeld kan worden. Met het waarderen van een verkoelingsfunctie wordt het WWS verder geactualiseerd.

2.2.4. Rubriek 4 Energieprestatie

Achtergrond en doel

Het huidige WWS voorziet erin dat woningen punten kunnen krijgen voor de energieprestatie (uitgedrukt in het energielabel). Op grond van artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte kan - samengevat - een onderscheid worden gemaakt tussen een woning waarvoor de eigenaar wel een energielabel aan de huurder heeft verstrekt en een mogelijk identieke woning waarvoor de eigenaar dat niet heeft gedaan.

Deze waardering voor het energielabel houdt in dat een woning die momenteel energielabel G heeft, geen punten krijgt toegekend voor de energieprestatie. Een woning met een beter energielabel krijgt punten toegekend waarbij het puntenaantal toeneemt naar mate het energielabel beter is.

Deze waardering is indertijd ingevoerd om voldoende financiële ruimte te bieden om de energiebesparing te kunnen realiseren, zoals die met het convenant Energiebesparing corporatiesector was overeengekomen.²⁶ Dat convenant was gericht op het realiseren van een energiebesparing van 24 PetaJoule in de sociale huursector door middel van een door de woningcorporaties te leveren inspanning. Zoals aangegeven in de brief van 2 juli 2009 is daarvoor een verbetering van woningen naar energielabel B, of een verbetering met minimaal twee klassen in het energielabel als prestatie -indicator gehanteerd.²⁷ Ook werd van particuliere verhuurders in het huidige gereguleerde segment een verduurzamingsinspanning

²⁵ Tot het Besluit van 23 juni 2011 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (wijziging wijze van waardering van energieprestatie van woonruimte) Staatsblad 2011, 315.

²⁶ *Kamerstukken II 2008/09*, 31 700 XVIII, nr. 4.

²⁷ *Kamerstukken II 2008/09*, 30 196, nr. 72.

gevraagd door 80% van hun woningen op label C of beter te brengen.²⁸ In de brief van 28 februari 2022 is vervolgens geconstateerd, dat corporaties de doelstelling van gemiddeld label B in 2020 bijna hebben gehaald.²⁹

Aan de verduurzamingsopgave is ook aandacht besteed in de nationale prestatieafspraken, die gemaakt zijn met Aedes, de Woonbond en VNG. Afgesproken is dat woningcorporaties woningen met energielabel E, F en G uiterlijk in 2028 hebben aangepakt. Over deze afspraken is de Tweede Kamer geïnformeerd bij brief.³⁰

Het is echter noodzakelijk dat verhuurders, met het oog op de verduurzamingsopgave, ruim voor 2030 aan de slag gaan met de verduurzaming van hun woning(en). Daarom worden verhuurders vooruitlopend op de voorgenomen wet- en regelgeving gestimuleerd om de energieprestatie van slecht geïsoleerde woningen te verbeteren. Dit kan worden uitgevoerd door in het WWS meer rekening te houden met de energieprestatie bij het vaststellen van de maximale huurprijs. Op deze manier ontstaat bovendien een prikkel voor verhuurders om te verduurzamen omdat een dergelijke investering beter beloond wordt.

Werking aanpassing

In het WWS is meer rekening gehouden met de energieprestatie bij het vaststellen van de maximale huurprijs als onderdeel van de regulering voor de middenhuur.³¹ Bij het vormgeven van de regulering is een balans gezocht tussen het verbeteren van woonlasten voor huurders enerzijds en het borgen dat het aanbod aan middenhuur op peil blijft anderzijds. Rekening houdend met die balans wordt het energielabel zwaarder gewogen in het WWS door aftrekpunten te rekenen voor slechte energielabels (E, F en G) en extra punten toe te kennen voor goede energielabels.

²⁸ *Kamerstukken II 2011/12*, 30196, nr. 180.

²⁹ *Kamerstukken II 2021/22*, 29 453, nr. 548.

³⁰ *Kamerstukken II 2021/22*, 29 453, nr. 551.

³¹ *Kamerstukken II 2022/23*, 27 926, nr. 372.

Dit leidt tot de volgende puntenwaardering voor energielabels:

Label	Nu		Wordt	
	eensgezins	meergezins	eensgezins	meergezins
A++++	52	48	62	58
A+++	48	44	57	53
A++	44	40	52	48
A+	40	36	47	43
A	36	32	40	36
B	32	28	32	28
C	22	15	22	15
D	14	11	14	11
E	8	5	-1	-1
F	4	1	-5	-5
G	0	0	-10	-10

Het toepassen van aftrekpunten voor slechte energielabels in combinatie met extra punten van de goede energielabels zorgt voor een extra stimulans om woningen te verduurzamen naar betere energielabels. Met de aftrekpunten voor slechte energielabels wordt tevens tegemoetgekomen aan de motie Kuiken c.s.³² en de motie Nijboer/Bromet³³, waarin verzocht is om een huurprijsverlaging mogelijk te maken bij woningen met een slechte energieprestatie. Door deze aftrekpunten dalen de maximale huurprijzen van woningen met een slecht energielabel hetgeen kan leiden tot huurverlagingen bij die woningen en daarmee een prikkel voor de verhuurder om deze snel te verduurzamen. Een investering in het verduurzamen van een woning loont daarom meer dan met de huidige energielabeltabel.

Deze nieuwe tabel voor energielabels in het WWS komt ter vervanging van alle andere tabellen voor energielabels voor zelfstandige woningen.

De reden hiervoor is dat per 1 juli 2024 de NTA 8800:2024 eerdere versies vervangt van de NTA 8800. De inhoudelijke wijzigingen in de bepalingsmethode zijn in algemene zin beperkt met gemiddeld genomen een beperkte invloed op de uitkomsten van de bepaling van de energieprestatie.

De NTA 8800:2024 leidt er wel toe dat een eerder geconstateerd effect van de NTA 8800 bij kleine woningen komt te vervallen. Het gaat daarbij met name om de voor kleine woningen te hanteren uitgangspunten in de NTA 8800:2024 voor het ventilatiedebiet en de diameter circulatieleiding. Voorts gaat het om een aantal wijzigingen die niet onverkort samenhangen met de afmetingen van woningen als zodanig maar met de aard van de bouw van kleine woningen, zoals het distributieverlies bij gecombineerde leidingen voor verwarming en warmtapwater.

Zoals aangegeven in het Besluit 4 november 2020 in verband met de eerdere NTA 8800 (Stb. 2020, nr. 454), bleek dat het gebruik van de NTA 8800 leidde tot een negatief effect van gemiddeld 1 tot 2 energielabelklassen, afhankelijk van de grootte van de woning en van het energielabel. De nota van toelichting bij het besluit van 4 november 2020 bevatte

³² Kamerstukken II 2022/23, 36 200, nr. 26.

³³ Kamerstukken II 2022/23, 35 925 VII, nr. 71.

ter verduidelijking de volgende tabel:

Huidige energielabelklasse / EI	Oppervlakte van de woning	
	0-25m²	25-40m²
A++ tot en met label E	2 klassen verslechtering	1 klasse verslechtering
F en G	Geen verslechtering	Geen verslechtering

Om hierin te voorzien, aangezien alle verhuurders van kleine woningen werden geraakt door de wijziging van de klassenindeling van het energielabel op basis van de NTA 8800 is in het hiervoor aangegeven Besluit van 4 november 2020 in algemene zin een systeem van puntenwaardering geïntroduceerd voor kleine woningen met twee aanvullende tabellen voor de waardering van het NTA 8800 energielabel bij kleine woningen. Met de NTA 8800:2024 is het niet meer noodzakelijk om aparte puntentabellen ter waardering van het energielabel van kleine woningen.

Tot 1 januari 2025 zal nog worden voorzien in een overgangsregeling door de specifieke tabellen te handhaven voor kleine woningen waarbij de energieprestatie is bepaald met een NTA 8800 energielabel dat is bepaald met de NTA 8800 geldend in de periode vanaf 1 januari 2021 tot 1 juli 2024. Deze zijn immers nog 10 jaar geldig en kunnen dus geruime tijd nog een rol spelen in de puntenwaardering. Hierin wordt voorzien met de tabellen 4.2.1 en 4.2.2.

Verhuurders kunnen zich echter richten tot de energieadviseur die eerder het energielabel heeft vastgesteld op basis van de NTA 8800 voorafgaand aan de NTA 8800:2024. Deze kan op relatief eenvoudige wijze en met geringe kosten een energielabel vaststellen op basis van de NTA 8800:2024. De woning zal immers niet zijn veranderd zodat de energieadviseur het energielabel kan bepalen met de informatie waarover hij al beschikt; de energieadviseur hoeft dus geen volledig onderzoek ter plaatse uit voeren. Verhuurders zullen wel de nodige tijd nodig hebben om de energieadviseurs daadwerkelijk de energielabels te laten bepalen op basis van de NTA 8800:2024. Hierin wordt voorzien door hen tot 1 december 2025 in de gelegenheid te stellen voor het laten vaststellen van het energielabel op basis van de NTA 8800:2024.

Daarnaast wordt, gegeven het onderscheid dat mogelijk is op grond van artikel 10 Uhw, in de inleiding van de toelichting bij het WWS benadrukt, dat het bij de toe te passen woningwaardering niet alleen om de toestand van de woning als zodanig gaat, maar ook om aspecten waarvan de huurder of een derde kennis kan hebben op de relevante datum door opname van de woning en door het raadplegen van algemeen beschikbare informatie van de woning. Dit betekent, dus dat een situatie denkbaar is dat er voor de woning geen geldig energielabel is vastgesteld op het moment dat de woning wordt verhuurd. De puntentoekenning voor de energieprestatie op de ingangsdatum van de huurovereenkomst dient in dat geval plaats te vinden aan de hand van het bouwjaar. Dit geldt ook indien op een later moment alsnog een geldig energielabel wordt bepaald.

Voor Rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten gelden in afwijking van andere woningen geen minpunten voor de energielabels E, F, en G. Monumenten kennen een speciale status en worden apart toegelicht onder 2.3.4.

2.2.5. Rubriek 5 Keuken

Achtergrond en doel

De keuken wordt thans gewaardeerd aan de hand van een standaard

kwaliteitsniveau waarbij wordt gerefereerd aan het begrip Woningwetwoning. Dit begrip bood bij invoering van het WWS in 1979 voldoende duidelijkheid, inmiddels vergt dit echter de nodige interpretatie.

Voorts geldt dat extra kwaliteitspunten zijn toe te kennen uitgaande van één punt per oorspronkelijk investeringsbedrag van € 226,89. Deze wijze van puntenwaardering maakt het noodzakelijk om rekeningen langdurig te bewaren, en om deze te beoordelen op juistheid en wijze van toerekening van verschillende opgenomen posten. Feitelijk sluit deze wijze van puntenwaardering niet aan op de werkwijze die de Huurcommissie op dit moment toepast als uitgangspunt voor de puntenwaardering. De Huurcommissie past nu in beginsel een waardering toe door aan specifieke voorzieningen punten toe te kennen.

Werking aanpassing

De waardering van de keuken wordt verduidelijkt, vereenvoudigd en op onderdelen gemoderniseerd om recht te doen aan actuele consumentenvoorkeuren.

In de eerste plaats wordt verduidelijkt wat als een gangbaar standaard kwaliteitsniveau is te beschouwen. Dit is uitgewerkt in de vaste toelichting op het besluit. Het begrip "woningwetwoning" wordt vervangen door een aantal objectief vast te stellen aspecten waaraan een keuken in elk geval moet voldoen. Deze aspecten zijn gebaseerd op de aspecten waar de Huurcommissie tegenwoordig vanuit gaat en het huidige WWS. Een aanrechtblad moet hierbij waterdicht zijn en aaneengesloten een lengte van tenminste 1 meter bevatten. Dit is om de functionaliteit van het aanrechtblad te waarborgen. Kleine stukjes aanrecht die bij elkaar een meter vormen of een aanrechtblad dat niet waterdicht is, beperken die functionaliteit. Aanvullend op een aaneengesloten aanrechtblad van 1 meter mogen wel kortere stukken aanrecht worden opgeteld bij de totale lengte van het aanrecht. De twee inbouwkasten met een breedte van tenminste 50 cm corresponderen met de minimale lengte van het aanrecht. Deze inbouwkasten mogen ook aan de muur bevestigde bovenkasten zijn die beschouwd worden als inbouwkast, zolang de ruimte onder het aanrecht voor inbouwkeukenvoorzieningen wordt gebruikt.

In de tweede plaats wordt het uitgangspunt verlaten dat de nu toe te passen kwaliteitsbijstelling moet worden gebaseerd op een oorspronkelijk investeringsbedrag. Hiervoor in de plaats komt een kwaliteitsbijstelling die wordt gekoppeld aan specifiek benoemde inbouwapparatuur en/of afwerking van de keuken. De lijst met keukenvoorzieningen van de Huurcommissie is hierbij het uitgangspunt geweest. Hierbij is de categorie luxepunten geschrapt en onderverdeeld onder de keukenvoorzieningen waar die verwacht kunnen worden. Met deze verdeling is rekening gehouden met verduurzaming: voorzieningen op basis van gas worden niet meegenomen in deze onderverdeling. Ook zijn enkele voorzieningen geschrapt, geherwaardeerd of toegevoegd als actualisering van de lijst. Omdat de lijst limitatief is, is er een grotere noodzaak bij de tegenwoordigheid van voorzieningen aan te sluiten. Daarom is het in de toekomst wenselijk om deze lijst met enige regelmaat te herzien wanneer maatschappelijke ontwikkelingen daar aanleiding toe geven. Zie tabel 1 voor een volledig overzicht van de aanpassingen.

Tabel 1: Overzicht aanpassingen puntenverdeling keuken.

Keuken	Oude	Primaire	Herverdeling	Nieuwe
---------------	------	----------	--------------	--------

	puntenverdeling	herziening	luxepunten	puntenverdeling
Inbouw afzuiginstallatie	0,50		+0,25	0,75
Inbouw kookplaat inductie	1,50		+0,25	1,75
Inbouw kookplaat keramisch	1,25	-0,25		1,0
Inbouw kookplaat gas	0,5			0,5
Inbouw koelkast	0,75		+0,25	1,0
Inbouw vrieskast	0,50		+0,25	0,75
Inbouw oven elektrisch	0,75		+0,25	1,0
Inbouw oven gas	0,75	-0,25		0,5
Inbouw magnetron	0,75		+0,25	1,0
Inbouw vaatwasmachine	1,25		+0,25	1,5
Extra kast	0,50		+0,25	0,75
Eénhandsmengkraan	0,25			0,25
Thermostatische mengkraan	0,5			0,5
Kraan met kokendwaterfunctie (al dan niet apart in aanvulling op de kraan)	-	+0,5		0,5

De waardering van een keramische kookplaat en een gasoven wordt met het oog op duurzaamheid primair met een kwartpunt verlaagd. Daarnaast wordt de keramische kookplaat, gaskookplaat en gasoven ook niet extra gestimuleerd met het verdelen van de luxepunten. Bij een primaire herziening zijn de lagere waarderingen van een keramische kookplaat en gasoven puntenneutraal ingezet om een kokend waterfunctie te waarderen. Een kokend waterkraan of kokend waterfunctie op een bestaande kraan is duurzamer dan een waterkoker. Vanuit verduurzamingsoogpunt is daarom gekozen voor het inbouwen van een stimulans. Omdat een kwartpunt de laagste waarderingseenheid is, zijn mengkranen niet extra gewaardeerd bij de herverdeling van de luxepunten omdat zij allereerst nu al een waardering hebben waarbij een kwartpunt extra een hoge opwaardering zou zijn, en ten tweede voor de huurder andere elementen uit de voorzieningen van meer luxewaarde worden geacht.

Er wordt nu van afzuiginstallatie gesproken in plaats van kap. Moderne afzuiginstallaties zijn niet altijd in de vorm van een kap aanwezig, maar kunnen bijvoorbeeld ook geïntegreerd zijn in het aanrechtblad. Het bestaande begrip 'luke mengkraan' is verduidelijkt door die nu éénhandsmengkraan te noemen.

In de derde plaats wordt aangepast dat de lengte van het aanrechtblad moet worden bepaald inclusief de lengte ingenomen door ingebouwde kookplaten. Nu dienen ingebouwde kookplaten niet te worden meegeteld bij deze lengte maar ingebouwde spoelbakken wel, terwijl dit verschil niet leidt tot een andere lengte van het werkblad. Daarbij wordt een aanrecht met ingebouwde kookplaat in zijn algemeenheid hoger gewaardeerd dan een aanrecht met daarop een losse kookplaat.

De meetinstructies voor de keuken zijn verder verduidelijkt, onder andere door een toevoeging van een schets waarmee duidelijker moet worden hoe en

hoekaanrecht gemeten moet worden.

2.2.6. Rubriek 6 Sanitair

Achtergrond en doel

Het sanitair wordt thans gewaardeerd op een manier die vergelijkbaar is met de waardering van de keuken: door te refereren aan het begrip woningwetwoning, en door extra kwaliteitspunten toe te kennen uitgaande van één punt per oorspronkelijk investeringsbedrag van € 226,89. Ook zijn enkele technische specificaties toegevoegd. Sommige elementen worden te zwaar gewaardeerd ten opzichte van anderen en verdienen daarom een primaire herziening om aan te sluiten bij de tijdsgeest.

Werking aanpassing

De aanpassingen voor de rubriek keuken worden op een vergelijkbare wijze toegepast voor de waardering van het sanitair. Ook hier wordt de waardering van verduidelijkt, vereenvoudigd en op onderdelen gemoderniseerd om recht te doen aan actuele consumentenvoorkeuren.

In de eerste plaats wordt ook hier verduidelijkt wat als een gangbaar standaard kwaliteitsniveau is te beschouwen op een vergelijkbare wijze met de verduidelijking bij de keuken; door een aantal objectief vast te stellen aspecten waaraan het sanitair in elk geval moet voldoen. Hierbij wordt het bestaande begrip 'wasruimte' aangepast naar 'wasgelegenheid'. In sommige kleinere woningen bevindt zich een douchecabine in de slaapkamer, of een badkamer en suite op zo'n wijze dat deze met meten bij hetzelfde vertrek hoort als de slaapkamer. Om te voorkomen dat deze woning niet als zelfstandige woonruimte wordt beschouwd maar als onzelfstandige woonruimte, wordt dit begrip aangepast. Ook wanneer de douchecabine en suite is aangebracht, kan dus sprake zijn van een zelfstandige woonruimte.

Ook bij de waardering van het sanitair wordt het uitgangspunt verlaten dat de nu toe te passen kwaliteitsbijstelling moet worden gebaseerd op een punt per oorspronkelijk investeringsbedrag van € 226,89. Hiervoor in de plaats komt een kwaliteitsbijstelling die wordt gekoppeld aan specifiek benoemde voorzieningen en/of afwerking van de badkamer. Deze wijze van puntenwaardering vermindert de noodzaak om rekeningen langdurig te bewaren, de noodzaak om deze te beoordelen op juistheid en wijze van toerekening van verschillende opgenomen posten. Feitelijk sluit deze wijze van puntenwaardering sterk aan op de werkwijze die de Huurcommissie op dit moment toepast als uitgangspunt voor de puntenwaardering van het sanitair. Net als bij de rubriek keuken, wordt de categorie luxepunten voor sanitair geschrapt. De herverdeling van de punten voor sanitair staan op eenzelfde manier als voor de rubriek keuken weergegeven in tabel 2. In beginsel is buiten het onderverdelen van de luxepunten gekozen voor puntenneutraliteit. Dat betekent dat de punten die voor luxe konden worden gehaald (maximaal 2) zijn onderverdeeld onder de andere voorzieningen. Bij de primaire herziening is gekozen om het bubbelbad lager te waarderen ten faveure van andere elementen, omdat dit al relatief zwaar gewaardeerd werd. Ook is van deze puntenneutrale herziening de aanwezigheid van een stopcontact in de badkamer gewaardeerd. Een stopcontact is van meerwaarde om al dan niet tijdelijk elektrische apparaten op aan te sluiten, zoals bijvoorbeeld een föhn of scheerapparaat.

Tabel 2: Overzicht aanpassingen puntenverdeling sanitair.

Sanitair	Oude puntenverdeling	Primaire herziening	Herverdeling luxepunten	Nieuwe puntenverdeling
Bubbelbad	2	-1	+0,5	1,5
Gemonteerde volledige afscheiding van de douche	1		+0,25	1,25

Handdoekenradiator	0,25	+0,25	+0,25	0,75
Kastje met ingebouwde wastafel	0,25	+0,25	+0,5	1,0
Extra kast	0,25	+0,25	+0,25	0,75
Stopcontact	0	+0,25		0,25
Zwevend toilet	0,5		+0,25	0,75
Luxe mengkraan	0,25			0,25
Thermostatische mengkraan	0,5			0,5

Aansluitend op woonwensen wordt een onderscheid aangebracht tussen een toilet in de badkamer (2 punten) en toilet in een aparte ruimte (3 punten). Gelet op de actuele bewonersvoorkeuren wordt tenslotte bij deze rubriek de waardering van een bidet of lavet geschrapt. Ook wordt de ruimte onder een zwevend toilet, of ingenomen door een toilet niet langer op de oppervlakte van de ruimte in mindering gebracht. Dit is een vereenvoudiging om het meten van een ruimte gemakkelijker te maken. De afmetingen van inbouw-badkamerkastjes van 40x40x40cm zijn gebaseerd op de gangbare afmetingen van een wastafel. Met bad is in dit besluit bedoeld een bad voor een volwassen persoon om in te zitten. Dit is om te voorkomen dat er kleine baden worden geplaatst die niet functioneel zijn voor de huurder.

2.2.7. Rubriek 7 Woonvoorzieningen voor gehandicapten

Achtergrond en doel

Om rekening te kunnen houden met dure ingrepen voor gehandicapten is hierin voorzien in het WWS.³⁴ Rubriek 7 biedt de mogelijkheid tot doorberekening in de huurprijs van de door de verhuurder aan de ingrepen bestede niet gesubsidieerde kosten.

Gezien de doelstellingen in het beleidsprogramma Een thuis voor iedereen³⁵ en Wonen en zorg voor ouderen³⁶ is niet uit te sluiten dat een huurprijsregeling nodig is voor extra kosten ten behoeve van gehandicaptenvoorzieningen in woningen. Gelet hierop wordt de huidige puntentoekenning vooralsnog gehandhaafd. Wel heeft de vaste toelichting op de rubriek duidelijkere richtlijnen nodig om de toepassing daarvan verder te objectiveren en vereenvoudigen. Daarnaast is een beleidsneutrale indexering nodig op basis van inflatieontwikkeling op het investeringsbedrag van € 226,89, omdat dit bedrag sinds de invoering in 2011 niet is geïndexeerd.

Werking aanpassing

Uit het beleidshandboek van de Huurcommissie zijn een aantal zaken overgenomen met betrekking tot de voorwaarden en toepassing van de puntenopslag van 35% die in deze rubriek is vastgelegd. Hierbij is rekening gehouden met de definitie van een 'gehandicapte'. Ook komt de waardering van de woningverbetering te vervallen op het moment dat de woning gehuurd wordt door iemand die niet als gehandicapt beschouwd kan worden of op een andere manier niet voldoet aan de gestelde voorwaarden. Dit is een codificering van hoe de Huurcommissie nu al omgaat met deze rubriek. De indexering van het investeringsbedrag (€ 226,89) leidt tot een nieuw bedrag van € 332 op basis van de inflatieontwikkeling gebaseerd op de cijfers van het CBS.

2.2.8. Rubriek 8 Buitenruimten

³⁴

Zie *Kamerstukken II* 1994/95, 24 076, nr. 3. Dit leidde tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte in verband met dure woonvoorzieningen voor gehandicapten, Staatsblad 1995 534.

³⁵ *Kamerstukken II* 2021/22, 32 847, nr. 8.

³⁶ *Kamerstukken II* 2021/22, 29 389, nr. 112.

2.2.8.1. Privé-buitenruimte

Achtergrond en doel

Privé-buitenruimten zijn tot de woning behorende buitenruimten, waarvan de bewoners van de desbetreffende woning krachtens de huurovereenkomst het exclusieve gebruiksrecht hebben. Dit kunnen onder meer voor-, zij- of achtertuinen, balkons, platjes of terrassen zijn.

In het huidige WWS-stelsel worden punten toegekend voor buitenruimte in stappen van 25m². Daarbij geldt in de huidige situatie dat buitenruimten pas meegeteld mogen worden wanneer de ruimten afzonderlijk een diepte en breedte hebben van 1,5 meter of meer. Twee balkons van bijvoorbeeld 5m² en 20m² worden hierdoor hetzelfde gewaardeerd en een balkon over de gehele gevellengte van 5 meter met een diepte van 1,25 meter wordt niet gewaardeerd. Buitenruimte is gewild bij huurders, vooral in de grote steden. Het verschil tussen een balkon van 5m² of 20m² maakt weldegelijk een verschil in de kwalitatieve woonbeleving van een huurder, ook bij een diepte van minder dan 1,5 meter. Daarom wordt in dit voorstel voor een gemoderniseerd WWS een verfijndere waardering van buitenruimtes opgenomen. Bij de oppervlaktebepaling van de buitenruimte moet thans de oppervlakte onder de carport buiten beschouwing worden gelaten. Dit levert een extra element op bij de bepaling van de oppervlakte. In het huidige WWS wordt een aftrek van 5 punten in acht genomen bij het ontbreken van privé-buitenruimte. Het toevoegen van waardering voor gemeenschappelijke buitenruimte geeft aanleiding om hier verandering in te brengen.

Tenslotte is de kwestie van de loggia's aangedragen door de Huurcommissie. Problematisch is dat loggia's gemakkelijk het karakter van een binnenruimte kunnen aannemen, evenals meer het karakter van een buitenruimte kunnen behouden. Het is vaak onduidelijk hoe dit gewaardeerd moet worden. Hierbij is het doel geweest meer handvatten te bieden in het WWS voor hoe dit gewaardeerd moet worden.

Werking aanpassing

In de voorgestelde modernisering van het WWS wordt een lineaire waardering voorgesteld. Door een lineaire waardering in de oppervlaktes te hanteren, wordt buitenruimte in het nieuwe stelsel hoger gewaardeerd. Hierdoor worden verhuurders gestimuleerd buitenruimte te creëren voor hun verhuurde woning, omdat zij hiervoor een hogere huurprijs mogen vragen. De waardering van een carport wordt geschrapt uit rubriek 8 en ondergebracht in rubriek 10 parkeerruimten, omdat een carport onlosmakelijk met parkeren verbonden is.

De aanpassingen spelen in op de wensen van de huurders, die behoefte hebben aan buitenruimte, zeker als die voorzien is van een carport. De 5 punten aftrek in het geval geen sprake is van privé-buitenruimte wordt geschrapt omdat gemeenschappelijke buitenruimte ook van waarde is voor de huurder. Zie hiervoor 'gemeenschappelijke buitenruimte'.

Dit leidt tot de volgende nieuwe tabel voor de waardering van buitenruimtes in het WWS:

Waardering nu	Waardering na aanpassing
---------------	--------------------------

Oppervlakte	punten	Oppervlakte	punten
Tot 25 m ²	2	> 0 m ²	2
25 tot 50 m ²	4	Per m ²	0,35
50 tot 75 m ²	6		
75 tot 100 m ²	8		
100m ² en meer	10 tot 15*		
Indien in het geheel geen privé-buitenruimte	Af: 5 punten	Indien in het geheel geen punten in rubriek 8	Af: 5 punten

Om de kleine buitenruimtes mogelijk te maken wordt de minimale diepte en breedte van een buitenruimte als voorwaarde uit het WWS gehaald. Deze aanpassing heeft geen invloed op de verplichte minimale oppervlakte van de buitenruimte bij nieuw te bouwen woningen. Deze is tenminste 4m² voor een zelfstandige huurwoning van meer dan 50m² vloeroppervlakte aan verblijfsgebied en kent daarbij de minimale afmetingen van 1,5m bij 1,5m (artikel 4.175 lid 1 Besluit bouwwerken leefomgeving, voorheen artikel 4.35 lid 1 Bouwbesluit 2012).

Voor loggia's geldt dat zij altijd als buitenruimte gewaardeerd worden. Dit is om te voorkomen dat een vertrek achter de loggia - door een loggia als binnenruimte te waarden - niet meer aan de voorwaarden van een vertrek kan voldoen, bijvoorbeeld met de voorwaarden voor lichttoetreding. Dit zou mogelijk in de bestaande voorraad een grote puntenverschuiving inhouden. Het is daarom nodig dit altijd als privé- of gemeenschappelijke buitenruimte te kwalificeren (en zo te waarden). Het karakteriseren van een loggia is door de uiteenlopende aankleding en afwerking van een ruimte niet eenduidig technisch te omschrijven in zo'n wijze dat dit navolgbaar is. Daarom blijft het aan de uitvoering van geval tot geval om te bepalen of het om een loggia gaat (buitenruimte) of een overige ruimte/vertrek. De regel een loggia altijd als buitenruimte te waarden roept handhavers wel op conservatief om te gaan met het waarden van loggia's als binnenruimte, in welk geval het ook niet langer als loggia beschouwd kan worden binnen het kader van het WWS.

2.2.8.2. Gemeenschappelijke buitenruimten

Achtergrond en doel

Gelet op het BW maken de onroerende aanhorigheden onderdeel uit van de woning. Het WWS bevat echter geen methodiek voor het toekennen van punten voor een gemeenschappelijke buitenruimte indien deze een onroerende aanhorigheid is. Met de aanpassing wordt een duidelijke methodiek opgenomen voor de puntentoekenning voor de gemeenschappelijke buitenruimte. Daarnaast kan een gemeenschappelijke ruimte wel van meerwaarde zijn voor de huurder, zeker wanneer een privé-buitenruimte ontbreekt. Maar ook wanneer de privé-buitenruimte van beperkte oppervlakte is, kan een grotere gemeenschappelijke ruimte uitkomst bieden voor activiteiten die niet plaats kunnen vinden binnen de privé-buitenruimte.

Er geldt een aftrek van 5 punten bij het ontbreken van een privé-buitenruimte. In voorkomende gevallen is er geen eigen privé buitenruimte, maar wel een gemeenschappelijke privé-buitenruimte. Met de aanpassing wordt ook voor deze situatie een duidelijke methodiek opgenomen; de huurder kan dan wel beschikken over enige buitenruimte zodat de puntenaftrek niet wordt toegepast.

Voor zelfstandige woningen onder de 50m² vloeroppervlakte aan verblijfsgebied geldt dat de buitenruimte gezamenlijk mag zijn zolang de minimale oppervlakte van de buitenruimte 1m² per woning is met een minimale breedte van 1,3m. De minimale totaaloppervlakte van de gedeelde buitenruimte moet 4m² zijn (artikel 4.175 lid 2 Besluit bouwwerken leefomgeving, voorheen artikel 4.35 lid 2 Bouwbesluit 2012).

Werking aanpassing

Gemeenschappelijke buitenruimte wordt in het nieuwe WWS gewaardeerd met 0,75p per m². Het totaal aantal punten wordt verdeeld onder de adressen die daartoe toegang en krachtens hun huurovereenkomst gebruiksrecht voor hebben. Op deze manier kan het zijn dat een gemeenschappelijke buitenruimte behoort tot een aantal adressen, niet het volledige wooncomplex. Het aantal adressen dat toegang tot een gemeenschappelijke ruimte heeft moet minstens twee zijn, omdat anders gesproken wordt van een privé-buitenruimte. Bij het ontbreken van privé-buitenruimte worden niet langer 5 punten in mindering gebracht op de woning, zolang wel sprake is van een gemeenschappelijke buitenruimte die tot waardering leidt: zolang punten voor rubriek 8 behaald worden, zal geen sprake zijn van 5 punten aftrek.

2.2.9. Rubriek 9 Gemeenschappelijke vertrekken, overige ruimten en voorzieningen

Achtergrond en doel

Gemeenschappelijke ruimten werden reeds gewaardeerd in het WWS. Voor gemeenschappelijke overige ruimten (bijkeukens, bergingen, wasruimten, schuren, garages, zolders en kelders) geldt een puntenwaardering van 0,75 punt per m². Voor gemeenschappelijke vertrekken geldt een waardering van 1 punt per m². Hierbij is niet gespecificeerd wie toegang moet kunnen hebben tot deze gezamenlijke ruimte. Gemeenschappelijke voorzieningen moesten in het WWS al onderverdeeld worden onder de gebruikers. Dit was beknopt opgenomen in de inleiding.

Werking aanpassing

Ter verduidelijking is de gemeenschappelijke ruimte in rubriek 9 opgenomen in het WWS, vanwege de waardering van gemeenschappelijke buitenruimte en de verspreide omschrijving voor de waardering van gemeenschappelijk binnenruimten in het huidige WWS. Ook zijn in de vaste toelichting rekeninstructies en voorbeeld opgenomen om de waardering van gemeenschappelijke ruimten eenvoudiger en objectiever te maken.

2.2.10. Rubriek 10 Parkeerruimten

Achtergrond en doel

In het huidige WWS wordt parkeergelegenheid niet gewaardeerd. Het beleidshandboek van de Huurcommissie kent wel punten toe in een aantal gevallen. Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende soorten parkeergelegenheid en uitgegaan van een standaardoppervlak van een parkeerplek van 12m². Een parkeerplek is wel degelijk van meerwaarde voor een huurder en is wordt daarnaast als verbonden beschouwd aan het wonen in een woning. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen op basis van de meerwaarde voor de huurder. Daarnaast wordt er bij de waardering van parkeergelegenheid geen rekening gehouden met de aanwezigheid van laadpalen voor elektrische auto's. Dergelijke laadpalen passen echter bij een beleid gericht op het stimuleren van elektrisch rijden. In het huidige WWS wordt een carport met twee punten gewaardeerd onder de rubriek buitenruimte. In het nieuwe WWS wordt niet alleen rekening gehouden met parkeergelegenheid op zichzelf, maar ook met modernere concepten zoals gedeelde parkeerplekken en elektrisch rijden. Op deze manier wordt parkeren in

het WWS geactualiseerd. Een carport wordt in het huidige WWS gewaardeerd onder rubriek 8 buitenruimte.

Wanneer een parkeerplek via het WWS gewaardeerd moet worden en wanneer een aparte huurovereenkomst voor een parkeerplek van toepassing is, is niet duidelijk gedefinieerd. Jurisprudentie op dit punt is dan ook niet eenduidig. Daarom is het wenselijk vanuit het WWS richtlijnen mee te geven voor wanneer een parkeerplek een onroerende aanheerigheid is en dus in aanmerking komt voor waardering.

Werking aanpassing

In het nieuwe WWS staan drie typen parkeerplekken, elk met een verschillende mate van afdekking van de buitenlucht. De Huurcommissie gaat momenteel uit van een 12m² oppervlak voor een standaard parkeerplek. Deze beleidspraktijk wordt in dit besluit vastgelegd. De toevoeging dat de parkeerplek geschikt moet zijn voor een gangbare personenauto, is bedoeld als richtinggevend voor de vorm van de parkeerplek: een gangbare personenauto is van bovenaf grofweg rechthoekig. De parkeerplek moet ook afgebakend zijn. Dat wil zeggen dat het kenbaar moet zijn waar zich een parkeerplek bevindt. Dat kan bijvoorbeeld middels een bord, al dan niet in combinatie met lijnmarkeringen op de grond of een bepaald type of kleur tegel om het vak af te kaderen. Een parkeerplek op privéterrein moet beschikken over een vergunning die het mogelijk maakt de ruimte als parkeerplek te gebruiken. Bij de waardering van de typen parkeerplekken is rekening gehouden met de meerwaarde voor de huurder.

Type I: omdat de parkeerplek zich in een afgesloten ruimte bevindt, telt de oppervlakte van de parkeerplek als overige ruimte a 0,75 punt per m². In het huidige stelsel wordt bijvoorbeeld ook een garage onder overige ruimte gerekend. Daarom wordt uitgegaan van 12 x 0,75 punt, 9 punten.

Type II: omdat de parkeerplek buiten is, wordt de ruimte gerekend als privé buitenruimte, a 0,35 punt per m². Tenslotte vindt een extra waardering plaats vanwege de aanwezigheid van een dak boven de parkeerplek. Hier wordt de waardering van een carport toegepast a 2 punten. Daarom wordt uitgegaan van 12 x 0,35 +2, 6,2 punten. Voor eenvoud wordt hier zes punten aangehouden.

Type III: omdat de parkeerplaats buiten is, wordt de ruimte gerekend als privé buitenruimte, a 0,35 punt per m². Daarom wordt uitgegaan van 12 x 0,35, 4,3 punten. Voor eenvoud wordt hier vier punten aangehouden.

Type II en III worden gerekend als privé buitenruimte, en niet als gemeenschappelijke buitenruimte, omdat het geheel van de ruimte maar door één persoon tegelijkertijd gebruikt kan worden.

Een elektrische laadpaal is van toegevoegde waarde nu in het Nederlandse wagenpark een overstap naar elektrische rijden zichtbaar is. Om verduurzaming te ondersteunen is er een waardering opgenomen voor het hebben van een privé elektrische laadpaal van twee punten. Een carport wordt samen met een laadpaal gezien als een parkeervoorziening, gezien zij onlosmakelijk verbonden zijn met parkeren. Daarom worden deze elementen ondergebracht in deze rubriek. bij dit onderdeel in rubriek 10. Een carport en de waardering daarvan is verwerkt in parkeerplektype II en wordt daarom als los element geschrapd uit rubriek 8.

Wanneer een parkeerplaats een onroerende aangelegenheid is, dient deze via het WWS

gewaardeerd te worden. De parkeerplek wordt in ieder geval als onroerende aanhegheid beschouwd wanneer deze zich bevindt op of direct aan het gehuurde. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een oprit of garage op het terrein van het gehuurde. Ook als er zich openbare ruimte bevindt tussen het gehuurde en de parkeerplek behoort de parkeerplek doorgaans tot het onroerende. Bijvoorbeeld als een openbare stoep zich tussen het gehuurde en de parkeerplek bevindt. Ook wanneer de parkeerplek zich elders in het wooncomplex bevindt, zoals bijvoorbeeld in een garage onder een complex, wordt de parkeerplek doorgaans als onroerende aanhegheid beschouwd. Als de parkeerplek geen onroerende aanhegheid betreft, heeft de verhuurder de mogelijkheid dit als los goed te verhuren volgens 7:201 van het BW.

2.2.11. Rubriek 11 Punten voor de WOZ-waarde

2.2.11.1 Maximering WOZ-puntenaandeel

Achtergrond en doel

Bij invoering van de WOZ-waarde in het WWS in 2015 was het uitgangspunt dat de WOZ-waarde landelijk gemiddeld 25% van het puntenaantal zou moeten uitmaken. Er bleken echter onder andere regionale verschillen te bestaan waarbij in gebieden met hoge woningwaarden een hoger percentage dan de 25% bestond. Bij de evaluatie³⁷ van de invoering van de WOZ-waarde is daarom gekozen voor een maximering van het WOZ-puntenaandeel per woning: de zogenaamde cap op de WOZ. Deze moest voorkomen dat woningen louter door een hoge WOZ-waarde in het geliberaliseerde segment zouden belanden. De maximering van het aandeel WOZ-punten is momenteel van toepassing bij woningen vanaf 142 punten. Hiervoor is gekozen omdat bij invoering daar de liberalisatiegrens lag. Bij woningen vanaf 142 punten mocht het aandeel WOZ-punten niet meer dan 33% van het totaal zijn. De maximering van de WOZ-waarde is op 1 mei 2022 van kracht geworden.³⁸

Werking aanpassing

Met de regulering van de middenhuur wordt de maximering op WOZ-punten opgetrokken naar de nieuwe bovengrens. Dit betekent dat de maximering van de WOZ-punten gaat gelden vanaf 187 punten na invoering van dit besluit. Op deze manier blijft het doel van de cap gelijk, namelijk het voorkomen dat woningen enkel door een hoge WOZ-waarde in het hoge segment terecht komen. Deze aanpassing leidt ertoe dat minder woningen in het huidig gereguleerde segment (tot 142 punten bij invoering van de cap op de WOZ) vallen dan voorheen. Deze woningen behoren na regulering van de middenhuur tot het gereguleerde middensegment. Deze wijziging leidt ertoe dat de WOZ-waarde meer punten op kan leveren in het middensegment. Dit draagt eraan bij dat het aantrekkelijk blijft om te investeren in middenhuurwoningen, ook op de meer gewilde locaties. Ook gaat gelden dat woningen die door de maximering terugvallen van het hoge segment naar het gereguleerde segment, terugvallen naar de bovengrens van het middensegment (186 punten).

Hiermee wordt voorkomen dat een woning gelegen op een locatie met een hoge marktdruk minder punten krijgt door de WOZ-maximering dan exact dezelfde woning gelegen op een locatie met een lagere marktdruk. Ter illustratie: woningen

³⁷ Kamerstukken II 2018/19, 32 847, nr. 74.

³⁸ Besluit van 16 maart 2022 tot wijziging van bijlage in het Bhw, Staatsblad 2022 nr.119.

in Hoogeveen en Rotterdam, die op de locatie na identiek zijn. De woning in Hoogeveen heeft een lagere WOZ-waarde dan de woning in Rotterdam. De woning in Hoogeveen komt daardoor niet boven 186 punten uit, waardoor de WWS-punten voortkomend uit WOZ-waarde volledig mee mogen tellen. De woning in Rotterdam komt wel boven 186 punten uit door de hoge WOZ-waarde, waarna de het puntenaantal voortkomend uit de WOZ-waarde wordt gemaximeerd op 33%. Onder de streep kan dit betekenen dat de woning in Rotterdam uiteindelijk voor minder mag worden verhuurd dan de woning in Hoogeveen, terwijl de marktdruk in Rotterdam hoger is dan in Hoogeveen. Dit wordt voorkomen doordat woningen die door de maximering terugvallen van het hoge segment naar het lage- of middensegment, terugvallen naar de bovengrens van het middensegment (186 punten).

Kwaliteitsverbetering (o.a. verduurzaming) wordt afgeremd, doordat een middenhuurwoning die na deze verbetering meer dan 186 punten waard is mogelijk te maken krijgt met de WOZ-cap. In het verstgaande geval kan dit betekenen dat de woning zelfs minder punten krijgt dan voor de woningverbetering. Bijvoorbeeld, wanneer een verhuurder met een woning van 180 punten waarvan de WOZ-waarde 50% van het totaal bedraagt verduurzaamt tot 190 punten, kan hij zonder ondergrens van 186 punten door de werking van de WOZ-cap terugvallen tot onder de 180 punten. Het verduurzamen van de woning wordt op deze manier ontmoedigd.

Als gekeken wordt naar het effect, blijkt dat 47.000 woningen³⁹ theoretisch gezien geraakt kunnen worden door de maximering. 35.000 woningen hiervan zijn in handen van private verhuurders.⁴⁰ Deze woningen hebben zonder maximering van de WOZ-waarde 187 punten of meer. Door de maximering krijgen de woningen minder dan 187 punten, waardoor ze kunnen terugzakken naar het gereguleerde (midden)segment. In de praktijk krijgen 11.000 van deze woningen daadwerkelijk een lagere huur bij bewonerswisseling. Het merendeel van deze private huurwoningen, namelijk 24.000, wordt op dit moment al verhuurd voor een huurprijs die lager is dan de maximale huur die zal gelden na invoering van de regulering. De maximering verlaagt de huur van deze woningen niet aanvullend. Ook de 12.000 woningen die in handen zijn van woningcorporaties worden doorgaans al verhuurd voor een huurprijs onder het straks geldende maximum. Ondanks dat deze woningen niet direct geraakt worden, zijn ze in de toekomst wel beschermd tegen een te hoge huur enkel door een hoge WOZ -waarde. De aanpassing waardoor woningen die terugvallen door de WOZ-cap, terugvallen naar de bovengrens van de regulering (186 punten) remt de huurverlaging, maar zorgt wel dat de woningen beschikbaar blijven in het gereguleerde segment.

In het onderzoek uitgevoerd door ABF is gekeken wat de effecten zijn van de verschuiving van de grens van cap op de WOZ-waarde.⁴¹ Daarbij is gekeken naar alternatieven zoals het verhogen van het percentage van 33% naar 40 of 50% al dan niet in combinatie met het verschuiven van de grens. Om aan te blijven sluiten bij de initiële doelstelling dat woningen niet alleen door een hoge WOZ -waarde in het hoge segment terecht komen, is ervoor gekozen de grens op te trekken naar de nieuwe maximale middenhuurgrens. Het verhogen van het percentage leidt tot een toename van het aantal woningen dat door op of boven de 187 punten uitkomt waarmee het aantal middenhuurwoningen afneemt. Tevens komt het percentage

³⁹ WoON21.

⁴⁰ Verhuurders niet zijnde toegelaten instellingen.

⁴¹ *Kamerstukken II 2022/23, 27 926, nr. 374.*

dan nog verder af te staan van de initiële doelstelling van 25% van het totale puntenaantal bij invoering van de WOZ-waarde in het WWS.

2.2.11.2 Uitzonderingsregelingen puntentelling WOZ-waarde

Achtergrond en doel

In het Besluit huurprijzen woonruimte is vastgelegd hoe de punten voor de WOZ - waarde worden berekend. In twee gevallen gelden regels die afwijken van standaard:

- Voor woningen tot 40m² gebouwd in het kalenderjaar 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 gelegen in een COROP-regio geldt een andere berekening waardoor er onder de streep meer punten worden toegekend voor de WOZ -waarde.
- Indien een woning is gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 en ten aanzien waarvan het totaal van de punten van de onderdelen 1 tot en met 8 en 12 van het Besluit Huurprijzen Woonruimte 110 of meer is, worden minimaal 40 punten toegekend. Dit garandeert een minimaal puntenaantal.

De regelingen waren bedoeld om de bouw van het midden en hoge huursegment te stimuleren. Daar waar in algemene zin bij de bouw van woningen rekening kon worden gehouden met dat er op termijn regulering zou komen, geldt in deze gevallen dat investeerders rechten kunnen ontlenen aan deze regels. Deze rechten zullen worden gerespecteerd. Dit houdt in dat deze twee regels van kracht blijven. Wel worden de regels uitgefaseerd.

Werking aanpassing

Er wordt bij beide uitzonderingen een einddatum toegevoegd. De regel voor woningen tot 40m² gelegen in COROP-regio's komt te vervallen per 2042. De regel voor woningen gebouwd in de jaren 2015 tot en met 2019 komt te vervallen per 2039. Er kan redelijkerwijs worden aangenomen dat het doel van de regels (de *business case* voor specifieke woningen mogelijk maken) dan is behaald. Overigens geldt de regulering ook voor deze woningen die vallen onder de uitzonderingen, wanneer deze woningen een puntenaantal hebben tot maximaal 186. Als bijvoorbeeld een kleine woning die onder de regel voor COROP-regio valt door de extra waardering van de WOZ-waarde 160 punten krijgt, geldt ook voor deze woning de middenhuurregulering. Ondanks dat er in die gevallen wel een maximale huurprijs gaat gelden, is deze nog altijd hoger dan hij was geweest zonder de extra waardering van de WOZ-waarde.

Ontbreken WOZ-waarde

Achtergrond en doel

Bij invoering van de rubriek voor WOZ-waarde in het WWS in 2015 is gestreefd naar een duidelijke waardering, ook in die gevallen dat er geen WOZ-waardering is vastgesteld. Daarbij is aangegeven, dat bij het ontbreken van een WOZ-waarde moet worden uitgegaan van de in het WWS aangegeven minimaal te waarderen WOZ-waarde.⁴² Deze waarderingsregel is echter niet expliciet vastgelegd in het WWS.

In sommige gevallen is er in het jaar waarin wordt gestart met verhuren nog geen

⁴² Zie bijvoorbeeld *Kamerstukken II* 2014/15, 27 926, nr. 237: 'Voor die gevallen waarin nieuwbouw toch geen of een hele lage WOZ-waarde heeft, is in het ontwerp Besluit bepaald dat moet worden uitgegaan van een WOZ-waarde van € 40.000,-. (peiljaar 2015)'.

WOZ-beschikking voor de betreffende woning. Dit is bijvoorbeeld het geval bij woningvorming. De WOZ-beschikking volgt pas het jaar nadat de woning is gevormd. Wanneer er in die gevallen uitgegaan wordt van de minimumwaarde, zal het voor een verhuurder aantrekkelijker zijn om te wachten met verhuren totdat er een WOZ-beschikking wordt afgegeven. Dit is onwenselijk gegeven de huidige krapte op de woningmarkt. Daarom wordt er een alternatief geboden voor de gevallen waarin er nog geen WOZ-beschikking is afgegeven.

Werking aanpassing

Met de aanpassing wordt verduidelijkt dat ook bij het ontbreken van een WOZ-waarde voor de WOZ-puntentoekenning moet worden uitgegaan van de vastgelegde minimale waarde. Indien er nog geen WOZ-waarde bekend is, kan als alternatief 85% van de taxatiewaarde van de woning volgend uit een door een Register-Taxateur opgesteld (hybride)taxatierapport worden gebruikt als benadering van de WOZ-waarde. De verhuurder draagt de verantwoordelijkheid voor het opstellen van dit rapport.

Aanpassing indexatiemoment WOZ-waarde

Achtergrond en doel

Op dit moment worden elk jaar per 1 juli de bedragen, genoemd in 9.1, geïndexeerd zoals is aangegeven in 9.4. Dit indexatiemoment vindt plaats op 1 juli, omdat dan ook de maximale huurprijzen volgens het WWS worden geïndexeerd. Er vindt dan eenmaal per jaar een aanpassing van het WWS plaats. Het indexatiemoment van de maximale huurprijzen volgens het WWS wordt aangepast waardoor deze per 1 januari worden geïndexeerd. Hierdoor loopt het indexatiemoment van de maximale huurprijzen volgens het WWS gelijk met het indexatiemoment van de maximale lage- en middenhuurgrens. Om te zorgen dat het WWS maar één keer per jaar aangepast wordt, wordt ook het indexatiemoment van de bedragen genoemd in 9.1 verplaatst naar 1 januari.

Werking aanpassing

Met de aanpassing worden elk jaar per 1 januari de bedragen, genoemd in genoemd in 9.1, geïndexeerd zoals is aangegeven in 9.4.

Cohortensystematiek

Voor de toepassing van de WOZ-waarde geldt een cohortensystematiek. Dit betekent dat de peildatum van de WOZ-waarde bepaalt met welke getallen er dient te worden gerekend volgens deze rubriek. Dit is nodig omdat de rekencijfers jaarlijks worden geïndexeerd. Hiermee wordt voorkomen dat reeds met nieuwe geïndexeerde rekencijfers moet worden gerekend terwijl er nog geen nieuwe WOZ-beschikking is afgegeven. In het oude stelsel werden huurders door indexatie op 1 juli geconfronteerd met een lagere huurprijs omdat de indexatie van de rekencijfers maakte dat er minder WOZ-punten kunnen worden gehaald. Nu het WWS dwingend wordt en de gemeente daar op gaat handhaven is het onwenselijk wanneer enkele indexatie in de zomer er toe leidt dat een woning in huurprijs daalt. Door cohorten te hanteren wordt voorkomen dat het puntentotaal verandert door indexatie van rekencijfers, op het moment dat er nog geen nieuwe WOZ-beschikking is afgegeven. Door dit te koppelen aan de peildatum van de afgegeven WOZ-beschikking, kan een verhuurder jaarlijks wanneer hij de WOZ-beschikking krijgt, berekenen wat zijn WOZ-punten zijn conform deze rubriek. Indien de woning geen afwijkende waardeontwikkeling heeft dan wat landelijk gemiddeld is, zal de woning niet in punten doen af of toenemen. Bovendien kan een gemeente bij de WOZ-beschikking een verhuurder ook informeren over het controleren van zijn WOZ-punten. Een individuele beschikking leent zich beter voor een

verandering van een rechtsgevolg dan een algemene indexatie waar een verhuurder wellicht geen weet van heeft. In de rubriek is op jaartal van de peildatum van de WOZ-beschikking daarom aangegeven met welke cijfers moet worden gerekend.

2.2.12. Rubriek 12 Bijzondere voorzieningen

Achtergrond en doel

Zorgwoningen kennen een aantal specifieke voorzieningen die leiden tot hogere exploitatielasten. Dit rechtvaardigt een hogere maximale huurprijs, mede gezien de waardering van de doelgroep voor het hogere kwaliteitsniveau. Om hierin te voorzien kent het WWS een opslag van 35% op het puntenaantal. De voorwaarden om voor deze opslag in aanmerking te komen zijn omschreven in de vaste toelichting. Eén voorwaarde is de aanwezigheid van een "noodoproepinstallatie". Al geruime tijd zijn er echter technische ontwikkelingen gaande waarop het begrip "noodoproepinstallatie" minder goed aansluit. Dit betreft met name ontwikkelingen waarbij de huurder een noodoproep kan plaatsen door middel van bijvoorbeeld een persoonlijk alarmsysteem dat op de persoon wordt gedragen met een halskoord.

Het beleidshandboek van de Huurcommissie waardeert de aanwezigheid van een deurbel met videofunctie met een kwartpunt. Dit wordt overgenomen omdat de bel met videofunctie vanuit veiligheidsoogpunt en luxe van toegevoegde waarde is voor huurders.

Werking aanpassing

De voorwaarde "noodoproepinstallatie" wordt aangepast met het oog op technische ontwikkelingen. Bepaald wordt dat het woongebouw zodanig moet zijn uitgerust dat een afgegeven persoonsalarm door individuele persoonsalarmering overal verbinding kan maken met de noodalarmcentrale in zowel de woning als het complex waarvan de woning deel uitmaakt. Het moet dus bijvoorbeeld ook mogelijk zijn, dat de uitrusting in het gebouw in staat moet zijn om een persoonsalarm op te vangen indien dat uit de lift van het complex wordt verzonden, of uit de tot het complex behorende buitenruimte.

De waardering van een kwartpunt voor een bel met videofunctie wordt overgenomen vanuit het beleidshandboek van de Huurcommissie. Hierbij wordt wel als extra eis gesteld dat de huurder vanuit de woning de deur van het complex moet kunnen openen. De waardering van een kwartpunt lijkt niet heel veel. De bedoeling is dat dit voor de verhuurder loont wanneer dit op grotere schaal wordt toegepast in een groter wooncomplex.

2.2.13. Schrappen renovatiepunten (voorheen rubriek 10)

Achtergrond en doel

Met het Besluit van 27 september 2016 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte in verband met stimulering middensegment en renovatie⁴³ is het mogelijk gemaakt om 0,2 punt toe te kennen per € 1.000 investering in het geval van renovatie. Deze puntentoekenning was mogelijk in het kalenderjaar waarin die renovatie is gerealiseerd en de vijf daaropvolgende kalenderjaren. Voorwaarde daarbij was met name dat minimaal € 10.000 in de woning voor de renovatie was geïnvesteerd.

⁴³ Besluit van 27 september 2016 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaarderingstelsel in verband met stimulering middensegment en renovatie), Staatsblad 2016-344.

Overweging daarbij was dat de Wet WOZ ertoe leidt dat de geldende WOZ-beschikking achter kan blijven bij de reële WOZ-waarde (direct) na renovatie. De wet WOZ heeft namelijk als uitgangspunt dat de WOZ-beschikking wordt verstrekt binnen acht weken na het begin van het kalenderjaar waarvoor zij geldt. Daarbij is het uitgangspunt: de toestand van de woning één jaar voor het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld. Dit betekent bijvoorbeeld dat de WOZ-beschikking 2016 die in februari 2016 wordt verstrekt de toestand van de woning weergeeft op 1 januari 2015. Dit leidt ertoe dat een renovatie die is afgerond in mei 2016 niet meetelt bij de WOZ-beschikking 2016. De geldende WOZ-beschikking kan hierdoor leiden tot een lagere maximale huurprijs bij de woning die direct ná de renovatie wordt verhuurd.

Voorts is aangegeven dat dit leidt tot terughoudendheid bij renovaties die bijdragen aan wijkontwikkeling. Deze terughoudendheid kwam aan de orde in het overleg met de steden Amsterdam, Utrecht, den Haag en Rotterdam (G4) op grond van de motie Monasch (*Kamerstukken II* 2014/15, 32 847, nr. 142). In dat overleg is met lokale bestanden onder meer ingegaan op de effecten van het WWS per wijk van de G4, en de mogelijkheden om prestatieafspraken te maken met toegelaten instellingen. Rotterdam gaf in dat overleg aan, dat Rotterdam zich voor Rotterdam-Zuid ook met name richt op afspraken met particuliere investeerders. Rotterdam meldde daarbij het signaal van particuliere investeerders inzake een complex van circa 120 woningen waarbij de renovatie en verduurzaming niet leidden tot een hogere maximale huurprijs. Deze particuliere verhuurders gaven aan dat hieruit geen stimulans om te investeren voortvloeit. Dergelijke investeringen zijn echter van belang om wijken als Rotterdam-Zuid te ontwikkelen.

Voorafgaand aan de invoering is stil gestaan bij het bezwaar van dubbeltelling; een investering levert op zichzelf al punten op, bijvoorbeeld voor een betere energieprestatie als gevolg van die investering. Ook is stilgestaan bij mogelijke bezwaren in de uitvoering doordat de regeling vereist dat verhuurder de van toepassing zijnde rekening gedurende minimaal 5 jaar dienen te bewaren, om deze in voorkomende gevallen te kunnen overleggen. Deze bezwaren werden indertijd niet zwaarwegend genoeg bevonden om af te zien van de extra puntentoekenning in het geval van renovatie.

Thans is het voornemen gericht op een betere waardering van goede energielabels (zie paragraaf 2.2.4). Dit voornemen geeft een groter gewicht aan het bezwaar van een dubbeltelling in het geval van een renovatie die (mede) leidt tot verbetering van de energieprestatie. Ook vergt het dwingend maken van het WWS een wijze van puntentelling die directer kan worden gebaseerd op de woning als zodanig en/of openbaar beschikbare gegevens, met een geringere afhankelijkheid van door de verhuurder aan te leveren en te controleren gegevens.

Werking aanpassing

Gelet op het vergrote risico van dubbeltelling, en het dwingend maken van het WWS wordt de puntentoekenning op grond van rubriek 10 geschrapt.

2.3. Maatregelen voor monumentenverhuur

Woningen met een monumentale waarde nemen een bijzondere plek in binnen de voorraad huurwoningen in Nederland. Door hun monumentale karakter en vaak gunstige ligging zijn zij gewild. Ook zijn zij doorgaans gebonden aan strenge(re) regels omtrent verbouwen, restaureren en onderhouden. Monumenten worden behalve door particuliere verhuurders, voornamelijk verhuurd door een grote groep

bedrijfsmatige verhuurders met het karakter van een stichting: het monumentaal behoud van deze woningen is een belangrijk doel van deze organisaties die vaak ook zijn opgericht om de langere termijn instandhouding, restauratie en verduurzaming van monumenten mogelijk te maken.

Het doel van de beschreven maatregelen is driedelig: (I) de betaalbaarheid van huurders van monumenten verbeteren, (II) waarborgen dat huurders op substantiële én proportionele wijze blijven meebetalen aan de instandhouding van monumenten en (III) het objectiveren en vereenvoudigen van het stelsel. Daarnaast vormen deze maatregelen ook de uitvoering van de motie De Groot, die verzoekt om te bezien hoe gemeentelijke monumenten ook gewaardeerd kunnen worden in het WWS.⁴⁴

2.3.1 Omvormen 50 WWS-puntenopslag rijksmonumenten naar 30% maximale huurprijsopslag

Achtergrond en doel

Tot 2013 bestond binnen het WWS geen extra waardering voor 16.300 (13.700 door private verhuurders, 2.600 door woningcorporaties)⁴⁵ verhuurde rijksmonumenten in Nederland, ondanks dat dit gewilde huurwoningen zijn op gewilde locaties. Ook zijn vanuit het Rijk regels aan het uiterlijk en onderhoud van rijksmonumenten gesteld die maatwerk en extra kosten met zich meebrengen. De Huurcommissie paste daarom een maximale huurprijsopslag toe van 30%, behalve in Amsterdam waar werd gerekend met investeringskosten.⁴⁶

In 2013 werd een nieuwe huurprijsregulering ingevoerd waarbij ook punten voor het energielabel werden toegekend. Omdat dit voor rijksmonumenten tot een relatief slechtere waardering zou leiden, is voor een belangrijk deel om deze reden in 2013 een puntenopslag van 50 WWS-punten (ongeveer 300 euro in 2023) geïntroduceerd. Dit zou ervoor zorgen dat het gros van de rijksmonumenten niet onder de huurprijsregulering van toen zou vallen: het was de bedoeling dat rijksmonumenten door deze maatregelen in het vrije segment terecht zouden komen. De angst was destijds dat er anders geen rendabele exploitatie van rijksmonumenten meer mogelijk zou zijn. Bovendien concludeerde men dat het voor deze woningen niet noodzakelijk was om aan huurprijsbescherming te doen, omdat de betreffende huurders (vaak middeninkomens) deze hogere huurprijzen zonder moeite konden betalen.⁴⁷

In 2024 is de situatie echter anders dan in 2013 waardoor het niet meer te rechtvaardigen valt dat elke rijksmonumentale woning, onzelfstandig of zelfstandig, een puntenopslag van 50 WWS-punten krijgt. Hiertoe zijn twee belangrijke redenen aan te voeren. Ten eerste is in 2015 de WOZ-waarde geïntroduceerd als waardering binnen het WWS. Hier hebben rijksmonumenten door hun vaak gewilde ligging van geprofiteerd. Daarnaast staat in de huidige tijd de bestaanszekerheid van middeninkomens onder druk, waardoor het beschermen van de inkomenspositie van middeninkomens zwaarder gewogen moet worden dan in 2013 het geval was.

⁴⁴ *Kamerstukken II 2022/23 32 847*, nr. 1068.

⁴⁵ ABF Research, 2023.

⁴⁶ Besluit van 13 oktober 2012 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaarderingstelsel in verband met woonruimte in beschermd monument en beschermd stads- en dorpsgezicht), Staatsblad 2012-518.

⁴⁷ Idem.

Tegelijkertijd wordt het niet onredelijk geacht dat de huurder bijdraagt aan de instandhouding van het monumentale karakter van de huurwoning. Anderzijds heeft een monument vaak een energetisch slechte kwalificatie die afdoet aan het wooncomfort en de woonlasten aanzienlijk doet stijgen. Het is daarom belangrijk dat de bijdrage van de huurder proportioneel is. De huidige 50-puntenopslag is niet proportioneel omdat die niet gebonden is aan de grootte of kwaliteit van de woning. Kortom: zowel een kleine sociale monumentale huurwoning als een grotere monumentale middenhuurwoning krijgen een opslag van 50 WWS-punten (circa 300 euro in 2024). Op deze manier bestaat er een prikkel voor de verhuurder zo klein mogelijke woningen te verhuren. Deze bijdrage is dan ook niet uitlegbaar als proportioneel. Ook liberaliseren monumenten gemakkelijk doordat het een hoge puntenopslag betreft. Voor een geliberaliseerde woning mag elke huurprijs gevraagd worden. Dat dit voor een groot deel mogelijk wordt gemaakt doordat het een rijksmonumentale woning betreft, is gezien de betaalbaarheidskwestie voor lage en middeninkomens ongewenst. Vanuit betaalbaarheid en proportionaliteit wordt daarom het monumentenbeleid rondom rijksmonumenten aangepast, waarbij ook recht wordt gedaan aan de instandhouding van monumenten.

Het is ook van belang dat het proportionaliseren van de huurdersbijdrage aan de instandhouding van rijksmonumenten op een gefaseerde manier gebeurt, zodat verhuurders zich op een goede manier kunnen aanpassen aan de nieuwe regels. In het huidige wetsvoorstel betaalbare huur is overgangsrecht vastgesteld voor verschillende type woningen omtrent het dwingend maken van het nieuwe WWS. Wel is bepaald dat dit enkel geldt voor monumenten waarvoor de huurovereenkomst is gesloten na inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur. Dit overgangsrecht ziet er als volgt uit:

- a. verhuurders van woningen die momenteel op grond van het WWS in gereguleerde huursector vallen en voor een huurprijs onder de liberalisatiegrens verhuurd worden, moeten de huurprijs van deze woning direct conform het dwingende WWS aanpassen;
- b. verhuurders van woningen die momenteel op grond van het WWS in de gereguleerde huursector vallen, maar voor een huurprijs boven de liberalisatiegrens verhuurd worden, moeten de huurprijs van deze woning na één jaar conform het dwingende WWS aanpassen;
- c. verhuurders van woningen die momenteel op grond van het WWS in de vrije huursector vallen en als gevolg van de nieuwe regulering onder de gereguleerde (middenhuur)sector komen te vallen, moeten de huurprijs bij mutatie van een huurder aanpassen.

De rechtvaardiging om in scenario a van het overgangsrecht de huurprijs direct dwingend aan te moeten passen en in scenario b van het overgangsrecht na één jaar, is dat verhuurders van deze woningen reeds bij het aangaan van het huurcontract rekening hadden moeten houden met de norm die reeds is vastgelegd in het WWS. Echter, in het geval van rijksmonumenten gaat dit niet op, aangezien de waardering van rijksmonumenten fundamenteel aangepast wordt door een sprong van 50 WWS-punten. Hier hadden verhuurders bij het aangaan van de huurcontracten redelijkerwijs geen rekening mee kunnen houden. Daarnaast blijkt uit het eerder genoemde onderzoek van VPR-Consulting dat de directe financiële gevolgen van het toepassen van dit overgangsrecht voor verhuurders van rijksmonumenten die vallen in categorie a en/of b veel groter zijn dan voor verhuurders van niet-monumentale woningen. De oorzaak hiervan is dat het schrappen van de opslag van 50 punten leidt tot een lagere huurprijs van +- €300,

die in de meeste gevallen niet volledig wordt gecompenseerd door de nieuwe maximale huurprijsopslag van 30%. Het direct toepassen van deze maatregel op de vaak grote portefeuilles van monumentenorganisaties leidt, met het oog op de instandhouding en verduurzaming van de betreffende monumenten, tot een (te) groot direct effect.

Werking aanpassing

De huidige 50-puntenopslag wordt omgevormd tot een 30% maximale prijsopslag. Dit komt overeen met de zogenaamde 'Utrechtse methode' zoals deze voor 2013 reeds lang heeft bestaan. Dit betekent dat eerst het puntenaantal van de woning moet worden bepaald, en de daarbij horende huurprijs. Hierna mag boven op deze huurprijs naar maximaal 30% extra huurprijs toe worden gegroeid dan waar de woning normaal via het WWS aan gebonden zou zijn op basis van punten. Dit geldt zowel voor zelfstandige als onzelfstandige woonruimten. Allereerst is de bijdrage aan de instandhouding van het monumentale karakter nu proportioneel aan de huurwoning, ongeacht de grootte. Elke behaalde punt voor een rijksmonument is door deze opslag 30% meer waard in huurprijs. Hiermee wordt de verhuurder gestimuleerd woningverbeteringen door te voeren.

Ten tweede liberaliseert een rijksmonument nu niet meer vanwege het monumentale karakter. Hiermee wordt voorkomen dat er huurprijzen gevraagd kunnen worden die niet in verhouding staan tot de kwaliteit van de woning.

Gezien de effecten rondom de directe toepassing van deze maatregelen is het noodzakelijk geacht om in aanvullend overgangsrecht voor rijksmonumenten te voorzien. Daarom zal de specifieke maatregel die voorziet in het schrappen van de opslag van 50 WWS-punten voor rijksmonumenten en het introduceren van een maximale huurprijsopslag van 30% pas bij mutatie van kracht worden. Dit is in het Bhw verankerd als onderdeel van het WWS.

2.3.2 Schrappen prijsopslag rijksbeschermd dorps- en stadsgezicht

Achtergrond en doel

In het huidige WWS geldt een maximale huurprijsopslag van 15% voor beschermde dorps- en stadsgezichten aangewezen door het Rijk. Deze opslag is bedoeld om de noodzakelijke extra onderhoudskosten die een monumentaal element met zich meebrengt (gedeeltelijk) door te rekenen in de huur, ten opzichte van een normale woning. De Huurcommissie geeft aan dat sinds 2017 zij 51 gevallen zijn tegengekomen waarbij zij deze opslag toegekend heeft. De Huurcommissie behandelt per jaar ongeveer 12.000 zaken. Hieruit valt te destilleren dat het een beperkt toepasbare opslag betreft. rijksmonumenten zijn voor de huidige regeling expliciet uitgezonderd. Gemeentelijke en provinciale monumenten komen wel in aanmerking.

De prijsopslag wordt als ongericht en disproportioneel geacht: het maakt niet uit of het om een klein onderdeel van een gebouw of een complete gevel gaat om aanspraak te kunnen maken op de 15% prijsopslag. Daarnaast moet beargumenteerd worden dat het specifiek noodzakelijke onderhoudskosten zijn, wat een grijs gebied betreft. Een gevel kan vanwege het aangezicht in een bepaalde kleur geschilderd moeten worden, maar de gevel had hoe dan ook geschilderd moeten worden. De gemeente stelt eisen aan het noodzakelijk onderhoud in de beschermde dorps- en stadsgezichtgebieden die zij ook op gemeentelijk niveau kunnen aanwijzen. Deze eisen kunnen daardoor van gemeente tot gemeente verschillen.

Ook betreft het bij deze opslag een systematiek waarbij via facturen moet worden aangetoond dat de extra onderhoudskosten gemaakt worden. Dit is niet alleen

fraudegevoelig maar ook zeer handhavingsintensief voor de Huurcommissie of gemeente bij het controleren. Dit is dan ook reden voor de Huurcommissie om aan te geven van de zogenaamde 'bonnetjessystematiek' af te willen stappen. Temeer omdat deze opslag weinig wordt toegekend door de Huurcommissie. Het vermoeden is wel dat deze opslag vaak door verhuurders als forfaitaire huurprijsopslag wordt gerekend. Dit komt mogelijk door onduidelijkheid over de aard van de regeling, die door de wetgever expliciet niet bedoeld is als forfaitair.

Werking aanpassing

Gezien de geldende bezwaren rondom de proportionaliteit en toepassing, komt de huidige prijsopslag voor door het Rijk aangewezen dorps- en stadsgezichten te vervallen.

2.3.3 Prijsopslag voor gemeentelijke en provinciale monumenten

Achtergrond en doel

De motie De Groot roept op tot het bezien of gemeentelijke monumenten gewaardeerd kunnen worden in het WWS.⁴⁸ In het huidige WWS worden gemeentelijke monumenten niet extra gewaardeerd. In Nederland is sprake van een gevarieerd lokaal beleid voor de aanwijzing van en regels omtrent gemeentelijke monumenten. Iedere gemeente is daarin autonoom. Er zijn ook gemeenten die geen gemeentelijke monumenten hebben aangewezen.

Door de variatie aan lokaal beleid is het enerzijds onwenselijk om hier vanuit het Rijk beleid op te maken, anderzijds zijn kan het juist harmoniserend werken en een gelijk speelveld bevorderen voor (toekomstige) verhuurders van gemeentelijke monumenten. Ten opzichte van rijksmonumenten gaat het ook om een aanzienlijke groep woningen: door zowel private verhuurders als corporaties worden elk zo'n 12.000 gemeentelijke/provinciale monumenten verhuurd.⁴⁹ Gemeentelijke monumenten zijn daarnaast niet gebonden aan het landelijke monumentenbeleid, maar ook zij zijn van monumentale waarde. Het daarom niet vreemd om te bezien of deze monumenten ook kunnen worden gewaardeerd in het WWS.

Tot slot worden provinciale monumenten niet genoemd in de betreffende motie, maar is het vanwege de vergelijkbare positie met gemeentelijke monumenten wel wenselijk ook hierbij te bezien hoe zij gewaardeerd kunnen worden binnen het WWS.

Werking aanpassing

In lijn met de waardering van rijksmonumenten wordt een maximale huurprijsopslag van 15% voor gemeentelijke en provinciale monumenten toegepast in het WWS. Vanwege de specifieke aard van lokaal en provinciaal monumentenbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen rijksmonumenten enerzijds en gemeentelijke en provinciale monumenten anderzijds. Daarom wordt voorgesteld te werken met een gedifferentieerde prijsopslag tussen deze categorieën. Gemeentelijk beleid zou strenger of lossler kunnen zijn dan het landelijk beleid. Een lagere prijsopslag voor gemeentelijke/provinciale monumenten zou dan uitkomst bieden, waar gemeenten vervolgens de verhuurders van de door hun aangewezen monumenten extra of juist minder kunnen gaan ondersteunen in hun exploitatie. Op deze manier is de landelijk geregelde prijsopslag een aanvulling op gemeentelijk beleid en een aanmoediging voor gemeenten die nog geen monumentenbeleid hebben.

Ook de monumentensector heeft beaamd dat er een substantieel verschil bestaat tussen

⁴⁸ 'Bezien hoe gemeentelijke monumenten gewaardeerd kunnen worden binnen het WWS' in *Kamerstukken II* 2022-23, 23 846, nr. 1068.

⁴⁹ ABF Research, 2023.

gemeentelijke en provinciale monumenten enerzijds en rijksmonumenten anderzijds. Om die reden heeft het dan ook de expliciete suggestie gedaan om de waardering van deze monumenten te differentiëren. Heir is gehoor aan gegeven. De prijsopslag wordt vastgelegd in artikel 8a van het Bhw. Het overgangsrecht wordt vastgelegd in artikel 23a van het Bhw.

2.3.4 Uitzonderen monumenten van minpunten op het energielabel

Achtergrond en doel

Met het wetsvoorstel betaalbare huur worden minpunten voor slechte energielabels geïntroduceerd: E -1, F -5, G -10. Dit zou daarmee ook voor monumenten gaan gelden die tot aan dat moment uitgezonderd zijn van de energielabelplicht. In praktijk hebben monumenten vaak geen of een slecht energielabel. Bij het ontbreken van een label krijgen monumenten op basis van hun bouwjaar veelal label G toegewezen. In de praktijk zullen veel monumenten daarom te maken krijgen met een minpunten op basis van hun slechte energielabel, al dan niet ingegeven door hun monumentale status.

Verduurzamen van monumenten blijkt bovenal kostbaar maatwerk te vereisen waarbij niet zelden een keuze moet worden gemaakt tussen het behouden van monumentale waarde en het verduurzamen van de woning. Het is dan begrijpelijk als (voorlopig) voor een minder verduurzamende maatregel wordt gekozen om soms eeuwenoude elementen te behouden. Dit kan elementen betreffen die eenmaal vervangen, nooit meer in originele staat teruggebracht kunnen worden. Bovendien staat de verduurzamingstechniek niet stil, waardoor verduurzamingsmaatregelen die vandaag de dag worden uitgevoerd over enige tijd met minder impact voor het monumentale karakter van een pand verwezenlijkt kunnen worden. Doordat ook voor monumenten betere energielabels beter gewaardeerd worden is er een sterke prikkel ontstaan in het WWS om te verduurzamen. Tenslotte is er vanuit de sector kritiek op de methode van het vaststellen van het energielabel: in het geval van monumenten zou dezelfde rekensystematiek niet opgaan omdat de woning een andere bouwstructuur kennen.

Werking aanpassing

In het geval van monumenten worden de slechte energielabels vanwege hun monumentale waarde niet lager gewaardeerd dan een waardering van 0 punten, en dus worden monumentale panden uitgezonderd van minpunten in het WWS die voor andere EFG-labelwoningen wel gelden. Dit is nog steeds een achteruitgang ten opzichte van de voorheen geldende situatie waarin energielabels E en F nog wel met punten werden gewaardeerd. Het niet toepassen van minpunten op EFG-labels verzacht daarentegen wel de impact op monumenten met een EFG-label. Daarnaast worden de goede labels ten gevolge van de modernisering van het WWS, waar voor de energielabels ook een verduurzamingsopgave meespeelt, ook voor monumenten beter gewaardeerd waardoor verduurzaming nog steeds loont. Deze aanpassing komt terecht in rubriek 4: energieprestatie.

Energie-label	Voorgesteld voor monumenten		Huidig	
	Eengezinswoning	Meergezinswoning / Duplexwoning	Eengezinswoning	Meergezinswoning / Duplexwoning
A++++	62	58	56	52
A+++	57	53	52	48
A++	52	48	48	44
A+	47	43	44	40
A	40	36	36	32
B	32	28	32	28
C	22	15	22	15
D	14	11	14	11
E	0	0	8	5
F	0	0	4	1
G	0	0	0	0

2.4. Prijsopslag nieuwbouw

Achtergrond en doel

Voor nieuwbouwprojecten waarvan de bouw al is gestart of binnenkort gaat starten hebben ontwikkelende partijen in de ontwerpfase geen rekening kunnen houden met de voorliggende wijzigingen. De landelijke regulering heeft mogelijk een effect op de business case waardoor een project vertraging oploopt of geen doorgang meer vindt. Met de huidige woningtekorten is het wenselijk dat nieuwbouw door kan gaan met zo min mogelijk vertraging. Om vertraging zo veel mogelijk te voorkomen komt er daarom een nieuwbouwopslag voor woningen die voor het eerst in gebruik worden genomen na inwerkingtreding van het wetsvoorstel betaalbare huur waarvan de start bouw voor 1 januari 2026 plaatsvindt. Deze opslag geldt ook voor projecten waarbij via transformatie of optoppen woningen worden toegevoegd aan de voorraad.⁵⁰ In deze gevallen wordt fysieke woonruimte toegevoegd aan de woningvoorraad. Het opsplitsen van woningen (woningvormen) valt niet onder de opslag. De reden hiervoor is dat vierkante meters woonruimte moeten worden toegevoegd. Bij 1) nieuwbouw, 2) transformatie en 3) bijbouw is dat geval. Wanneer een bestaande woonruimte van honderd vierkante meter wordt opgesplitst in twee appartementen van vijftig vierkante meter is er geen sprake van toegevoegde vierkante meters. De opslag is juist bedoeld voor nieuwbouwprojecten waarbij grote investeringen worden gedaan en een lange voorbereiding aan ten grondslag ligt. Wanneer een woonruimte reeds is gebouwd, en louter nog opgesplitst wordt in twee appartementen, speelt in veel mindere mate dan bij het volledig bouwen of transformeren dat hier dusdanige kosten mee gemoeid zijn dat een opslag is gerechtvaardigd.

Werking van de nieuwbouwopslag

De nieuwbouwopslag houdt in dat voor een woning die op basis van punten in het middensegment hoort maximaal 10% meer huur mag worden gevraagd. Geldt bijvoorbeeld bij een bepaald aantal punten in het WWS een maximum van 900 euro, dan kan de verhuurder een huur vragen tot maximaal 990 euro.⁵¹ Een woning kan

⁵⁰ Voor de eenvoud wordt de opslag de nieuwbouwopslag genoemd, maar ook transformaties worden hier dus onder geschaard.

⁵¹ In dit voorbeeld is geen rekening gehouden met de jaarlijkse indexatie van de maximale huurprijzen.

door de nieuwbouwopslag echter nooit in het hoge segment terecht komen. Een woning van 186 punten of minder met een nieuwbouwopslag blijft dus een gereguleerde woning. De opslag geldt voor het bedrag, en niet voor de hoeveelheid punten.

Deze opslag geldt voor nieuwbouwwoningen en transformatiewoningen die:

- voor het eerst in gebruik worden genomen na inwerkingtreding van dit besluit;
- waarvan de start (ver)bouw van de woonruimte plaatsvindt vóór 1 januari 2026.

Bij projecten die vóór inwerkingtreding van het besluit in gebruik zijn genomen kunnen verhuurders nog contracten afsluiten met huurders waarbij de huren nog niet onder de regulering vallen. Voor deze projecten geldt, net als bij de bestaande bouw, dat er een geleidelijke ingroei is van de regulering, afhankelijk van de snelheid in de bewonerswisselingen.

Voor projecten waarvan de bouw start ná 1 januari 2026 kan worden uitgegaan dat er in de ontwerpfase rekening gehouden kon worden met de vormgeving van de regulering. Daarom is de prijsopslag voor deze projecten niet meer gerechtvaardigd.

De opslag geldt voor woningen die nieuw worden toegevoegd aan de woningvoorraad, waarbij door bouw/verbouw deze nieuwe ruimte wordt gecreëerd. Er kan hierbij onderscheid gemaakt worden in de volgende situaties:

1. Reguliere nieuwbouw, waarbij een volledig nieuw pand met nieuwe woonruimten neergezet wordt. In dit geval kan de start bouw van het gebouw, zoals ook in de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) is opgenomen gebruikt worden.
2. Transformatie, waarbij nieuwe woonruimte wordt toegevoegd door een functiewijziging van een bestaand verblijfsobject.
3. Bijbouwen bij een bestaand gebouw. In deze situatie is er al sprake van bebouwing en worden hier geheel nieuwe woningen bijgebouwd. Bijvoorbeeld middels optoppen of door nieuwe woningen tegen de bestaande bebouwing aan te bouwen. Er is dan sprake van nieuwbouw, maar in de BAG staat dan het bouwjaar van het oorspronkelijke pand opgenomen. In dit geval kan de nieuwbouwopslag wel toegepast worden, omdat het nieuwbouw betreft.

Als een verhuurder de prijsopslag wil toepassen, dan dient de verhuurder aan de huurder bewijsstukken te overleggen dat de woning voldoet aan de voorwaarden van de nieuwbouwopslag. Dit geldt op basis van de verplichting uit de Wet goed verhuurderschap die met het wetsvoorstel betaalbare huur wordt toegevoegd. De verhuurder dient een puntentelling te overleggen met daarbij de bewijsstukken voor eventueel toe te passen nieuwbouwopslag. De verhuurder dient aan te tonen dat de start van de (ver)bouw van de woonruimte voor 1-1-2026 lag, dat de eerste ingebruikname na inwerkingtreding van het besluit lag en – in het geval van een transformatie – dat er sprake is van een functiewijziging.⁵²

Het is gewenst dat de verhuurder bij de bewijsstukken zoveel mogelijk gebruik maakt van de gegevens die geregistreerd staan in de registratie in de BAG. Dit is een openbaar register en kan eenvoudig worden opgezocht door verhuurders, huurders, gemeenten

⁵² In het Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen Bouwbesluit 2012) zijn 12 functies van gebouwen opgenomen. In dit besluit wordt met een transformatie bedoeld dat voor het verblijfsobject geldt dat het eerst geen woonfunctie betrof en dit is gewijzigd in woonfunctie.

en de Huurcommissie. In de BAG wordt bij nieuwbouw 'bouw gestart' en de praktische ingebruikname per pand geregistreerd. Deze datum kan gebruikt worden om bij de nieuwbouwwoning aan te tonen dat de start van de bouw van de woonruimte voor 1-1-2026 lag.

Ondanks de wettelijke verplichting wordt deze datum nog niet altijd tijdig doorgegeven door ontwikkelaars. Gemeenten houden toezicht op de BAG registratie en sturen regelmatig herinneringen en notificaties om de juiste pand status in te vullen. Echter, uiteindelijk blijft het de verantwoordelijkheid van de bouwer of ontwikkelaar om dit tijdig door te geven. Met het oog op de nieuwbouwopslag is het wel de verwachting dat de registratie zal verbeteren omdat er nu een duidelijk prikkel ontstaat voor juiste registratie. Om tegemoet te komen aan de situatie dat de BAG niet volledig of correct is ingevuld, wordt ook in de mogelijkheid voorzien dat de verhuurder alternatieve bewijsstukken kan gebruiken om aan te tonen dat de woning voldoet aan voorwaarden van de nieuwbouwopslag. Bovendien is dit nodig omdat in de BAG geen registratie plaatsvindt van de start van een verbouwing in het geval van een transformatie of het bijbouwen van een woonruimte. Ook is niet eenvoudig in de BAG te zien of er sprake is van een functiewijziging. Bij start bouw of verbouw in geval van een transformatie moet een aannemer of initiatiefnemer op grond van artikel 7.7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving de gemeente hierover informeren. Onder de Omgevingswet (vanaf 1-1-2024) kan die via het Omgevingsloket online (een landelijke voorziening) doorgegeven worden. De informatie die via dit loket aan de gemeente is toegestuurd kan de verhuurder bijvoorbeeld gebruiken om te bewijzen dat hij tijdig is gestart.

De nieuwbouwopslag blijft ook na huurderswisseling gelden. Bij het huurcontract dient in aanvulling op de verplichte puntentelling vermeld te worden of de nieuwbouwopslag van toepassing is. Dit ter verantwoording van de huurprijs boven het WWS-maximum.

2.5. Aanpassing verhuurdersleges Huurcommissie

Achtergrond en doel

De Huurcommissie legt de in het ongelijk gestelde partij in een geschil legeskosten op. Voor verhuurders bedragen deze legeskosten op grond van het huidige Besluit huurprijzen woonruimte € 300. Dit bedrag draagt bij aan de uitvoeringslasten van de Huurcommissie en levert een prikkel voor verhuurders om geschillen te voorkomen. Met de wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte wordt dit bedrag voor verhuurders verhoogd tot € 500.

Daarnaast heeft de Huurcommissie de mogelijkheid om verhuurders hogere legeskosten op te leggen indien zij eerder in het ongelijk zijn gesteld. De Huurcommissie kan verhuurders die al in twee dan wel drie of meer uitspraken in het ongelijk zijn gesteld veroordelen tot een hoger legesbedrag van 700 euro respectievelijk 1.400 euro. De legesveroordeling benadert daarmee de kosten die de Huurcommissie maakt voor de behandeling van een geschil. Deze bevoegdheid geldt op het moment voor twee geschilsoorten van de Huurcommissie, te weten art. 7:249 BW (aanvangshuurprijstoetsing) en art. 7:258 BW (splitsing all-in prijs). Het komt echter ook bij andere geschilsoorten voor dat verhuurders meermaals in het ongelijk worden gesteld door de Huurcommissie. Dit vergroot de effectiviteit van de maatregel.

Beide maatregelen vergoten de prikkel voor verhuurders om zich aan de regels te houden en onnodige geschillen te voorkomen. Dit geldt in het bijzonder voor private

verhuurders, die vaker in het ongelijk worden gesteld door de Huurcommissie dan woningcorporaties. Woningcorporaties dragen ook bij aan de financiering van de Huurcommissie middels de alternatieve heffingsgrondslag voor de verhuurderbijdrage, die met het wetsvoorstel betaalbare huur wordt ingevoerd. Private verhuurders dragen, doordat zij vaker in het ongelijk worden gesteld, een groter deel van de legesveroordelingen van de Huurcommissie. Door beide maatregelen wordt het aandeel dat private verhuurders bijdragen aan de Huurcommissie vergroot en de verdeling van kosten over verschillende verhuurders eerlijker. De overwegingen omtrent de financiering van de Huurcommissie zijn uitgebreid toegelicht in de memorie van toelichting van het wetsvoorstel betaalbare huur.

Werking aanpassing

Het bedrag dat verhuurders betalen indien zij in het ongelijk worden gesteld, wordt verhoogd van € 300 tot € 500.

Daarnaast worden de gedifferentieerde leges van toepassing verklaard op elke geschilsoort bij de Huurcommissie. Zowel in de huidige Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte als in het huidige Besluit huurprijzen woonruimte is een verwijzing opgenomen naar art. 7:249 BW en 7:258 BW. Met het wetsvoorstel betaalbare huur wordt deze verwijzing uit de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte geschrapt. Met de wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte wordt ook hier de verwijzing naar deze artikelen geschrapt. Daarmee wordt de bevoegdheid om hogere leges op te leggen van toepassing op iedere geschilsoort die de Huurcommissie behandelt. De Huurcommissie kan dan ook bij andere geschilsoorten, zoals de afrekening van servicekosten of (onderhouds)gebreken, hogere leges opleggen bij verhuurders die vaker ongelijk krijgen. Met een wijziging in het Besluit huurprijzen woonruimte wordt voorzien in de uitbreiding van de bestaande bevoegdheid van de Huurcommissie om gedifferentieerde (hogere) leges op te leggen bij verhuurders die vaker in het ongelijk worden gesteld. Deze bevoegdheid vormt een prikkel voor verhuurders om zich aan de regels te houden en onnodige geschillen te voorkomen. De Huurcommissie kan verhuurders die al in twee dan wel drie of meer uitspraken in het ongelijk zijn gesteld veroordelen tot een hoger legesbedrag van € 700 respectievelijk € 1.400. De legesveroordeling benadert daarmee de daadwerkelijke kosten van de behandeling van een geschil. Sinds de invoering hiervan is deze bevoegdheid van toepassing op uitspraken met betrekking tot aanvangshuurprijsstoetsing⁵³ en de splitsing van all-in prijzen⁵⁴. Om de effectiviteit van deze mogelijkheid te vergroten wordt deze met dit besluit ook van toepassing op de overige geschilsoorten van de Huurcommissie, zoals geschillen over de afrekening van servicekosten of (onderhouds)gebreken. Dit vergroot de prikkel voor verhuurders om zich aan de regels te houden en daarmee om geschillen te voorkomen.

2.6. Wijziging indexering maximale huurprijsgrenzen

Achtergrond en doel

Sinds 2011 wordt de zogenoemde liberalisatiegrens, welke met het wetsvoorstel Betaalbare huur de maximale lagehuurgrens gaat heten, jaarlijks per 1 januari vastgesteld/geïndexeerd⁵⁵. De maximale huurprijzen die volgen uit het

⁵³ Artikel 7:249 BW.

⁵⁴ Artikel 7:258 BW.

⁵⁵ Dat komt doordat het bedrag van de liberalisatiegrens door artikel 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte is

woningwaarderingstelsel (hierna: WWS) worden echter jaarlijks per 1 juli geïndexeerd. Bovendien worden de liberalisatiegrens en de maximale huurprijzen die volgen uit het WWS met een andere factor geïndexeerd. De liberalisatiegrens wordt geïndexeerd met de verhouding van de gemiddelde consumentenprijsindex (CPI) van voorgaande periode van juli tot juli, tot gemiddelde de CPI van dezelfde periode het jaar ervoor. Dit wordt ook wel de inflatie van juli tot juli genoemd. De maximale huurprijzen die volgen uit het WWS worden geïndexeerd met de gemiddelde verhouding van de CPI van het voorgaande kalenderjaar, tot de gemiddelde CPI van dezelfde periode het jaar ervoor. Dit wordt ook wel de inflatie van januari tot januari genoemd. Dit heeft tot gevolg dat voor zelfstandige woningen het aantal WWS-punten dat een hogere maximale huurprijs heeft dan de actuele liberalisatiegrens (2024: € 879,66) per half jaar wisselt. Per 1 januari gaat de liberalisatiegrens omhoog, waardoor het aantal WWS-punten waarbij geliberaliseerd kan worden verhuurd omhooggaat, vervolgens worden per 1 juli de maximale huurprijzen geïndexeerd, waardoor het aantal WWS-punten waarbij geliberaliseerd kan worden verhuurd weer omlaaggaat.

Dit wordt aangepast. Na inwerkingtreding van de voorgestelde Wet betaalbare huur worden de maximale huurprijsgrenzen die volgen uit het WWS jaarlijks, gelijktijdig met de maximale lagehuurgrens en de maximale middenhuurgrens (bovengrens middenhuurregulering), op 1 januari geïndexeerd, en met dezelfde indexeringsfactor. Bij de voorgenomen regulering van het middenhuursegment (zie wetsvoorstel betaalbare huur) is het oogmerk om het WWS-puntenaantal waarbij in het hoge huursegment (nieuw) kan worden verhuurd, stabiel te houden. Daarmee is voor verhuurders beter voorspelbaar welke woningen zij bij nieuwe verhuring geliberaliseerd (met een vrije huurprijs) kunnen verhuren. Ook voor huurders geeft een stabiel puntenaantal waarbij geliberaliseerd (in het hoge huursegment, nieuw) kan worden verhuurd, meer duidelijkheid. Tot slot draagt de gelijktijdige en gelijk oplopende indexering bij aan het eenvoudiger bepalen in welk huursegment nieuwe huurcontracten voor zelfstandige woningen gaan vallen.

Daarom wordt de indexering van de maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2024 gewijzigd. Concreet betekent dit dat de indexering van 1 juli 2024 in zijn huidige vorm komt te vervallen en de maximale huurprijzen op 1 januari 2025 – en volgende jaren op 1 januari – gelijktijdig met en op dezelfde wijze als de maximale lagehuurgrens en de maximale middenhuurgrens. Met deze wijziging wordt de indexering een half jaar naar achteren verschoven. Om te borgen dat er geen periode van indexatie wordt overgeslagen door deze wijziging, komt er per 1 juli 2024 eenmalig een halfjaarlijkse indexatie.

Werking aanpassing

De maximale huurprijsgrenzen die volgen uit het WWS worden met ingang van 1 januari 2025 jaarlijks per 1 januari geïndexeerd. Hiermee wordt vanaf die datum dezelfde indexering gehanteerd als voor de indexering van de huidige liberalisatiegrens (straks de maximale lagehuurgrens), namelijk indexatie met het percentage volgend uit de verhouding van de gemiddelde CPI van de aan die 1 januari voorafgaande periode van juli tot juli tot het gemiddelde van de CPI in dezelfde periode een jaar eerder. Ofwel:

$$\text{Indexatie per januari in jaar } t = \frac{\text{Gemiddelde CPI juli } t - 2 \text{ tot en met juni } t - 1}{\text{Gemiddelde CPI juli } t - 3 \text{ tot en met juni } t - 2}$$

bepaald op de maximale huurgrens voor de huurtoeslag (artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag) en die huurgrens sinds 1 januari 2011 jaarlijks per 1 januari wordt geïndexeerd in plaats van per 1 juli.

Om te borgen dat er geen periode van indexatie wordt overgeslagen door deze wijziging, komt er per 1 juli 2024 eenmalig een halfjaarlijkse indexatie. Voor deze indexatie wordt het percentage volgend uit verhouding van het gemiddelde van de prijsindex van januari 2023 tot en met juni 2023, tot het gemiddelde van de prijsindex van januari 2022 tot en met juni 2022 gebruikt, welke vervolgens wordt vermenigvuldigd met 6/12. Ofwel:

$$\text{Indexatie per 1 juli 2024} = \frac{\text{Gemiddelde CPI januari 2023 tot en met juni 2023}}{\text{Gemiddelde CPI januari 2022 tot en met juni 2022}} \times \frac{6}{12}$$

Dit geldt niet alleen voor de maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen; het geldt ook voor de maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen. Dat is niet noodzakelijk voor het stabiel houden van het aantal WWS-punten waarbij geliberaliseerd verhuurd kan worden; de liberalisatieregeling geldt immers alleen voor zelfstandige woningen. Maar vanwege de consistentie van de huurprijsregelgeving en de voorspelbaarheid voor verhuurders en huurders vindt het kabinet het raadzaam dat de maximale huurprijsgrenzen voor alle typen woonruimte op dezelfde datum en met dezelfde indexeringsfactor worden geïndexeerd.

2.7. Uitbreiding afwijkingsbevoegdheid binnen het WWS naar gemeenten

Achtergrond en doel

De Huurcommissie doet in geschillen over huurprijsstoetsing uitspraak over huurprijzen op grond van het WWS. Het WWS omvat verschillende rubrieken die een waardering toekennen aan de kwaliteit van huurwoningen. Het kan in de praktijk voorkomen dat de waardering op grond van deze rubrieken bij een specifieke huurwoning leidt tot een onbillijke maximale huurprijs. Om onredelijke uitspraken te voorkomen, biedt het Besluit huurprijzen woonruimte de Huurcommissie de mogelijkheid af te wijken van het WWS bij bepaling van de waardering, indien de aard van de woning daartoe aanleiding geeft. Deze hardheidsclausule voorkomt een te stringente toepassing van het WWS. Een dergelijke afwijking wordt door de Huurcommissie gemotiveerd toegepast.

Met het wetsvoorstel betaalbare huur krijgen gemeenten een de taak om toezicht te houden op de naleving van het WWS. Ook voor gemeenten geldt dat toepassing van het WWS op een specifieke huurwoning kan leiden tot een onredelijk resultaat. Daarom wordt het Besluit huurprijzen woonruimte gewijzigd, zodat de hardheidsclausule ook van toepassing wordt op gemeenten die het WWS toepassen.

Werking aanpassing

Om gemeenten ook de mogelijkheid te geven af te wijken van het WWS indien de aard van de woonruimte daartoe aanleiding geeft, wordt aan de hardheidsclausule toegevoegd dat die ook van toepassing is op het college van burgemeester en wethouders van een gemeente.

Hoofdstuk 3. Effecten van de maatregelen

3.1. Algemeen

Een algemeen aandachtspunt is dat doordat de regulering voor het middensegment gaat gelden bij nieuwe huurcontracten, het enige tijd in beslag zal nemen voordat de woningen tot en met 186 punten allemaal worden verhuurd volgens het geldende WWS-maximum. Volgens het WoON2021 muteert jaarlijks ongeveer 18% van de middenhuurwoningen van private verhuurders en ongeveer 23% van de duurdere private huurwoningen. Het is mogelijk dat de invoering van de regulering effect heeft op de mutatiegraad. Een belangrijke vraag bij de regulering van de middenhuur is welke gevolgen de regulering meebrengt voor het aanbod aan huurwoningen. In

hoeverre kiezen bestaande verhuurders ervoor om hun huurwoning te verkopen? En wordt er nog wel doorgebouwd ondanks de regulering? Door het dwingend maken van het WWS moet op termijn circa 163.000 woningen⁵⁶ in huurprijs omlaag. Deze woningen worden momenteel dus te duur verhuurd. In hoeverre leidt dit nog tot de verkoop van woningen? In hoofdstuk 5 van de MvT bij het wetsvoorstel betaalbare huur wordt uitgebreid ingegaan op de gevolgen van de regulering van de middenhuur en het dwingend maken van het WWS. Zo wordt in hoofdstuk 5.2 van de MvT onder andere beschreven wat de effecten van de maatregelen zijn op de betaalbaarheid, de gevolgen voor de bestaande voorraad en de bereidheid om in middenhuurwoningen te blijven investeren. In dit hoofdstuk van de NvT wordt er daarom niet ingegaan op de gevolgen voor het aanbod aan woningen. Wel is hieronder een samenvatting opgenomen van wat de huurprijseffecten zijn van het brede voorstel (middenhuurregulering en dwingend maken WWS), en in het bijzonder van het (nieuwe) WWS. Ook is daarbij benoemd wat de effecten zijn op huurders en verhuurders van specifiek de modernisering, alsmede de objectivering en vereenvoudiging, van het WWS.

3.2. Huurprijseffecten

Middenhuur

Het wetsvoorstel betaalbare huur in combinatie met het Besluit betaalbare huur verbetert de betaalbaarheid van middenhuurwoningen. Dit komt ten goede aan huurders van middenhuurwoningen. Zij worden met deze wetswijziging beter beschermd tegen excessief hoge huren. Voor mensen die op dit moment een middenhuurwoning huren verandert er niet direct iets, omdat de wijziging geldt voor contracten die na 1 juli 2024 worden afgesloten. Als zij een excessieve huur betalen, kunnen zij wel in gesprek met de verhuurder over de huur. Als zij immers hun huur opzeggen, dan moet de verhuurder een lagere huur rekenen. Dat verbetert de positie van de huurder. De huurder kan ook op zoek naar een woning met een lagere huur. Voor huidige huurders die nu al een redelijke huurprijs⁵⁷ betalen, is er geen verandering als gevolg van deze wetswijziging.

Voor woningzoekenden geldt dat als zij na 1 juli 2024 een middenhuurwoning gaan huren, zij direct een huur betalen die passend is bij de kwaliteit van de woning. Het kan zijn dat een woning die nu voor 1.200 euro wordt verhuurd als gevolg van de regulering na een bewonerswissel (een nieuw huurcontract) voor ten hoogste 900 euro verhuurd moet worden. Daarnaast gaat de huurprijsbescherming ook gelden voor nieuwe huurders die (onafhankelijk van het aantal punten⁵⁸) een woning met een huurprijs hebben tot 1.123,13 euro (prijspeil januari 2024). Voor hen geldt bijvoorbeeld eveneens dat de jaarlijkse huurverhoging op maximaal CAO-loonstijging plus 1% wordt gemaximeerd. Door de voorgestelde regulering van de middenhuur gaan bij een bewonerswissel circa 157.000 woningen in prijs naar beneden, met gemiddeld ongeveer 240 euro per maand. Het effect wordt bepaald door schaarste. In gebieden met veel schaarste, zoals de G4, is de gemiddelde huurverlaging groter dan in gebieden waar minder schaarste is.

Naast de verbetering van de betaalbaarheid voor huurders van middenhuurwoningen, kan ook het gedrag van deze huurders veranderen. In de vrije huursector is er op dit moment een relatief hoge doorstroom van 18-23% per jaar (WoON2021), ten

⁵⁶ Met een woningkwaliteit tot circa 145 punten.

⁵⁷ Met redelijke huur wordt een huur bedoeld die maximaal de WWS-huur betreft.

⁵⁸ Dus ook woningen met meer dan 187 punten, die onder de 1.000 euro worden verhuurd.

opzichte van circa 6% in gereguleerde corporatiewoningen. Hoge huren in dit segment maken het voor huurders niet aantrekkelijk om lang in een huurwoning te blijven wonen. Op het moment dat de huurder een redelijke huur betaalt, is de kans aanwezig dat de huurder langer in de woning blijft wonen. Voorheen kon een verhuurder veelal rekenen op een (fors) hogere aanvangshuur na het aflopen van een tijdelijk huurcontract. Door de regulering is de aanvangshuur na het aflopen van een contract nog steeds gemaximeerd.

Dwingend maken WWS

Het dwingend maken van het WWS, waarbij het respecteren van de maximale huurprijzen niet meer alleen van het initiatief van de huurder afhangt, moet leiden tot een verbetering in de betaalbaarheid voor een grote groep huurders. In paragraaf 5.2 van de MvT bij het wetsvoorstel betaalbare huur is toegelicht dat door het dwingend maken van het WWS op termijn (eventueel door handhaving) moet leiden tot een huurverlaging bij circa 163.000 woningen⁵⁹ met een gemiddeld bedrag van 145 euro per maand per woning. Dit is allereerst het gevolg van het feit dat de maximale huurprijzen de dwingende norm worden. In paragraaf 3.2 van de MvT wordt toegelicht dat de positie van huurders verder versterkt met dit wetsvoorstel, doordat zij meer mogelijkheden krijgen om ook op een later moment naar de Huurcommissie te stappen en doordat de verhuurder transparant moet communiceren over de huurprijs en de WWS-puntentelling van de woning. Als sluitstuk geldt dat gemeenten bestuursrechtelijk kunnen handhaven op de norm en via deze weg kunnen bewerkstelligen dat huurders de norm respecteren.

Aanvullend voor de modernisering van het WWS

Een belangrijk uitgangspunt bij de doorrekeningen ten aanzien van de modernisering van het WWS is dat huurpuntenneutraliteit⁶⁰ geen vereiste is. Dit impliceert dat de maximale huursom die voor de gehele huursector geldt ook kan veranderen. De gecombineerde uitwerking van alle wijzigingen leidt ertoe dat er meer huurpunten aan het gehele stelsel toegevoegd zullen worden. Bij gevolg zal de maximale huursom in zijn geheel ook toenemen. De mate waarin dit gebeurt zal per huursegment wel anders uitpakken.⁶¹

Objectivering en vereenvoudiging van het WWS

Voor de objectivering en vereenvoudiging van het WWS geldt dat er naar verwachting grosso modo geen grote huurprijs effecten plaatsvinden. De aanpassingen zien vooral op het objectiveren, vereenvoudigen en actualiseren van het WWS, veelal middels technische aanpassingen of aanvullingen. Op individueel niveau kan het wel zijn dat er huurwoningen zijn die in huurprijs toenemen of afnemen als gevolg van een veranderend puntenaantal. Hoewel het niet mogelijk is geweest precies onderzoek naar de huurprijs effecten van de WWS-elementen 'achter de voordeur' te doen, is conservatief om gegaan met grote waarderingswijzigingen. Daarnaast maakt deze categorie punten een relatief klein deel uit van de totale WWS-waardering. De effecten van WOZ-waarde en energielabel zijn bijvoorbeeld gemiddeld veel groter en zijn wel in beeld gebracht.

Middels objectivering en vereenvoudiging zal het WWS eenduidiger toegepast kunnen worden. Dit verkleint de kans dat twee dezelfde woningen door interpretatieverschillen op een ander puntenaantal uitkomen. Een mogelijk huurprijs effect zou daarom kunnen zijn

⁵⁹ Met een woningkwaliteit tot circa 145 punten.

⁶⁰ Huurpuntenneutraliteit impliceert dat door de aanpassing de maximale huursom die voor de gehele huursector geldt niet verandert.

⁶¹ Zie *Regulering middenhuur op basis van WWS*, ABF Research, 1 maart 2023, op [Volkshuisvestingnederland.nl](https://volkshuisvestingnederland.nl).

dat de objectivering en vereenvoudiging leidt tot een uniformere huurprijs voor twee woningen met dezelfde kwaliteitskenmerken.

Herziening waardering monumenten in het WWS

Doordat verschillende regelingen in het WWS wijzigen omtrent de waardering van monumenten, is op termijn een verschuiving te zien in de huurprijs van een monumentale woning. Het effect hangt af van het type woning. VPR-Consultants heeft in opdracht van BZK een onderzoek uitgevoerd naar de portefeuille van vier grote verhuurders van monumenten. Hoewel deze afspiegeling niet representatief is, geeft de spreiding door Nederland wel enige indicatie in de landelijke en regionale effecten. De samenstelling van de portefeuilles van de diverse organisaties is hierbij van de grootste invloed geweest op het huurprijs effect.⁶²

Voor gemeentelijke monumenten gaat de maximale huurprijsgrens omhoog door een maximale huurprijsopslag toe te passen van 15%. Dit gaat gelden voor 24.000⁶³ verhuurde gemeentelijke monumenten voor zover zij niet geliberaliseerd zijn.

Huurwoningen binnen beschermde dorps- en stadsgezichten die incidenteel, alleen bij noodzakelijk onderhoudskosten, gebruik konden maken van een huurprijsopslag van 15% zullen dit niet langer kunnen doen. Het is niet bekend bij hoeveel gereguleerde huurwoningen binnen beschermde dorps- en stadsgezichten deze opslag wordt toegepast. Een indicatie van de Huurcommissie is dat deze opslag weinig tegen wordt gekomen en nog minder wordt toegekend. Omdat dit niet als forfaitaire opslag geldt, is dit niet als structureel huurprijs effect te zien.

Voor rijksmonumenten vervallen de 50 WWS-punten en wordt dit vervangen door een prijsopslag van 30%. Hiermee wordt teruggekeerd naar de situatie als voor 2013, toen de Huurcommissie dezelfde prijsopslag toepaste, de zogenaamde 'Utrechtse methode'. De 50 WWS-punten hadden bij invoering een disproportioneel effect op kleine huurwoningen binnen rijksmonumenten, omdat deze puntenopslag gold ongeacht de grootte van de woning. Het proportioneel maken van de opslag betekent daarom ook dat de effecten op woningen met minder WWS-punten groter is dan op woningen met meer WWS-punten. Woningen met een huurprijs tussen de 1.000 en de circa 1.100 euro gaan er met deze prijsopslag qua huurprijs op vooruit. Woningen onder de 1.000 euro gaan er qua huurprijs op achteruit. Dit is in lijn met de bedoeling van de maatregel. De feitelijke huurprijs kan lager zitten dan maximaal gevraagd mag worden voor de huurwoning, wat zorgt voor een feitelijk kleiner effect dan het effect op de maximaal mogelijke huurprijs. Voor een nader overzicht van de doorgerekende effecten wordt verwezen naar het rapport van VPR-Consultants.⁶⁴

Met deze aanpassingen worden drie beleidsdoelen behaald. Ten eerste verbetert de betaalbaarheid van huurders van monumentale woningen. Ten tweede blijven huurders substantieel én proportioneel bijdragen aan de instandhouding van monumenten. Tenslotte wordt de waardering van monumenten in het WWS eenvoudiger, objectiever en beter uitlegbaar.

3.3. Uitvoeringseffecten voor verhuurders

In hoofdstuk 5 van de MvT van het wetsvoorstel betaalbare huur is toegelicht dat dit

⁶² Zie *Notitie financiële effecten wijzigingen verhuur monumentale woningen*, VPR-Consultants, 16 januari 2024.

⁶³ ABF Research, 2023.

⁶⁴ Zie *Notitie financiële effecten wijzigingen verhuur monumentale woningen*, VPR-Consultants, 16 januari 2024.

wetsvoorstel invloed heeft op het aanbod van middenhuurwoningen via drie wegen:

1. Door de regulering komen woningen die op dit moment in het dure huursegment worden verhuurd in het middensegment terecht.
2. De regulering beïnvloedt de business case voor beleggers in de bestaande bouw en daarmee investeringsbereidheid van deze investeerders, wat ertoe kan leiden dat er minder wordt geïnvesteerd in middenhuur en woningen mogelijk worden uitgepand.
3. De regulering beïnvloedt de business case voor beleggers in nieuwbouw en daarmee investeringsbereidheid van deze investeerders, wat ertoe kan leiden dat er minder wordt geïnvesteerd in nieuw te bouwen middenhuur.

Modernisering van het WWS en objectivering en vereenvoudiging

De modernisering van het WWS en objectivering en vereenvoudiging leiden voor verhuurders mogelijk tot een gewijzigd puntenaantal voor de huurwoning. Dat kan ten gevolge van een andere waardering van bestaande elementen zijn. Ook kan het zijn dat voorheen bepaalde elementen wel gewaardeerd werden in het WWS en nu niet meer, of andersom eerder niet en nu wel. Het is daarom noodzakelijk voor verhuurders om een puntentelling van hun huurwoning op te stellen, des te meer dit verplicht wordt bij nieuwe contracten bij te voegen. Een puntentelling opstellen zal een eenmalige inspanning vereisen van de verhuurder, die daarna alleen de wijzigingen voor dat puntenaantal hoeft bij te houden. Dit heeft overigens pas effect bij het ingaan van een nieuw huurcontract of met inachtneming van de overgangstermijn voor het dwingend maken van het WWS voor bestaande contracten in of behoren tot het laagsegment.

Een eerste indicatie voor de impact van WWS op de huurvoorraad in Nederland is het onderzoek dat IVBN heeft laten uitvoeren voor 75.000 woningen die verhuurd worden door haar leden. Hier komt uit naar voren dat het WWS op aggregaat niveau voldoende waardering waarborgt voor deze woningen van verhuurende leden.

3.4. Uitvoeringseffecten voor huurders

De modernisering en objectivering en vereenvoudiging van het WWS leidt voor huurders mogelijk tot een gewijzigde maximale huurprijs omdat het puntenaantal van een bestaande woning door herwaardering van de verschillende elementen veranderd kan zijn. Dit heeft overigens pas effect bij het ingaan van een nieuw huurcontract of met inachtneming van de overgangstermijn voor het dwingend maken van het WWS voor bestaande contracten in of behorende tot het laagsegment. Huurders worden geen nieuwe verplichtingen opgelegd met de wijzigingen die plaatsvinden in het Bhw. Het kan voor veel huurders wel interessant zijn om (opnieuw) een puntentelling te maken van hun huurwoning om te controleren of de huurprijs past bij de kwaliteit van de woning.

Rekening houdende met het doen- en denkvermogen van huurders zou het eenduidigere WWS met extra meetinstructies en voorbeelden moeten bijdragen aan het inzichtelijker maken van een WWS-waardering.

De effecten van de regulering van de middenhuur staan reeds beschreven in hoofdstukken 5 en 6 van de MvT van het wetsvoorstel betaalbare huur.

3.5. Uitvoeringseffecten voor gemeenten

Ambtenaren van gemeenten die zich bezighouden met toezicht op de naleving van het WWS zullen kennis moeten opdoen. In de praktijk beschikken veel gemeenten,

in het bijzonder die waar al sprake is van actief huurbeleid, over veel kennis en kunde wat betreft het Bhw. De ambtenaren die al kennis en kunde bezitten zullen zich op de hoogte moeten stellen van de wijzigingen. Dit is een eenmalig effect.

De wijzigingen hebben daarnaast indirecte uitvoeringseffecten. Door het dwingend maken van het WWS moeten gemeenten toezicht houden op de naleving van het WWS en zo nodig handhavingsmaatregelen treffen. Dit betekent dat zij gaan controleren of verhuurders zich houden aan het WWS. De uitvoeringseffecten van het dwingend maken van het WWS worden toegelicht in hoofdstuk 6 van de MvT van het wetsvoorstel betaalbare huur. Bij het handhaven van het WWS moet het gemoderniseerde WWS gebruikt worden. Op deze manier heeft de wijziging van het Bhw indirect een uitvoeringseffect voor gemeenten.

Met dit besluit wordt er een landelijke grens voor middenhuur geïntroduceerd. Als gemeenten via het omgevingsplan willen sturen op nieuwe ontwikkelingen en daarbij ook middenhuur regelen, dienen zij hierbij de landelijke grens van middenhuur te hanteren. Gemeenten kunnen privaatrechtelijk aanvullende eisen blijven stellen in het middensegment, bijvoorbeeld over de (minimale) oppervlakte van de middenhuurwoningen.

3.6. Uitvoeringseffecten voor de Huurcommissie

De uitvoeringseffecten voor de Huurcommissie naar aanleiding van het wetsvoorstel betaalbare huur, worden toegelicht in hoofdstuk 6 van de MvT van de Wet betaalbare huur.

De modernisering, objectivering en vereenvoudiging van het WWS leidt voor de Huurcommissie tot een wijziging van de huurprijscheck en zal wijziging van het beleidshandboek op deze punten vragen. Ook zullen medewerkers van de Huurcommissie zich moeten verwittigen van de wijzigingen die zijn aangebracht in het Bhw. Een voordeel waarover de Huurcommissie beschikt in dit opzicht, is dat veel wijzigingen hun oorsprong vinden in het beleidshandboek van de Huurcommissie. In aanvulling daarop heeft de Huurcommissie zelf aangedrongen op een aantal wijzigingen die terug zijn te vinden in dit voorstel. Deze wijzigingen zouden daarom een positief effect moeten hebben op de uitvoerbaarheid van het toepassen van het WWS.

Hoofdstuk 4. Nalevingskosten en effecten voor rijksbegroting

Deze wijziging van het Bhw leidt niet tot nalevingskosten of effecten voor de rijksbegroting. Het bredere wetsvoorstel betaalbare huur brengt daarentegen wel nalevingskosten en effecten voor de rijksbegroting met zich mee. Dit wordt uitvoerig omschreven in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel in hoofdstukken 5 en 8.

Hoofdstuk 5. Verhouding tot hoger recht

5.1. Eigendomsrecht

Deze wijzigingen van het Bhw zijn verbonden met de wijzigingen ten aanzien van de middenhuur in het wetsvoorstel betaalbare huur. Daarom moet gekeken worden naar het effect van het totaalpakket op het eigendomsrecht. Het gaat dus om de hele regeling van de middenhuur, bestaande uit deze wijziging van het BHW en de wijzigingen uit het wetsvoorstel betaalbare huur.

Hierbij wordt opgemerkt dat het ophogen van de liberalisatiegrens, dat haar beslag krijgt in artikel 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte, louter komt te gelden voor nieuwe contracten. Een woningeigenaar kan na het aflopen van het huurcontract kiezen om opnieuw te verhuren of om de woning op een andere wijze te gebruiken (bijv. verkoop). Het ophogen van de liberalisatiegrens is evident een inperking van het eigendomsrecht omdat woningen die voorheen in de vrije sector verhuurd konden worden, nu onder prijsregulering worden gebracht en er mogelijke huurderfing kan plaatsvinden.

De modernisering en objectivering van het WWS, dat haar beslag krijgt in de vervanging van de tabel in de bijlage die een nieuwe puntentelling introduceert, geldt wel voor bestaande contracten die thans reeds gereguleerd zijn in het lage segment. Ten aanzien hiervan valt op te merken dat met de modernisering invulling ook mede invulling is gegeven aan extra voorzieningen die passen bij de middenhuurregulering. De volgende zaken zijn aangepast in het WWS:

- o goede energielabels worden beter gewaardeerd
- o de WOZ-cap wordt opgetrokken waarbij de WOZ-cap wordt opgehoogd naar 186 punten en een woning kan niet verder terug vallen dan 186 punten.
- o betere waardering van de privé buitenruimte
- o het gaan waarderen van gedeelde buitenruimte
- o versoepelen aftrekpunten geen buitenruimte
- o temperatuurregulering wordt gewaardeerd; een airco wordt nu wel gewaardeerd, in het huidige WWS niet
- o uitbreiding voorzieningen keuken, zoals kokend-waterkranen en inductieplaten
- o hogere waardering voorzieningen badkamer, zoals handdoekradiatoren, kastjes met ingebouwde wastafel en extra kastruimte.

De objectivering van het WWS geldt dus direct in het lage segment, en bij nieuwe contracten voor middenhuur (doordat de ophoging van de liberalisatiegrens pas komt te gelden na mutatie). Omdat de modernisering meer mogelijkheden tot WWS-punten geeft, zoals weergegeven in de hiervoor genoemde opsomming, is dit geen inperking van het eigendomsrecht maar eerder als verruiming te beschouwen. Immers worden de verhuurmogelijkheden daarmee verruimd waardoor er een hogere huursom kan worden gevraagd. Het dwingend worden van het WWS geschiedt met de Wet betaalbare huur. Het dwingend maken wordt wel beschouwd als inperking in het eigendomsrecht en wordt gemotiveerd in de Memorie van Toelichting van die wet.

In het kader van de behandeling van het eigendomsrecht van dit besluit wordt, gezien de inperking, daarom primair stilgestaan bij de ophoging van de liberalisatiegrens, nu dit een evidente beperking is van het eigendomsrecht. Daarnaast verdient de aanpassing van de regels voor Rijksmonumenten bijzondere aandacht nu de 50-WWS punten worden vervangen door een prijsopslag van 30%. Dit kan voor bepaalde Rijksmonumenten een inperking van het eigendomsrecht met zich mee brengen. Tot slot zijn de minpunten voor slechte energielabels te beschouwen als inperking van het eigendomsrecht. Daar zal daarom ook separaat bij worden stilgestaan.

Volgens het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) kunnen rechten, die een vermogenswaarde vertegenwoordigen onder het begrip 'eigendom' vallen. De onderdelen van de middenhuur-regulering hebben daarom tot gevolg dat het eigendomsrecht beperkt wordt. Verhuurders van woningen in het middensegment zullen namelijk niet langer vrij zijn om een hogere huurprijs te vragen dan de

maximumhuurprijs. Deze toekomstige inkomsten kunnen onder het begrip 'eigendom' worden verstaan. Bovendien kan de waarde van een woning dalen, nu het rendement afneemt door de regulering van de huurprijzen.

Het eigendomsrecht is opgenomen in artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM) en artikel 17 van het EU Handvest van de Grondrechten (Handvest). Omdat beide grondrechten qua inhoud en reikwijdte overeenstemmen,⁶⁵ wordt in het vervolg aan beide artikelen tegelijk getoetst.⁶⁶ Beide artikelen benoemen de mogelijkheid om het *gebruik* van eigendom te reguleren.

Hoofdstuk 4 van de MvT bij het wetsvoorstel betaalbare huur gaat uitgebreid in op de verhouding van de middenhuur-regulering tot het eigendomsrecht. De belangrijkste punten worden herhaald in deze NvT. Voor de volledige uitleg per punt wordt verwezen naar de MvT. De MvT gaat ook in op het dwingend maken van het WWS en de verhouding van deze maatregel tot het eigendomsrecht. De wijziging van het Bhw ziet niet op het dwingend maken van het WWS. Om deze reden zal deze NvT niet ingaan op dit aspect.

Om een inperking van het eigendomsrecht te rechtvaardigen, moet zijn voldaan aan vier voorwaarden: (1) voorzien bij wet, (2) noodzakelijk in het algemeen belang, (3) een *fair balance* en (4) toereikende procedurele waarborgen voor betrokkenen.

1. De maatregel moet bij wet zijn voorzien.

Dit betekent dat de beperking voldoende toegankelijk, precies en voorzienbaar in de toepassing moet zijn. Aan deze voorwaarde is voldaan als de maatregel is opgenomen in een wet in formele zin en als de toepassingscriteria voldoende nauwkeurig in de wet en de MvT zijn beschreven.⁶⁷ De beoogde middenhuur-regulering is verankerd in nationale wetgeving (een wet en een AMvB). Bovendien is voorzien in overgangsrecht: de regulering gaat pas in bij nieuwe contracten. Ook voor de aanpassing voor Rijksmonumenten geldt dat deze pas ingaat voor nieuwe contracten. Rijksmonumenten met bestaande huurovereenkomsten behouden hun 50-WWS punten en pas voor nieuwe huurovereenkomsten geldt dat de prijsopslag van 30% geldt. Overigens wordt opgemerkt dat een prijsopslag van 30% gemiddeld op hetzelfde neer komt als 50-WWS punten.

Daarnaast is de regulering ruim van tevoren aangekondigd en breed kenbaar gemaakt. In het Coalitieakkoord van 10 januari 2022 is opgenomen dat middeninkomens huurprijsbescherming zullen krijgen.⁶⁸ De contouren van deze voorstellen zijn daarna geland in het Programma Betaalbaar wonen, dat op 19 mei 2022 is gepubliceerd.⁶⁹ De eerste uitwerking is gecommuniceerd op 14 oktober 2022 in een Kamerbrief.⁷⁰ Vervolgens is dit verder uitgewerkt in een Kamerbrief van 9 december 2022.⁷¹

⁶⁵ Zie de toelichting bij artikel 17 EU Handvest van de Grondrechten (2007/C 303/02).

⁶⁶ In de rechtspraak wordt vaak volstaan met een toetsing aan art. 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM. Zie bijv. Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 29 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1166, par. 73, Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 8 augustus 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2671, par. 6.1 en Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 22 november 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AZ2769, par. 2.3.2.

⁶⁷ Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 2 november 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BU3143, r.o. 2.4.3.

⁶⁸ *Coalitieakkoord Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst*, 10 januari 2022.

⁶⁹ Programma Betaalbaar wonen, Kamerstukken II 2021/22, 32 847, nr. 906.

⁷⁰ *Kamerstukken II 2022/23*, 27 926, nr. 372.

⁷¹ *Kamerstukken II 2022/23*, 27 926, nr. 372.

Voor wat betreft de minpunten op de slechte energielabels is er ook sprake van voorzienbaarheid. Van particuliere verhuurders in het huidige gereuleerde segment is in 2011 een verduurzamingsinspanning gevraagd door 80% van hun woningen op label C of beter te brengen.⁷² In de brief van 28 februari 2022⁷³ is vervolgens geconstateerd, dat corporaties de doelstelling van gemiddeld label B in 2020 bijna hebben gehaald.

Aan de verduurzamingsopgave is ook aandacht besteed in de nationale prestatieafspraken, die gemaakt zijn met Aedes, de Woonbond en VNG. Afsproken is dat woningcorporaties woningen met energielabel E, F en G uiterlijk in 2028 hebben aangepakt. Over deze afspraken is de Tweede Kamer geïnformeerd bij brief.⁷⁴

Het is echter noodzakelijk dat verhuurders, met het oog op de verduurzamingsopgave, ruim voor 2030 aan de slag gaan met de verduurzaming van hun woning(en). Daarom worden verhuurders vooruitlopend op de voorgenomen wet- en regelgeving gestimuleerd om de energieprestatie van slecht geïsoleerde woningen te verbeteren.

Met de aftrekpunten voor slechte energielabels wordt tevens tegemoetgekomen aan de motie Kuiken c.s.⁷⁵ en de motie Nijboer/Bromet⁷⁶, waarin verzocht is om een huurprijsverlaging mogelijk te maken bij woningen met een slechte energieprestatie.

2. De maatregel moet noodzakelijk zijn in het algemeen belang.

Dit betekent dat de maatregel een legitiem doel dient en dat met de maatregel het beoogde effect wordt bereikt. Het EHRM heeft verschillende doelstellingen van algemeen belang erkend. De volgende erkende doelstellingen worden met de regulering van de middenhuur bewerkstelligd:

- de bestrijding van sociale onrechtvaardigheid (*social injustices*) op de woningmarkt;⁷⁷
- de bescherming van huurders;⁷⁸
- de bestrijding van grote verschillen in huurprijzen voor vergelijkbare woningen;⁷⁹
- het voorkomen van vastgoedspeculatie;⁸⁰
- het vergroten van de beschikbaarheid van woningen voor redelijke prijzen voor minder vermogende personen;⁸¹
- het stimuleren van het opknappen van woningen in slechte staat.⁸²

Deze doelen komen terug in hoofdstuk 1 van de MvT bij de Wet betaalbare huur.

⁷² Kamerstukken II 2011/12, 30196, nr. 180.

⁷³ Kamerstukken II 2021/22, 29 453, nr. 548.

⁷⁴ Kamerstukken II 2021/22, 29 453, nr. 551.

⁷⁵ Kamerstukken II 2022/23, 36 200, nr. 26.

⁷⁶ Kamerstukken II 2021/22, 35 925 VII, nr. 71.

⁷⁷ EHRM 21 februari 1986, James e.a. t. UK, app. no. 8793/79, para. 47.

⁷⁸ EHRM 21 december 2010, Ferreira/Portugal, app. no. 41696/07, para. 29. Zie ook EHRM 28 september 1995, Spadea en Scalabrino/Italië, app. no. 12868/87, para. 31.

⁷⁹ EHRM 19 december 1989; Mellacher/Oostenrijk, app. no. 10522/83, para 47.

⁸⁰ EHRM 19 december 1989; Mellacher/Oostenrijk, app. no. 10522/83, para 47.

⁸¹ EHRM 19 december 1989; Mellacher/Oostenrijk, app. no. 10522/83, para 47 en EHRM 28 september 1995, Spadea en Scalabrino/Italië, app. no. 12868/87, para. 31.

⁸² EHRM 19 december 1989; Mellacher/Oostenrijk, app. no. 10522/83, para 47.

Bovendien is het bevorderen van voldoende woongelegenheden een sociaal grondrecht, dat onder andere is vastgelegd in artikel 22 van de Grondwet. De verplichting van de overheid om maatregelen te treffen om te voorzien in voldoende woongelegenheden, vloeit ook voort uit artikel 11 IVESCR, artikel 27 van het Kinderrechtenverdrag, artikel 31 van het Europees Sociaal Handvest, artikel 34 van het EU Handvest van de Grondrechten en artikel 8 EVRM. Het bevorderen van voldoende betaalbare en geschikte woonruimte is daarmee een opdracht voor de overheid. De overheid dient daarom in te grijpen wanneer er een onevenredige balans ontstaat tussen huurder en verhuurder. Naar het oordeel van de regering brengt dit tevens met zich mee dat de overheid het evenwicht tussen het belang van de huurder en dat van de verhuurder dient te bewaken.

Er worden volop woningen bijgebouwd. Van 2022 tot en met 2030 moeten er 981.000 woningen bijgebouwd worden, waarvan er in 2022 en 2023 circa 170.750 woningen gerealiseerd zijn (stand tot en met november 2023).⁸³ Desondanks is er sprake van grote schaarste. De middeninkomens verdienen vaak net te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning van een woningcorporatie. Veel woningzoekenden met een middeninkomen (waaronder starters) zijn aangewezen op de particuliere huur. Door de schaarste komen zij in een zeer afhankelijke relatie te staan tot hun verhuurder. Waar de verhuur van schaarse particuliere huurwoningen leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten, zijn maatregelen noodzakelijk om de mogelijkheden van deze doelgroep op de woningmarkt te verbeteren. De huurprijsregulering zorgt er ook voor dat de huurder in het middensegment een maximale huurprijs krijgt die past bij de kwaliteit van de woning. De werking van de bestaande regulering in het lage segment (de sociale huur) toont aan dat huurprijsregulering via het WWS een zeer geschikt middel is om de betaalbaarheid te vergroten. Door het verhogen van de liberalisatiegrens wordt dit bestaande geschikte middel verder uitgebreid naar het middensegment.

3. Er moet sprake zijn van een fair balance tussen de regulering van het eigendomsrecht en het daarmee gediende algemeen belang.

De maatregelen zijn proportioneel, omdat een evenwicht is gezocht tussen het belang van de huurder dat gediend wordt met deze regeling en het belang van de verhuurder op het ongestoord genot van zijn eigendom.

De ophoging van de liberalisatiegrens komt enkel te gelden voor nieuwe huurcontracten. Een woningeigenaar kan na het aflopen van het huurcontract kiezen om opnieuw te verhuren of om de woning op een andere wijze te gebruiken (bijv. verkoop). Dit beperkt de mate waarin inbreuk wordt gemaakt op het eigendomsrecht en geeft nadere invulling aan de *fair balance*. Door het beter waarderen van de kwaliteit van de woning (buitenruimten en energielabel) en de reeds bestaande waardering op basis van de WOZ-waarde, kan bovendien naar redelijkheid worden verdiend aan de verhuur van woningen. De huurprijsgrenzen houden ook nadrukkelijk rekening met het verdienvermogen voor de verhuurder en worden geïndexeerd.

Door schaarste is de afgelopen jaren een disbalans ontstaan in de verhouding tussen huurder en verhuurder. Het was mogelijk om hoge huren te rekenen, omdat (1) dit niet door wet- en regelgeving werd begrensd en (2) de huurder door een gebrek aan alternatieven vaak geen andere keuze had, dan de gevraagde huur te

⁸³ <https://datawonen.nl/programma-woningbouw.aspx>

betalen. De MvT bij het wetsvoorstel betaalbare huur bevat op dit punt een cijfermatige onderbouwing. Daarbij speelt mee dat de keuze om geen woning te hebben voor een woningzoekende niet reëel is. Wonen is immers een primaire levensbehoefte. Dit maakt een woningzoekende in een schaarse markt kwetsbaar en de verhuurder relatief machtig. De middenhuur-regulering beoogt deze disbalans te verhelpen en te streven naar een *fair balance*.

Maar het evenwicht is ook richting verhuurders belangrijk. Er is namelijk voldoende aanbod aan particuliere huur nodig voor een goed functionerende woningmarkt. Daarom is gezocht naar een eerlijk evenwicht tussen het belang van de huurder om niet te veel te betalen en het belang van de verhuurder om een redelijke huursom te mogen ontvangen voor de aangeboden woning. Om hier nadere invulling aan te geven is onder andere gekozen voor de introductie van een nieuwbouwopslag. Deze geeft het recht om tien procent opslag te rekenen op de maximale huurprijs. Het evenwicht tussen de belangen van huurders en verhuurders is ook voortgekomen uit uitgebreid onderzoek. Hier is middels botsproeven en aanvullende onderzoeken naar de *business case* van investeerders gekeken. Hoofdstuk 2.1.2 van de MvT bij het wetsvoorstel betaalbare huur gaat hier uitgebreid op in.

Bovendien zijn er geen alternatieven om in het middensegment tot lagere huurprijzen te komen. Door aanhoudende woningschaarste komt de huurder in een afhankelijke positie te staan. Er wordt volop ingezet op woningbouw, maar met de demografische ontwikkeling zal de woningschaarste desondanks aanhouden. Het reguleren van de maximale huurprijzen is dan het resterende middel om de huurder te beschermen tegen de bestaande disbalans in de verhouding tussen huurder en verhuurder.

Voor monumenten geldt tot slot dat met een prijsopslag van 30%, dat materieel ongeveer neerkomt op 50 WWS-punten ook gezocht is naar die *fair balance*. In 2015 is de WOZ-waarde geïntroduceerd als waardering binnen het WWS. Hier hebben rijksmonumenten door hun vaak gewilde ligging van geprofiteerd. Daarnaast staat in de huidige tijd de bestaanszekerheid van middeninkomens onder druk, waardoor het beschermen van de inkomenspositie van middeninkomens zwaarder gewogen moet worden.

Tegelijkertijd wordt het niet onredelijk geacht dat de huurder bijdraagt aan de instandhouding van het monumentale karakter van de huurwoning. Anderzijds heeft een monument vaak een energetisch slechte kwalificatie die afdoet aan het wooncomfort en de woonlasten aanzienlijk doet stijgen. Het is daarom belangrijk dat de bijdrage van de huurder proportioneel is. De huidige 50-puntenopslag is niet proportioneel omdat die niet gebonden is aan de grootte of kwaliteit van de woning. Kortom: zowel een kleine sociale monumentale huurwoning als een grotere monumentale middenhuurwoning krijgen een opslag van 50 WWS-punten (circa 300 euro in 2024). Op deze manier bestaat er een prikkel voor de verhuurder zo klein mogelijke woningen te verhuren. Deze bijdrage is dan ook niet uitlegbaar als proportioneel. Ook liberaliseren monumenten gemakkelijk doordat het een hoge puntenopslag betreft. Voor een geliberaliseerde woning mag elke huurprijs gevraagd worden. Dat dit voor een groot deel mogelijk wordt gemaakt doordat het een rijksmonumentale woning betreft, is gezien de betaalbaarheidskwestie voor lage en middeninkomens ongewenst. Vanuit betaalbaarheid en proportionaliteit wordt daarom het monumentenbeleid rondom rijksmonumenten aangepast, waarbij ook recht wordt gedaan aan de instandhouding van monumenten.

Voor de minpunten van slechte energielabels geldt dat hier zowel een groot algemeen belang speelt met betrekking tot de klimaatopgave die de wereld en Nederland voorstaat waarbij het beperken van de CO₂-uitstoot en het gebruik van fossiele energie. Nederland gebruikt nog veel aardgas en de gevolgen voor het mondiale klimaat maar ook specifiek in Groningen tonen de noodzaak aan om hier actief op te sturen. Het verduurzamen van woningen speelt daarbij een essentiële rol. Daarnaast speelt ook op individueel niveau, op het niveau van de huurder mee, dat een slecht energielabel, meer dan vroeger, een weerspiegeling is van slechte kwaliteit van een woning. De energieprijzen zijn door de oorlog in Oekraïne hoger en minder zeker geworden dan vroeger het geval was. De huurder zal bij een slecht label veel hogere energielasten hebben dan bij een beter label. De woning is bij een slecht energielabel dus ook minder kwalitatief dan bij een beter label. Om de *fair balance* richting de verhuurder te waarborgen zijn niet louter minpunten voor slechte labels gegeven, maar is de waardering voor goede labels ook fors verhoogd. Dit maakt dat het verduurzamen van de woning vanuit de verhuurder ook loont omdat dit resulteert in een hogere huurprijs. Hiermee is er voor verhuurders ook een aantrekkelijke prikkel in de regulering gebracht om woningen te gaan verduurzamen. Tot slot worden er geen minpunten toegepast voor monumenten omdat voor monumenten, gezien hun monumentale karakter, vaak strengere eisen gelden met betrekking tot verbouwing van de woning wat de duurzaamheidsopgave daar kan bemoeilijken. Het algemeen en individuele belang van huurders, tezamen met beloning in WWS-punten voor verhuurders bij verduurzaming, maken dat dat er sprake is van een *fair balance*.

4. Betrokkenen moeten beschikken over toereikende procedurele waarborgen

Zoals hierboven besproken, staat het een eigenaar van een woning vrij om wel of niet te verhuren. Bestaande huurcontracten vallen niet onder de middenhuur-regulering en de aanpassing van de monumentenregeling: deze rechtsverhouding blijft dus ongemoeid in stand. Bij de afloop van het huurcontract is een procedurele waarborg ingebouwd. De eigenaar van de woning kan weer vrij beschikken over de woning en kiezen of hij opnieuw wenst te verhuren. Bovendien is nadrukkelijk rekening gehouden met de verdien capaciteit van verhuurders, zodat het opnieuw verhuren een redelijke optie is en blijft. De verdien capaciteit wordt ook blijvend gegarandeerd, omdat de maximale huurprijzen worden geïndexeerd. Dit dient als extra procedurele waarborg.

5.2. Vrij verkeer van diensten

Ook wat betreft het vrij verkeer van diensten moet het effect van de wijziging van het Bhw en het wetsvoorstel betaalbare huur als één totaalpakket worden gewogen. Een dienst die valt onder Richtlijn 2006/123/EC (hierna: de Dienstenrichtlijn), is gedefinieerd als elke economische activiteit, anders dan in loondienst, die gewoonlijk tegen vergoeding geschiedt.⁸⁴ Verhuur en huur van woningen is het verrichten of ontvangen van een dienst. De Dienstenrichtlijn noemt in artikel 15, tweede lid, het opleggen van maximumhuurprijzen als een beperking.

Dergelijke beperkingen zijn alleen toegestaan wanneer is voldaan aan de eisen uit artikel 15, derde lid, van de Dienstenrichtlijn: (1) er is geen sprake van (in)direct onderscheid naar nationaliteit of, voor vennootschappen, de plaats van hun statutaire zetel (discriminatieverbod), (2) de maatregel is gerechtvaardigd om een dwingende reden van algemeen belang (noodzakelijkheid) en (3) de maatregel is geschikt om het nagestreefde doel te bereiken; zij gaat niet verder dan nodig is om dat doel te bereiken en dat doel kan

⁸⁴ Artikel 4, eerste lid, van de Dienstenrichtlijn.

niet met andere, minder beperkende maatregelen worden bereikt (evenredigheid).

Het reguleren van de middenhuur is van toepassing op eenieder die een woning wil verhuren in het middensegment. Dit geldt ongeacht de nationaliteit (of plaats van de statutaire zetel) van de huurder of verhuurder. Daarmee is voldaan aan het discriminatieverbod.

Ten tweede beantwoorden de maatregelen aan een dwingende reden van algemeen belang. Zo heeft het Hof van Justitie van de EU vereisten in verband met het volkshuisvestingsbeleid in een Lidstaat aangemerkt als dwingende reden van algemeen belang.⁸⁵ Dit geldt met name in de situatie van een structureel woningtekort op de nationale markt, zoals in Nederland het geval is. In de MvT bij het wetsvoorstel Betaalbare huur is uitgebreid beschreven dat bij woningschaarste het reguleren van de prijzen noodzakelijk en geschikt is om de huurder te beschermen. Bovendien is er rekening gehouden met de business case van de verhuurder. Dit voorkomt dat de maatregelen verder gaan dan nodig is om het doel te bereiken. Het doel kan bovendien niet met een minder vergaand middel worden bereikt. In de MvT van de Wet betaalbare huur en in deze NvT is bij verschillende onderdelen stil gestaan bij onderzochte alternatieven en de redenen waarom niet geschikt worden geacht.

5.3. Vrij verkeer van kapitaal

De regulering van het middensegment kan een beperking van het vrij verkeer van kapitaal inhouden. De maatregelen kunnen namelijk grensoverschrijdende investeringen ontmoedigen, omdat woningen niet met lagere huurprijzen moeten worden verhuurd. De maatregel zou potentieel niet-ingezetenen kunnen ontmoedigen om in Nederland in onroerend goed te investeren vanwege de geldende huurprijzbescherming.

Op grond van artikel 63 VWEU zijn alle beperkingen van het vrij verkeer van kapitaal verboden. Uit vaste rechtspraak van het Hof van Justitie van de EU volgt dat nationale maatregelen die het vrije verkeer van kapitaal beperken, gerechtvaardigd worden door de in artikel 65 VWEU genoemde redenen of door dwingende redenen van algemeen belang.⁸⁶ In dit laatste geval geldt als extra voorwaarden dat de nationale maatregelen geschikt zijn om de verwezenlijking van het nagestreefde doel te waarborgen en niet verder gaan dan nodig is voor het bereiken van dit doel. Beide rechtvaardigingsmogelijkheden bestaan dus naast elkaar.

De beperking van het vrij verkeer van kapitaal door de middenhuurregulering kan gerechtvaardigd worden op grond van dwingende redenen van algemeen belang. Het Hof van Justitie van de EU heeft namelijk geoordeeld dat nationale regelingen het vrije verkeer van kapitaal kunnen beperken vanwege vereisten in verband met het volkshuisvestingsbeleid van een lidstaat.⁸⁷ Deze vereisten vormen een dwingende reden van algemeen belang. Bovendien kan in dit geval de nationale marktsituatie meewegen, bijvoorbeeld bij een structureel woningtekort en een bijzonder hoge bevolkingsdichtheid.⁸⁸

De maatregelen zijn bovendien geschikt om de doelen te bereiken en gaan niet verder dan nodig is. Dit wordt hierboven en in de MvT bij het wetsvoorstel betaalbare huur meer uitgebreid beschreven. Zoals ook is toegelicht onder de beperking van het eigendomsrecht is nadrukkelijk rekening gehouden met het verdienvermogen van verhuren bij het opstellen van het WWS. Daarnaast is voor nieuwbouw ook voorzien in een nieuwbouwopslag van tien procent.

⁸⁵ HVJ EG, 01-10-2009, nr. C-567/07, par. 30.

⁸⁶ HvJ EG, 01-10-2009, nr. C-567/07, par. 25.

⁸⁷ HvJ EG, 01-10-2009, nr. C-567/07, par. 29-30.

⁸⁸ HvJ EG, 01-10-2009, nr. C-567/07, par. 30.

Hoofdstuk 6. Advies en consultatie

In hoofdstuk 10 van de MvT bij het wetsvoorstel betaalbare huur is uitgebreid een toelichting gegeven op de reacties voortkomend uit de openbare internetconsultatie (paragraaf 10.4). Deze internetconsultatie was zowel voor het wetsvoorstel als het besluit Betaalbare huur. De internetconsultatiereacties op de wet zijn meegenomen in de MvT van de wet Betaalbare huur. De internetconsultaties op zaken die in het besluit geregeld zijn, zijn hier opgenomen. In dit hoofdstuk van de MvT wordt eveneens nader ingegaan op de schriftelijke adviezen van het Adviescollege Toetsing Regeldruk (paragraaf 10.1) en de Raad voor de rechtsspraak (paragraaf 10.2), als ook de uitvoeringstoets die door de Huurcommissie (paragraaf 10.3) is uitgevoerd.

6.1. Internetconsultatie

De internetconsultatie heeft voornamelijk tot reacties geleid met betrekking tot de modernisering van het WWS. Het gaat dan om de waardering van de energielabels, de methodiek inzake de waardering van de WOZ-waarde en de nieuwbouwopslag. Ook zijn er een aantal reacties binnengekomen op de jaarlijkse indexering van de maximale huurprijsgrenzen volgend uit het WWS en de waardering van gemeentelijke monumenten. In paragraaf 10.4 van de MvT staan deze reacties uitgeschreven. Hierbij wordt ook een appreciatie gegeven op de reacties, waarbij wordt aangegeven of en op welke manier de reactie tot wijzingen in het voorstel heeft geleid. Daarnaast waren er reacties die ingingen op een aantal specifieke elementen uit het WWS, waarin veel wordt gevraagd om vereenvoudiging en verduidelijking van het stelsel. Deze worden hieronder toegelicht:

Waardering van de oppervlakte

Verschillende reacties (NOVA, VNO/NCW, Boelens de Gruyter) gingen in op de bepaling van de oppervlakte met het verschil in waardering tussen vertrekken, overige ruimten en gemeenschappelijke ruimten. Daarbij wordt verduidelijking bepleit, en ook het alsnog waarderen van bepaalde ruimtes, zoals gangen.

Inzake deze reacties wordt opgemerkt, dat het WWS een instrument is om de balans te borgen tussen de betaalbaarheid en de kwaliteit van een woning. Bij het begrip kwaliteit gaat het niet alleen om aspecten die in de exploitatie tot uiting komen, maar ook om aspecten die een weergave zijn van bewoner preferenties, zoals de gebruikswaarde van een oppervlakte.

Rekening houdend met beide aspecten maakt het WWS dan ook sinds zijn invoering een onderscheid tussen verschillende vormen van oppervlakte, rekening houdend met de efficiëntie van de totale oppervlakte voor de huurder. Alles afwegende wordt in de reacties geen aanleiding gezien af te stappen van het waarderen van de oppervlakte met een onderscheid tussen vertrekken, overige ruimten en verkeersruimten.

Wel is er een vereenvoudiging van de oppervlaktebepaling toegepast voor de situatie dat een toilet is geplaatst in de badkamer; de daaraan verbonden vermindering van de oppervlakte met 1m² komt te vervallen.

Waardering verwarmde ruimten

In één van de reacties is aangegeven, dat een verwarmde ruimte ten onrechte niet wordt gewaardeerd met 2 punten, maar met 1,5 punt indien er sprake is van

warmtelevering die in rekening te brengen is als servicekosten. Deze reactie heeft aanleiding gegeven in alle gevallen een waardering van 2 punten toe te passen. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.2.3. van deze NvT.

Tevens is erop gewezen, dat de Huurcommissie ook een waardering toepast indien er geen sprake is van een vertrek, maar van een verkeersruimte. Bepleit wordt om deze toepassing expliciet in het WWS te regelen.

Waardering keuken en sanitair

Bepleit is om bij het WWS meer te kijken met de bril van nu. Mede gelet op deze reactie is de waardering van de keuken aangepast. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.2.5 en 2.2.6

Waardering buitenruimte

In één van de reacties wordt erop gewezen dat de andere wijze van waardering bij aanwezigheid van een carport ertoe kan leiden dat het slopen van een carport meer punten oplevert. Met het huidige WWS geldt namelijk de bepaling, dat de oppervlakte onder de carport niet meetelt bij de bepaling van de oppervlakte van de buitenruimte. Deze reactie heeft aanleiding gegeven deze bepaling inzake de oppervlaktebepaling te schrappen.

Gelet op de reacties waarin modernisering en verduidelijking werd bepleit, is de puntenwaardering aangepast door het toevoegen van een waarderingmogelijkheid voor laadpalen (zie paragraaf 2.2.10), en is een duidelijke waarderingmethodiek opgenomen voor de puntenwaardering bij gemeenschappelijke buitenruimten. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.2.8.2 en 2.2.10.

Waardering WOZ-waarde

Eén reactie geeft aan dat er niet altijd een WOZ-waarde is verbonden aan een woonruimte. Aangegeven wordt, dat dit een probleem kan vormen als verhuren in strijd met het WWS een strafbaar feit is. Bepleit wordt om hierin te voorzien met een toelichting. Gelet op deze reactie is een duidelijk beoordelingsvoorschrift opgenomen voor de situatie dat er geen WOZ-waarde is vastgesteld voor een woonruimte. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.2.11.

6.2. Huurcommissie

De uitvoeringstoets die door de Huurcommissie is gedaan en de reactie hierop is toegelicht in paragraaf 10.3 van de MvT. De Huurcommissie heeft in haar uitvoeringstoets gewezen op de noodzaak tot verduidelijking en modernisering van elementen van het WWS, die anders mogelijk tot ongewenste resultaten zouden kunnen leiden.

De elementen inzake een verduidelijking betreffen de definitie van het begrip zelfstandige woning, het begrip vertrek, de waardering van verwarmde vertrekken indien deze met elkaar in verbinding staan, de waardering van de energieprestatie indien de Huurcommissie afwijkt van een afgegeven energielabel, de situatie dat een geldig energielabel ontbreekt, het begrip woningwetwoningen, de waardering van extra kwaliteit in keuken en sanitair, de waardering van de WOZ-waarde indien een WOZ-beschikking ontbreekt, en de toe te passen niet-fortaitaire prijsopslag bij woningen behorend tot beschermd stads- of dorpsgezicht.

De elementen die mogelijk tot ongewenste resultaten zouden kunnen leiden

betreffen de aanrechtlengte bij een ingebouwde kookplaat en de rubriek investering.

De elementen die modernisering behoeven betreffen het onderscheid in waardering tussen warmtedistributiesystemen en individuele verwarmingssystemen, de waardering van bidet en lavet, de rubriek woonvoorzieningen voor gehandicapten, de waardering van gemeenschappelijke parkeervoorzieningen en het begrip zorgwoning.

De adviezen uit deze uitvoeringstoets zijn meegenomen in de objectivering en vereenvoudiging van het WWS en komen allen terug in hoofdstuk 2.

Hoofdstuk 7. Evaluatie

De aanpassingen die volgen uit dit besluit worden in samenhang met het wetsvoorstel 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 middenhuurregulering, de uitvoerbaarheid van de aanpassingen voor de Huurcommissie en de gevolgen voor huurders en verhuurders.

Voor de middenhuurregulering geldt dat er niet alleen binnen vijf jaar wordt geëvalueerd op de noodzaak en effectiviteit ervan, maar vervolgens ook elke volgende vijf jaar. Op basis van deze evaluaties kan de regering bepalen of de marktomstandigheden dermate zijn veranderd waardoor aanpassing, al dan niet afschaffing, van de regulering van het middensegment nodig is. Met de regulering van het middenhuursegment wordt bedoeld het optrekken van de liberalisatiegrens, waardoor woningen tot en met 186 punten (circa 1.100 euro) in het gereguleerde huursegment komen te vallen. Het optrekken van de liberalisatiegrens wordt bewerkstelligd middels dit besluit. In dit besluit is voor het specifieke artikel dat toeziet op de ophoging van de liberalisatiegrens een evaluatiebepaling opgenomen, waardoor dit onderdeel iedere vijf jaar wordt geëvalueerd.

Voor de overige WWS-aanpassingen die volgen uit dit besluit geldt dat deze enkel na vijf jaar worden geëvalueerd. Het gaat dan onder meer over aanpassingen die zorgen dat WWS objectiever en eenvoudiger is ten behoeve van de uitvoering. Deze aanpassingen zijn ook bij veranderende marktomstandigheden nog steeds noodzakelijk.

II. Artikelen

Artikel I

Onderdeel A

Met dit onderdeel wordt het onderscheid tussen een zelfstandige en onzelfstandige woonruimte beter uitgewerkt.

Het Besluit huurprijzen woonruimte maakt voor de toepassing van het WWS onderscheid in (onder meer) zelfstandige en onzelfstandige woonruimten. Voor beide typen woonruimten gelden verschillende waarderingssystematieken en dus ook verschillende maximale huurprijzen. Hierdoor is van belang dat de definitie van een zelfstandige dan wel onzelfstandige woonruimte duidelijk is en eenduidig kan worden toegepast. Dit belang gold al voor huurders en verhuurders en de Huurcommissie, maar wordt met het dwingend maken van het WWS vergroot. Verhuurders kunnen beboet worden indien zij zich niet aan de maximale huurprijzen houden. Gemeenten krijgen een handhavende taak op het WWS. Een duidelijke definitie voorkomt onnodige uitvoeringslasten en zorgt ervoor dat gemeenten en Huurcommissie het WWS eenduidig toepassen.

Om te zorgen voor een eenduidige definitie van zelfstandige woonruimte voor toepassing van het WWS, wordt dit begrip nader gedefinieerd in het Besluit huurprijzen woonruimte. Aan de definitie wordt toegevoegd dat de woning wordt bewoond door maximaal twee personen of door een duurzaam gemeenschappelijk huishouden.

Er is doorgaans sprake van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden indien sprake is van een koppel met een relatie of een gezin. In dit geval is zonder meer geen sprake van kamerverhuur en wordt dus een zelfstandige woonruimte verhuurd. Daarnaast kan het voorkomen dat – ook al vormen huurders geen gezin of hebben zij geen affectieve relatie – toch sprake is van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden. Hier zal echter slechts bij uitzondering sprake van zijn, zoals bij een duurzame (bijvoorbeeld religieuze) woongroep. Voor de uitwerking van het begrip 'duurzaam gemeenschappelijk huishouden' wordt aangesloten bij de jurisprudentie die is uitgekristalliseerd in het bestuursrecht.

De definitie regelt daarnaast dat indien sprake is van een of twee personen in de woonruimte, per definitie sprake is van een zelfstandige woonruimte. Alhoewel het kan voorkomen dat twee huurders geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen, vormt dit uitvoeringstechnisch een probleem. Het is namelijk moeilijk te toetsen voor de Huurcommissie of een gemeente of twee huurders een affectieve relatie hebben. Gemeenten die toetsen of op grond van de Huisvestingswet 2014 sprake is van een onzelfstandige woonruimte, controleren daarom doorgaans ook alleen op panden waar sprake is van meer dan twee bewoners. Bovendien is het gebruik van een huurwoning door twee personen – ook als zij geen affectieve relatie hebben – doorgaans niet van dezelfde aard als wordt bedoeld met 'kamerverhuur'. Om te zorgen voor een simpele en eenduidige toepassing van het WWS, wordt voor situaties met minder dan drie huurders dus bepaald dat geen sprake kan zijn van een onzelfstandige woonruimte. Indien geen sprake is van een zelfstandige woonruimte, is sprake van een onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur), en vice versa.

Voor toepassing van bovenstaande definities geldt dat wordt uitgegaan van het gebruik zoals dat is overeengekomen tussen verhuurder en huurder(s). Dit betekent dat een huurders die zonder toestemming van de verhuurder de huurwoning onderverhuren of iemand anders laten intrekken, niet eenzijdig kunnen zorgen voor een andere classificatie van de huurwoning. Indien de verhuurder echter instemt met de wijziging van het gebruik, kan dit wel een effect hebben op de classificatie en dus de toepassing van het WWS.

Onderdeel B

Met de wijziging van artikel 2, eerste lid, wordt de huidige liberalisatiegrens verhoogd naar de nieuwe middenhuurgrens. In de Nota van Toelichting en onder het Wetsvoorstel is uitgebreid toegelicht wat de beleidsmatige noodzaak is achter deze verhoging.

In het tweede lid is bepaald dat wanneer een woning bij aanvang van de huurprijs boven de maximale middenhuurgrens valt, deze niet door daling van de WOZ - waarde, lopende het huurcontract, onder de maximale middenhuurgrenskomt te vallen. Dit is gedaan in verband met de rechtszekerheid. Wanneer een woning 190 WWS-punten heeft, valt de woning boven de maximale middenhuurgrens van 186 punten. Op basis van dit gegeven is de verhuurder niet gebonden aan het WWS voor het bepalen van de huurprijs, en kan zodoende met een huurder vrij bepalen welke huur hij overeenkomt. Een daling van de WOZ-waarde zou dan kunnen betekenen, wanneer de woning uit dit voorbeeld 6 WOZ punten zou verliezen en naar 184 WWS-punten zou terugvallen, dat de woning lopende huurcontract onder het WWS komt te vallen en dat huurprijsbescherming geldt. Dit verhoudt zich niet goed tot rechtszekerheid en voorzienbaarheid voor verhuurders nu de woningmarktontwikkeling niet goed valt te voorspellen. Dit lopende bestaande huurcontracten tegenwerpen aan verhuurders zou daarmee juridisch onverantwoord zijn. Dit artikel bepaalt derhalve dat een daling van WOZ-waardenpunten niet leidt tot huurprijsregulering zolang de huurovereenkomst van kracht is. Opgemerkt wordt dat de waardering die bedoeld wordt in de eerste regel voor de komma, met inbegrip is van de WOZ-cap, en dat met de mindering van punten niet de WOZ-cap zelf wordt bedoeld, maar juist een mindering door een dalende WOZ-waarde lopende de huurovereenkomst nadat de waardering heeft bepaald dat de woning in het hoge segment valt.

Onderdeel C

Met dit onderdeel worden de leges verhoogd van €300 naar €500. De Huurcommissie legt de in het ongelijk gestelde partij in een geschil legeskosten op. Voor verhuurders bedragen deze legeskosten € 300. Dit bedrag draagt bij aan de uitvoeringslasten van de Huurcommissie en levert een prikkel voor verhuurders om geschillen te voorkomen. Met de wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte wordt dit bedrag voor verhuurders verhoogd tot € 500.

Onderdeel D

De Huurcommissie kan op grond van artikel 7, eerste lid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte hogere legesbedragen opleggen bij verhuurders die vaker in het ongelijk zijn gesteld. Deze mogelijkheid geldt nu voor twee soorten geschillen waar de Huurcommissie uitspraak over doet: aanvangshuurprijstoetsing (artikel 7:249 BW) en de splitsing van all-in prijzen (artikel 7:258 BW). Met het Wetsvoorstel betaalbare huur wordt de verwijzing naar deze twee wetsartikelen geschrapt, zodat de Huurcommissie voor elke geschilsoort waar de Huurcommissie uitspraak over doet hogere legesbedragen kan opleggen. Daarmee kan de Huurcommissie ook hogere legesbedragen opleggen bij uitspraken over, onder meer, huurverhogingen, de afrekening van servicekosten of (onderhouds)gebreken. De uitbreiding van deze bevoegdheid vergroot de prikkel voor verhuurders om zich aan de regels te houden en geschillen te voorkomen. Met dit onderdeel wordt de verwijzing naar deze wetsartikelen ook uit het Besluit huurprijzen woonruimte geschrapt. De Huurcommissie kan dan ook bij andere geschilsoorten, zoals de afrekening van servicekosten of (onderhouds)gebreken, hogere leges opleggen bij verhuurders die vaker ongelijk krijgen. Deze bevoegdheid vormt een prikkel voor verhuurders om zich aan de regels te houden en onnodige geschillen te voorkomen.

Onderdeel E

Met dit onderdeel wordt de gemeente toegevoegd aan het artikel om te kunnen afwijken van het WWS. De Huurcommissie doet in geschillen over huurprijstoetsing uitspraak over huurprijzen op grond van het WWS. Het WWS omvat verschillende rubrieken die een waardering toekennen aan de kwaliteit van huurwoningen. Het kan in de praktijk voorkomen dat de waardering op grond van deze rubrieken bij een specifieke huurwoning leidt tot een onbillijke maximale huurprijs. Om onredelijke uitspraken te voorkomen, biedt

het Besluit huurprijzen woonruimte de Huurcommissie de mogelijkheid af te wijken van het WWS bij bepaling van de waardering, indien de aard van de woning daartoe aanleiding geeft. Deze hardheidsclausule voorkomt een te stringente toepassing van het WWS. Een dergelijke afwijking wordt door de Huurcommissie gemotiveerd toegepast.

Met het Wetsvoorstel betaalbare huur krijgen gemeenten een handhavende rol ten opzichte van het WWS. Ook voor gemeenten geldt dat toepassing van het WWS op een specifieke huurwoning kan leiden tot een onredelijk resultaat. Om gemeenten ook de mogelijkheid te geven af te wijken van het WWS indien de aard van de woonruimte daartoe aanleiding geeft, wordt aan de hardheidsclausule toegevoegd dat die ook van toepassing is op het college van burgemeester en wethouders van een gemeente.

Onderdeel F

Dit onderdeel vervangt het huidige artikel 8a waar de opslag voor stads- en dorpsgezichten is opgenomen. De opslag voor stads- en dorpsgezichten komt te vervallen. In paragraaf in 2.3.2. wordt toegelicht waarom dit is gedaan. Het artikel omvat nu een opslag voor monumenten en nieuwbouwopslag.

Het eerste lid bevat een opslag voor van 30% procent voor rijksmonumenten indien de huurovereenkomst is afgesloten na inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur. Hiermee wordt afstand gedaan van de 50 WWS-punten die rijksmonumenten eerst kregen. Onder paragraaf 2.3.1. is uitgelegd waarom hiervoor is gekozen.

In het tweede lid is overgangsrecht opgenomen voor monumenten. Omdat monumenten met lopende huurcontracten, indien zij thans in gereguleerde segment vallen, direct geconfronteerd zou worden met deze aanpassing is overgangsrecht geboden. Huurovereenkomsten die zijn gesloten voor inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur die zien op rijksmonumenten behouden, lopende de huurovereenkomst, de 50-WWS punten die zij voorheen ook hadden. Dit is gedaan omdat deze verhuurders bij het aangaan van deze huurcontracten redelijkerwijs geen rekening konden houden met de voorgestelde wijziging. Daarom zal de specifieke maatregel die voorziet in het schrappen van de opslag van 50 WWS-punten voor rijksmonumenten en het introduceren van een maximale huurprijsofslag van 30% pas bij mutatie van kracht worden. Een zelfde redenering gaat op voor onzelfstandige woonruimten. Voor onzelfstandige woonruimten geldt dat zij ook een puntenopslag kregen van 50 WWS-punten. Omdat de puntprijs in het WWS voor onzelfstandige woonruimten grondig wordt herzien, van €2,50 naar €9,00 (prijspeil 2024) zou het behoud van 50 WWS-punten een grote materiele wijziging met zich meebrengen. Daarnaast worden de prijzen binnen het WWS voor onzelfstandige woonruimten in algemene zin met 25% verhoogd. Derhalve geldt voor huurovereenkomsten die zijn gesloten voor de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur aangaande rijksmonumenten waarbij onzelfstandige woonruimten worden verhuurd dat zij 10 WWS-punten krijgen zolang de huurovereenkomst loopt. Onder paragraaf 2.3.1. wordt uitgebreider ingegaan op de prijsopslag voor monumenten en het geboden overgangsrecht.

In het derde lid is een prijsopslag opgenomen van 15% voor gemeentelijke en provinciale monumenten. Onder paragraaf 2.3.3. is uitgelegd waarom hiervoor is gekozen.

In het vierde lid van is een nieuwbouwopslag opgenomen van 10%. Deze opslag geldt voor zelfstandige middenhuurwoningen waarvan de start bouw van de woonruimte voor 1 januari 2026 ligt en waarvan de eerste ingebruikname als woning na inwerkingtreding van deze wet ligt. In het geval een pand volledig nieuw

wordt gebouwd, kan er vanuit worden gegaan dat de start bouw van de woonruimte die op dat moment ontstaat gelijk is aan de start van de bouw van het pand. In het geval een bestaand pand wordt aangepast en hier een nieuwe woonruimte aan wordt toegevoegd door transformatie of uitbreiding van het pand, dan geldt dat de start van de verbouw van deze woonruimte voor 1 januari 2026 moet liggen. In het geval van grootschalige transformatie kan hier ook gekeken worden naar de start van de verbouw van de gehele transformatie.

Er kan hierbij onderscheid gemaakt worden in de volgende situaties:

- a. Reguliere nieuwbouw, waarbij een volledig nieuw pand met nieuwe woonruimten neergezet wordt. In dit geval kan de start bouw van het gebouw, zoals ook in de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) is opgenomen gebruikt worden.
- b. Transformatie, waarbij nieuwe woonruimte wordt toegevoegd door een functiewijziging van een bestaand verblijfsobject.
- c. Bijbouwen bij een bestaand gebouw. In deze situatie is er al sprake van bebouwing en worden hier geheel nieuwe woningen bijgebouwd. Bijvoorbeeld middels optoppen of door nieuwe woningen tegen de bestaande bebouwing aan te bouwen. Er is dan sprake van nieuwbouw, maar in de BAG staat dan het bouwjaar van het oorspronkelijke pand opgenomen. In dit geval kan de nieuwbouwopslag wel toegepast worden, omdat het nieuwbouw betreft.

De opslag geldt niet voor het opsplitsen (woningvormen) van woonruimte uit een bestaande woonruimte. Er worden dan geen vierkante meters woonruimte toegevoegd, en er geldt dan geen opslag. De opslag geldt louter in de genoemde situaties. Voor het bepalen van de dag van ingebruikname wordt aangesloten bij de systematiek van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen. Onder paragraaf 2.4. wordt de nut en noodzaak van deze tijdelijke opslag gegeven.

In het vijfde lid is bepaald, dat wanneer een huurprijsvermeerdering geldt als bedoeld in het eerste, derde en vierde lid, dat zijn respectievelijk de vermeerderingen voor Rijksmonumenten, gemeentelijke en provinciale monumenten en de opslag voor nieuwbouwwoningen, dat deze vermeerderingen geen invloed hebben op de vraag tot welk segment de woning behoort. Voorbeeld; wanneer een woning bijvoorbeeld 180 WWS-punten heeft, en daarna 15% vermeerdering krijgt vanwege het feit dat het een woning gemeentelijke monument betreft, blijft deze woning een middeldure huurwoonruimte. Oftewel; de huurprijsvermeerdering zorgt er niet voor dat de woning wordt in het hoge segment terecht komt. Immers; de vermeerdering is een prijsopslag die los staat van de vraag tot welk segment de woning behoort. Dat betekent dat prijsvermeerderingen als bedoeld in artikel 8a enkel het effect hebben een hogere prijs te kunnen rekenen, maar er niet voor kunnen zorgen dat de woningen worden geliberaliseerd.

In het zesde lid is tot slot bepaald dat de opslagen gerekend worden op het bedrag dat hoort bij het geldende aantal WWS-punten voor een woonruimte.

Onderdeel G

Dit onderdeel wijzigt artikel 12 waarin is bepaald dat de maximale huurprijsgrenzen bij ministeriële regeling worden vastgesteld. In artikel 12, tweede lid, van het Bhw is vastgelegd dat die maximale huurprijsgrenzen jaarlijks op 1 juli worden gewijzigd met de inflatie over het voorafgaande kalenderjaar. Zoals toegelicht onder paragraaf 2.2, worden de maximale huurprijsgrenzen in de toekomst jaarlijks op 1 januari gewijzigd overeenkomstig artikel 27, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag. Artikel 27, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag bepaalt de wijze van indexeren van de maximale huurgrens en de norminkomens van de huurtoeslag. Als gevolg van deze wijziging worden de maximale huurprijsgrenzen jaarlijks gewijzigd met de tabelcorrectiefactor,

genoemd in artikel 10.2 van de Wet inkomstenbelasting 2001. Die tabelcorrectiefactor is de verhouding van het gemiddelde van de prijsindexcijfers van juli t-2 tot en met juni t-1 tot het gemiddelde van de prijsindexcijfers van juli t-3 tot en met juni t-2 (inflatie van voorafgaande periode van 1 juli tot 1 juli).

Onderdeel H

artikel 12a

In dit artikel is overgangsrecht opgenomen.

Het verhogen van de bovengrens van het gereguleerde segment, geldt niet voor bestaande huurcontracten die voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur zijn gesloten.

artikel 12b

Met deze wijziging komen twee regelingen te vervallen. Dit betreft:

- Voor woningen tot 40m² gebouwd in het kalenderjaar 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 gelegen in een COROP-regio geldt een andere berekening waardoor er onder de streep meer punten worden toegekend voor de WOZ-waarde.
- Indien een woning is gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 en ten aanzien waarvan het totaal van de punten van de onderdelen 1 tot en met 8 en 12 van het Besluit Huurprijzen Woonruimte 110 of meer is, worden minimaal 40 punten toegekend. Dit garandeert een minimaal puntenaantal.

De regelingen waren bedoeld om de bouw van het midden en hoge huursegment te stimuleren. Daar waar in algemene zin bij de bouw van woningen rekening kon worden gehouden met dat er op termijn regulering zou komen, geldt in deze gevallen dat investeerders rechten kunnen ontlenen aan deze regels. Deze rechten zullen worden gerespecteerd. Dit houdt in dat deze twee regels van kracht blijven. Wel worden de regels uitgefaseerd.

De regel voor woningen tot 40m² gelegen in COROP-regio's komt te vervallen per 2042. De regel voor woningen gebouwd in de jaren 2015 tot en met 2019 komt te vervallen per 2039. Er kan redelijkerwijs worden aangenomen dat het doel van de regels (de business case voor specifieke woningen mogelijk maken) dan is behaald.

Onderdeel I en J

Met deze onderdelen wordt de volledige bijlage 1, onder A, en de daarbij horende toelichting integraal vervangen. 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. Met deze modernisering wordt de gehele tabel en de gehele vast toelichting voor zelfstandig woonruimten integraal vervangen. In paragraaf 2.2. is uitgebreid ingegaan op alle losse onderdelen van de tabel en de daarbij horende bijlage.

Artikel II

Onderdeel A

Dit onderdeel wijzigt de instructieregel over het stellen van regels in een omgevingsplan over nieuw te realiseren woningen in de woningbouwcategorie middenhuur. De bepaling die de categorieën van woningen voorschrijft wordt hiertoe gewijzigd. Voorheen werd in onderdeel c van het eerste lid de 'geliberaliseerde woningen voor middenhuur' als categorie genoemd. Nu met het ophogen van de liberalisatiegrens, bedoeld in artikel 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte, de middenhuur wordt gereguleerd, is er geen

sprake meer van een geliberaliseerde middenhuur. Dit maakt dat de definitie in dit onderdeel dient te worden gewijzigd.

Als in een omgevingsplan woningen worden toegelaten in de categorie middenhuur, bedraagt de aanvangshuur – gelet op de verwijzing naar de Wet op de huurtoeslag – ten minste een huurprijs die boven de sociale huurgrens ligt (€879,66, prijspeil 2024) en maximaal het bedrag dat overeenkomt met een waardering van de kwaliteit van de woning op 186 punten conform de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (€1.123, prijspeil 2024), vermeerderd, voor zover van toepassing, met de nieuwbouwopslag. Het Besluit huurprijzen woonruimte maakt met artikel 8a, eerste, derde en vierde lid, respectievelijk een monumentenopslag en een nieuwbouwopslag mogelijk. Daarmee kan de op grond van een omgevingsplan toegestane maximale huurprijs hoger uitvallen dan het bedrag behorende bij 186 WWS-punten. Deze woningen worden wel beschouwd als middenhuurwoningen.

Als in een omgevingsplan wordt bepaald dat nieuw toegelaten woningen in de categorie middenhuur moeten worden gerealiseerd, moet het omgevingsplan een termijn bevatten gedurende welke de woningen voor de doelgroep beschikbaar moeten blijven. In deze periode mag de maximale huurprijs niet worden overschreden. Met het nieuwe onderdeel c van artikel 5.161c, eerste lid, Bkl geldt een vaste bovengrens voor woningen die in de woningbouwcategorie middenhuur worden toegelaten. De bovengrens geldt ongeacht het aantal punten dat de uiteindelijk gerealiseerde woningen daadwerkelijk behalen. Verbeteringen aan de woningen die tot een hoger aantal punten leiden, kunnen gedurende de instandhoudingstermijn niet tot een hogere huurprijs dan het maximum bij 186 punten leiden. Hierbij wordt opgemerkt dat deze regels zich richten tot de verhuurder en dat bij overtreding de gemeente toeziet op naleving van de regels.

Het vastleggen van een maximale huurprijs voor middenhuurwoningen leidt tot een uniforme landelijke definitie voor middenhuur. Hiermee is de verwijzing naar een gemeentelijk vast te stellen bovengrens voor middenhuur komen te vervallen. Dit betekent dat er geen ruimte is voor gemeenten om een hogere prijs dan het maximum bij 186 punten als bovengrens te stellen voor woningen die in een omgevingsplan in de woningbouwcategorie middenhuur worden toegelaten.

De met dit onderdeel voorgestelde wijziging van de woningbouwcategorie middenhuur geldt op grond van de artikelen 8.0b en 9.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving ook voor het stellen van regels of voorschriften over middenhuur wanneer woningen met een projectbesluit of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden toegelaten.

Onderdeel B

Dit onderdeel voorziet in overgangsrecht voor artikel 5.161c, eerste lid, onderdeel c, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, zoals dat luidt als gevolg van dit besluit. Het betreft de gewijzigde bovengrens voor de maximale huurprijs van middenhuurwoningen. Artikel 12.26e Bkl voorziet erin dat deze landelijke bovengrens niet geldt als een wijziging van het omgevingsplan betrekking heeft op huurwoningen die op het moment van inwerkingtreding van het Besluit betaalbare huur al rechtmatig aanwezig waren of waren toegestaan op grond dat omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, en bij eerste toelating zijn gereguleerd als woningen in de categorie geliberaliseerde woningen voor middenhuur.

Dit betekent dat eerder bij een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit gestelde regels of voorschriften over middenhuur bij een wijziging van het omgevingsplan geen wijziging hoeven te ondergaan als gevolg van

de nieuwe landelijke bovengrens voor de woningbouwcategorie middenhuur.

Het overgangsrecht is allereerst relevant voor huurwoningen die op grond van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, zijn toegelaten en waarvoor op grond van artikel 8.2.15a van het Invoeringsbesluit Omgevingswet nog een gemeentelijke doelgroepenverordening van kracht is. Artikel 12.26e Bkl voorziet erin dat, als de gemeente besluit de regels in het tijdelijk deel en in de doelgroepenverordening om te zetten naar regels in het nieuwe deel van het omgevingsplan, geen verlaging nodig is van de maximale huurprijs voor reeds toegelaten middenhuurwoningen, als de op grond van voorheen geldend recht bij gemeentelijke verordening vastgestelde huurprijs hoger is dan het landelijke maximum bij 186 punten. Op eenzelfde wijze kunnen voorschriften over middenhuur die aan een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit zijn verbonden in het omgevingsplan worden geïncorporeerd zonder bijstelling van de maximale huurprijs, als die eerder hoger was gesteld dan het landelijke maximum bij 186 punten.

Artikel IIa

Dit artikel voorziet in overgangsrecht in verband met de wijziging van de maximale huurprijs van middenhuurwoningen waarvoor met toepassing van artikel 5.161c Bkl regels kunnen worden gesteld. De instructieregel, zoals gewijzigd met dit besluit, geldt niet voor omgevingsplannen en projectbesluiten die op het moment van inwerkingtreding van dit besluit al ter inzage zijn gelegd, of voor omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit die op dat tijdstip al zijn aangevraagd.

Artikel III

Dit artikel bepaalt de evaluatie van dit besluit. De aanpassingen die volgen uit dit besluit worden in samenhang met het wetsvoorstel 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 middenhuurregulering, de uitvoerbaarheid van de aanpassingen voor de Huurcommissie en de gevolgen voor huurders en verhuurders.

Voor wat betreft de hoogte van de liberalisatiegrens, die is gegeven in artikel 2, geldt dat er niet alleen binnen vijf jaar wordt geëvalueerd op de noodzaak en effectiviteit ervan, maar vervolgens ook elke volgende vijf jaar. Op basis van deze evaluaties kan de regering bepalen of de marktomstandigheden dermate zijn veranderd waardoor aanpassing, al dan niet afschaffing, van de regulering van het middensegment nodig is.

Voor de overige WWS-aanpassingen die volgen uit dit besluit geldt dat deze enkel na vijf jaar worden geëvalueerd. Het gaat dan onder meer over aanpassingen die zorgen dat WWS objectiever en eenvoudiger is ten behoeve van de uitvoering. Deze aanpassingen zijn ook bij veranderende marktomstandigheden nog steeds noodzakelijk.

Artikel IV

De inwerkingtredingsdatum voldoet aan het stelsel van vaste verandermomenten en minimuminvoeringstermijnen waarbij gestreefd wordt naar inwerkingtreding per 1 juli 2024

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Hugo de Jonge