

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

Besluit van [PM] 2026,

houdende wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte, het Besluit kwaliteit leefomgeving en het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst in verband met het bieden van flexibiliteit aan met name particuliere verhuurders in de specifieke gevallen waar zij knelpunten in huurregulering ervaren, alsmede met technische wijzigingen en het herstellen van verschrijvingen in het Woningwaarderingstelsel

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van [PM] 2026, kenmerk nr. [PM];

Gelet op de artikelen 271, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, 2.24, eerste lid, van de Omgevingswet en 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van [PM] 2026, nr. [PM]);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van [PM] 2026, [PM nr.];

Hebben goedgevonden en verstaan:

Artikel I

Het Besluit huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1, tweede lid, wordt 'artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek' vervangen door 'artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek'.

B

In artikel 5, tweede lid, wordt 'kan' vervangen door 'kunnen'.

C

Artikel 8a wordt als volgt gewijzigd:

1. In het zesde lid wordt 'artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek' vervangen door 'artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek' en wordt na 'vijfde lid' ingevoegd 'of artikel 8b'.
2. In zevende lid wordt na 'vijfde lid' ingevoegd 'of in artikel 8b'.

D

Na artikel 8a wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 8b

1. De maximale huurprijsgrens voor woonruimte waarop de beperking, bedoeld in rubriek 11.3 van bijlage I onder A, van toepassing is, wordt vermeerderd met de in het tweede lid bedoelde prijsopslag.
2. De prijsopslag bedraagt het verschil tussen de in de ministeriële regeling, bedoeld in artikel 12, eerste lid, genoemde maximale huurprijsgrens, behorende bij de kwaliteit die die woonruimte zou hebben als de in het eerste lid bedoelde beperking buiten toepassing zou worden gelaten en de maximale huurprijsgrens behorende bij de kwaliteit voor een woonruimte met 186 punten.

E

In artikel 12b vervallen het eerste en vierde lid onder vernummering van het tweede en derde lid tot eerste en tweede lid.

F

Bijlage I, onderdeel A, wordt als volgt gewijzigd:

1. De tabel bij onderdeel 4.1 wordt als volgt gewijzigd:

- a. De rij bij energielabel A++ komt te luiden:

A++	$EI \leq 0,6$	n.v.t.	52	48
-----	---------------	--------	----	----

- b. De rij bij energielabel E komt te luiden:

E	$2,1 < EI \leq 2,4$	1979 t/m 1983	-4	-4
---	---------------------	---------------	----	----

2. In de tabel bij onderdeel 5.2 wordt 'Inbouw' telkens vervangen door 'Ingebouwde', wordt '1,75 punten' vervangen door '1,75 punt' en wordt '1,5 punten' vervangen door '1,5 punt'.

3. De tabel bij onderdeel 6.1 wordt als volgt gewijzigd:

- a. De rij bij wastafel komt te luiden:

Wastafel	1 punt (tot een maximum van 1 punt per binnen- of buitenruimte m.u.v. de badkamer)
----------	--

b. De rij bij meerpersoonswastafel (minimale breedte van 70 cm en met twee kranen) komt te luiden:

Meerpersoonswastafel (minimale breedte van 70 cm en met twee kranen)	1,5 punt (tot een maximum van 1,5 punt per binnen- of buitenruimte m.u.v. de badkamer)
--	--

4. In de tabel bij onderdeel 6.2 wordt '1,5 punten' vervangen door '1,5 punt' en wordt '1,25 punten' vervangen door '1,25 punt'.

5. In de tabel bij onderdeel 8 wordt 'Privé buitenruimte(n)' vervangen door 'Privé-buitenruimte(n)' en vervalt de rij:

indien in het geheel géén punten in deze rubriek (geen buitenruimte):	af: 5 punten
---	--------------

6. De tabel bij onderdeel 11.1 wordt als volgt gewijzigd:

a. De rij onder '11.1. WOZ-puntenberekening' komt te luiden:

Voor de puntenberekening binnen deze rubriek wordt de voor de woning laatstelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken gehanteerd. Indien er geen WOZ-waarde is vastgesteld, wordt gerekend met 85% van de taxatiewaarde of, indien er geen taxatiewaarde is, met een minimumwaarde van € 77.582. In afwijking van bovenstaande wordt een waarde van € 77.582 gehanteerd als de WOZ-waarde of taxatiewaarde lager is dan deze minimumwaarde.

b. 'van de vertrekken, de overige ruimten en parkeerplekken, bedoeld in de rubrieken 1,2 en 10 voor zover het parkeerplek type I betreft' wordt vervangen door 'van de vertrekken en de overige ruimten, bedoeld in de rubrieken 1 en 2, en 12 m² per parkeerplek type I, bedoeld in rubriek 10,'

c. '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, gelegen in het COROP-gebied Amsterdam of Utrecht, vervolgens gedeeld door' wordt vervangen door '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, gelegen in het COROP-gebied Amsterdam of Utrecht, vervolgens gedeeld door:'.

d. Boven de rij 'b. in alle andere gevallen dan bedoeld onder a, vervolgens gedeeld door:' worden de volgende rijen ingevoegd:

<i>b. indien sprake is van een woning tot 40 m², die bestaat uit of deel uitmaakt van een rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet en waarop de berekeningsmethode, bedoeld onder a, niet van toepassing is, vervolgens gedeeld door:</i>
- € 210 voor WOZ-beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2024, taxatiewaarden en minimumwaarden.
- € 199 voor WOZ-beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2023.
bij: een aantal punten gelijk aan de uitkomst van de berekening.

e. 'b. in alle andere gevallen dan bedoeld onder a, vervolgens gedeeld door' wordt vervangen door 'c. in alle andere gevallen dan bedoeld onder a en b, vervolgens gedeeld door'.

7. In de tabel bij onderdeel 11.4 wordt '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' vervangen door 'met de meest recente door de Waarderingskamer bekendgemaakte gemiddelde wijziging van de eigenwoningwaarden'.

G

De Toelichting behorende bij bijlage I, onder A, wordt als volgt gewijzigd:

1. Onderdeel 1 wordt als volgt gewijzigd:

a. In de eerste alinea wordt '80 procent' vervangen door '80%', wordt na 'oppervlakte van 11' ingevoegd '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)).' en vervalt '- 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)).'

b. In de derde alinea wordt ', boilerinstallatie' vervangen door 'en boilerinstallatie', wordt na 'Zolderruimten' ingevoegd 'worden' en wordt 'gewaardeerd worden' vervangen door 'gewaardeerd'.

2. Onderdeel 3 wordt als volgt gewijzigd:

a. Na de tweede alinea wordt een alinea ingevoegd, luidende:

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.

b. De laatste alinea vervalt.

3. In onderdeel 4.1 wordt in de laatste alinea 'een woning waarbij er geen andere woningen' vervangen door 'een woning waarbij er geen andere verblijfsobjecten'.

4. In onderdeel 4.3 wordt in de laatste zin na 'energieprestatie' ingevoegd 'gewaardeerd'.

5. Onderdeel 6.1 wordt als volgt gewijzigd:

a. In de derde alinea vervalt de laatste zin.

b. In de vierde alinea wordt 'keukenaanrecht' vervangen door 'keuken(aanrecht)' en vervalt ', douche of bad'.

c. Aan de vierde alinea wordt een zin toegevoegd, luidende:

Een wastafel wordt enkel gewaardeerd als deze zich bevindt in een binnen-of buitenruimte met een begaanbare ondergrond en een hoogte van tenminste 1,50 m.

d. Na de vierde alinea wordt een alinea toegevoegd, luidende:

Indien een wastafel en een meerpersoonswastafel beide zijn aangebracht in één binnen- of buitenruimte, ongeacht of dit een privéruimte of gemeenschappelijke ruimte is, wordt enkel de meerpersoonswastafel gewaardeerd en geldt voor die ruimte een maximum van 1,5 punt. Dit geldt niet als de wastafel en de meerpersoonswastafel zijn aangebracht in

de badkamer, omdat er dan geen maximum puntenaantal is. Als het dus gaat om een badkamer worden beide wastafels uit dit voorbeeld gewaardeerd met in totaal 2,5 punten (1 punt voor de wastafel en 1,5 punt voor de meerpersoonswastafel).

6. Onderdeel 6.2 wordt als volgt gewijzigd:

- a. In de tweede alinea wordt '2,00 m.' vervangen door '2,00 m'.
- b. In de derde alinea wordt '1,25 punten' vervangen door '1,25 punt'.
- c. Er wordt een alinea toegevoegd, luidende:

Wat betreft het ingebouwde kastje met in- of opgebouwde wastafel geldt dat dit kastje niet tevens wordt gewaardeerd als kastruimte. Een ingebouwd kastje met in- of opgebouwde wastafel wordt gewaardeerd met 1 punt. Om daarnaast in aanmerking te komen voor de 0,75 punt voor kastruimte, moet de bad- of doucheruimte beschikken over extra kastruimte buiten het reeds met 1 punt gewaardeerde ingebouwde kastje. De wastafel wordt los daarvan gewaardeerd met 1 punt of 1,5 punt (als het een meerpersoonswastafel is). Dat puntenaantal komt dus bovenop de 1 punt voor het ingebouwde kastje.

7. In onderdeel 7 wordt in de derde alinea '(en niet volledig' vervangen door '(en niet volledig)'.

8. In onderdeel 8 vervalt de zin 'Indien de woning in het geheel geen privé-buitenruimte, geen gemeenschappelijke buitenruimte of loggia heeft, wordt een aftrek toegepast van vijf punten.'

9. Onderdeel 9 wordt als volgt gewijzigd:

- a. '4,75 punt' wordt vervangen door '4,75 punten'.
- b. '9.5625' wordt vervangen door '9,5625 punten'.

10. In onderdeel 10 wordt in de derde alinea 'en heeft een oppervlakte van minimaal 12 m² waar een gangbare personenauto' vervangen door 'waar een gangbare personenauto volgens de NEN 2443:2013' en wordt 'privé parkeerplek' vervangen door 'privé-parkeerplek'.

11. Onderdeel 11 wordt als volgt gewijzigd:

- a. Aan de vierde alinea wordt een zin toegevoegd, luidende:

Deze waarde is ook de minimumwaarde waarmee in rubriek 11 wordt gerekend. Wanneer het gebruik van de WOZ-waarde op grond van de Wet waardering onroerende zaken of 85% van de taxatiewaarde resulteert in een WOZ-waarde lager dan deze minimumwaarde, wordt voor het berekenen van de punten in rubriek 11 de minimumwaarde als uitgangspunt genomen.

b. In de tabel onder alinea 5 wordt 'Totale oppervlakte vertrekken en overige ruimten' vervangen door 'Totale oppervlakte vertrekken, overige ruimten en type I-parkeerplekken'.

c. In de zevende alinea wordt 'na saldering van de punten van de onderdelen 1 tot en met 8 en 12 minimaal 110 punten betreft' vervangen door 'na saldering van de punten van de onderdelen 1 tot en met 10 en 12 minimaal 110 punten betreft'.

d. Na de achtste alinea wordt een alinea ingevoegd, luidende:

Indien de woonruimte bestaat uit of deel uitmaakt van een rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet, geeft onderdeel 11.1 onder b een berekeningsmethodiek die leidt tot een hoger puntenaantal.

e. 'na saldering van de oppervlakte van alle vertrekken ,de overige ruimten- en parkeerplek type I (rubriek 10)' wordt vervangen door 'na saldering van de oppervlakte van alle vertrekken en overige ruimten en een fictieve oppervlakte van 12 m² per parkeerplek type I (rubriek 10)'.

12. Onderdeel 12 wordt als volgt gewijzigd:
- a. In de eerste alinea vervalt 'die een zelfstandige woning vormt'.
 - b. In de tweede alinea wordt '1,2 m' vervangen door '1,20 m'.
 - c. De laatste twee alinea's en het kopje 'slotopmerking' vervallen.
13. Er wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

13. Afronding puntentotaal en werking prijsopslagen

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 huurprijsgrens waarbij de bedragen zijn gegeven in de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte. Op deze maximale huurprijsgrens kan daarnaast sprake zijn van een prijsopslag op grond van artikel 8a of 8b van dit besluit. Op grond van artikel 8a geldt een procentuele opslag voor monumenten, voor woningen in beschermde dorps- en stadsgezichten en voor nieuwbouw. Als meerdere van deze procentuele opslagen van toepassing zijn, worden deze percentages bij elkaar opgeteld alvorens daarmee de huurprijs vermeerderd wordt.

Daarnaast geldt op grond van artikel 8b een prijsopslag voor woningen waarop de CAP op de WOZ, bedoeld in onderdeel 11, is toegepast. Deze prijsopslag bestaat uit het verschil, uitgedrukt in euro's, tussen de maximale huurprijsgrens die hoort bij het puntenaantal zonder toepassing van de CAP op de WOZ en de maximale huurprijsgrens die hoort bij een kwaliteit van een woning van 186 punten. Het bedrag van deze prijsopslag wordt opgeteld bij de maximale huurprijs, eventueel nadat deze huurprijs eerst is vermeerderd met de procentuele prijsopslagen.

H

Bijlage I, onderdeel B, wordt als volgt gewijzigd:

- 1. In het opschrift wordt 'Waarderingsruimte' vervangen door 'Waarderingsstelsel'.
- 2. In de tabel bij onderdeel 4.1 komt de rij bij energielabel A++ als volgt te luiden:

A++	$EI \leq 0,6$	n.v.t.	0,85 punt
-----	---------------	--------	-----------

- 3. In de tabel bij onderdeel 5.2 wordt 'Inbouw' telkens vervangen door 'Ingebouwde', wordt '1,75 punten' vervangen door '1,75 punt' en wordt '1,5 punten' vervangen door '1,5 punt'.

- 4. De tabel bij onderdeel 6.1 wordt als volgt gewijzigd:
 - a. De rij bij wastafel komt te luiden:

Wastafel	1 punt (tot een maximum van 1 punt per binnen- of buitenruimte m.u.v. de badkamer).
	Op een adres met minimaal 8 of meer onzelfstandige woonruimten geldt het bovengenoemde maximum niet voor maximaal één ruimte.

b. De rij bij meerpersoonswastafel (minimale breedte van 70 cm en met twee kranen) komt te luiden:

Meerpersoonswastafel (minimale breedte van 70 cm en met twee kranen)	1,5 punt (tot een maximum van 1,5 punt per binnen- of buitenruimte m.u.v. de badkamer).
	Op een adres met minimaal 8 of meer onzelfstandige woonruimten geldt het bovengenoemde maximum niet voor maximaal één ruimte.

5. In de tabel bij onderdeel 6.2 wordt '1,5 punten' vervangen door '1,5 punt' en wordt '1,25 punten' vervangen door '1,25 punt'.

6. In de tabel bij onderdeel 11.2 wordt 'door het Centraal Bureau voor de Statistiek bekendgemaakte' vervangen door 'door de Waarderingskamer bekendgemaakte'.

I

De Toelichting bij bijlage I, onderdeel B, wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel 1 komt de laatste alinea te luiden:

Voorbeeld: huurder A huurt één onzelfstandige woonruimte. Het totale privé-vertrek van A beslaat 10 m². Daarnaast is de oppervlakte van de gemeenschappelijke woonkamer op het adres 40 m². Huurder A deelt deze woonkamer met drie andere huurders van onzelfstandige woonruimten op dit adres. De oppervlakte voor het privé-vertrek van A wordt gewaardeerd met 10 punten (want 1 punt per m²). De oppervlakte voor de gemeenschappelijke woonkamer wordt gewaardeerd met 40 punten (want 1 punt per m²). Maar omdat de woonkamer een gemeenschappelijke ruimte is, moet het puntenaantal van 40 worden gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten dat toegang en gebruiksrecht heeft. In dit voorbeeld zijn dat vier onzelfstandige woonruimten: A en zijn drie huisgenoten. Het aantal punten van de woning van A in rubriek 1 is dan: 10 punten + (40 punten/4) = 20 punten.

2. In onderdeel 5 wordt '2,5 punt' vervangen door '2,5 punten'.

3. Onderdeel 8 wordt als volgt gewijzigd:

a. In de vijfde alinea wordt '3,375 punt' vervangen door '3,375 punten'.

b. In de zesde alinea wordt '7,8 punt' telkens vervangen door '7,8 punten'.

c. In de laatste alinea wordt '2,35 punt' vervangen door '2,35 punten'.

4. Onderdeel 9 wordt als volgt gewijzigd:

a. In de derde alinea wordt 'beiden' vervangen door 'beide'.

b. In de zesde alinea wordt '4,75 punt' vervangen door '4,75 punten'.

Artikel II

In artikel 5.161c, eerste lid, onder c, van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt 'artikel 8a' vervangen door 'de artikelen 8a' en wordt na 'of vijfde lid,' ingevoegd 'of 8b,'.

Artikel III

Artikel 1, onderdeel a, van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst komt te luiden:

a. studenten als bedoeld in artikel 274d, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;

Artikel IV

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 januari 2026.

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

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Nota van toelichting

A. Algemeen deel

1. Inleiding

Dit besluit strekt tot uitvoering van maatregelen zoals deze zijn aangekondigd in de brief van 10 april 2025 over de weging van ontwikkelingen op de huurmarkt in relatie tot de Wet betaalbare huur (Wbh).

De afgelopen jaren is veel veranderd op de huurmarkt. Door de toegenomen schaarste aan woningen en de daardoor oplopende huurprijzen hebben voorgaande kabinetten en het parlement zich genoodzaakt gezien om maatregelen te nemen om de betaalbaarheid van huurwoningen te bewaken en huurders meer zekerheid te bieden. Zo gelden sinds 1 juli 2024 de Wet betaalbare huur (hierna: Wbh) en de Wet vaste huurcontracten (hierna: Wvh). Met de Wbh is de huurprijsbescherming uitgebreid tot het middensegment en zijn de maximale huurprijzen in het gereguleerde segment dwingend geworden. Tevens is met onderliggende regelgeving het Woningwaarderingstelsel (WWS) gemoderniseerd, geobjectiveerd en vereenvoudigd. Met de Wvh zijn huurcontracten voor onbepaalde tijd weer de norm geworden. Slechts bij uitzondering kan eenmalig een tijdelijk contract worden aangeboden.

Deze maatregelen beogen huurders te beschermen op de huurmarkt. Tegelijkertijd hebben deze en andere maatregelen ook een effect op verhuurders. Indien een verhuurder onder de geldende regelgeving niet genoeg ruimte ziet om te blijven verhuren, ofwel door een afname van de rentabiliteit of door te weinig flexibiliteit, dan wordt het aannemelijk dat de verhuurder zijn of haar huurwoningen verkoopt ('uitpondt') op het moment dat die vrijkomen. Naast de bescherming van de huurder dient er ook oog te zijn voor het behoud van voldoende aanbod aan huurwoningen.

De effecten van recente huurregelgeving en andere omstandigheden op de rentabiliteit van verhuur en het aanbod van huurwoningen worden daarom nauwgezet gemonitord. Uit een analyse van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening volgt dat de samenloop van verschillende beleidswijzigingen en andere factoren ertoe kan leiden dat verhuurders ervoor kiezen hun woningen uit te ponden.¹ Naast de reeds genoemde Wbh en Wvh hebben ook de invoering van de opkoopbescherming, de Wet goed verhuurderschap en maatregelen binnen het fiscale domein een effect op verhuurders. Hoewel deze maatregelen afzonderlijk gericht waren op specifieke problemen, heeft de cumulatie daarvan de mogelijkheid voor verhuurders in de markt om rendabel te kunnen verhuren sterk verminderd. Zo blijkt uit de cijfers van het Kadaster dat het aantal woningverkoop door investeerders is gestegen van ruim 30.000 in 2023 naar meer dan 50.000 in 2024.² In totaal verkochten investeerders in 2024 29.400 huurwoningen meer dan zij aankochten. Deze cijfers wijzen op een uitpondbeweging, voornamelijk onder particuliere verhuurders.

Uit onderzoek en signalen van marktpartijen is gebleken dat de huurregelgeving met name kan knellen voor particuliere verhuurders met huurwoningen in de bestaande huurvoorraad. De gevolgen van de huurregulering zijn namelijk het sterkst voor woningen die vaak door particuliere verhuurders worden aangeboden, zoals kleinere, oudere woningen met een laag energielabel, met name in grote steden. Juist in die gewilde gebieden is de schaarste groot en is meer aanbod aan huurwoningen nodig. Tevens zijn het veelal particuliere verhuurders die gebruik maakten van tijdelijke huurovereenkomsten en dus het meest de gevolgen van de Wvh ervaren. Voor een

¹ Kamerstukken II, 2024/25, 36 496, nr. 74.

² Kamerstukken II, 2024/25, 36 496, nr. 74.

definitieve duiding van de effecten van recente huurregelgeving en andere factoren is het op dit moment nog te vroeg. Om echter te voorkomen dat te veel huurwoningen in het middensegment de komende jaren van de markt verdwijnen is het van belang om verhuurders op korte termijn meer perspectief en de benodigde flexibiliteit te kunnen bieden. Het kabinet heeft daarbij expliciet gekozen voor maatregelen die snel te implementeren zijn en geen wetswijziging vergen. Een wetswijziging vergt een langer proces en brengt daarmee een langere periode van onzekerheid over de uiteindelijke vormgeving van de wetgeving met zich mee. Daarmee zou het te veel afbreuk doen aan de gewenste stabiliteit en voorspelbaarheid van overheidsbeleid. Stabiliteit en voorspelbaarheid van overheidsbeleid zijn essentieel, zodat huurders en verhuurders weten waar zij aan toe zijn en investeringen in de huurmarkt niet door onzekerheid verder onder druk komen te staan. Dit besluit bevat maatregelen die heel gericht een oplossing bieden voor bepaalde specifieke knelpunten die verhuurders ervaren. Daarmee krijgen verhuurders meer ruimte en flexibiliteit zonder dat serieus afbreuk wordt gedaan aan de huur(prijs)bescherming van de huurder.

Bij vormgeving van de maatregelen is een zorgvuldige afweging gemaakt tussen huur(prijs)bescherming enerzijds en ruimte voor verhuurders anderzijds. Waar sommige maatregelen in dit besluit in gevallen zorgen voor een stijging van de maximale huurprijsgrens in verband met de kwalitatieve waarden van die woning, zijn zittende huurders beschermd tegen hoge huurstijgingen door de maximale jaarlijkse huurverhogingspercentages. Huurders worden dus niet in één keer geconfronteerd met een hoge huurstijging. Voor verhuurders geldt dat zij bij een zittende huurder in sommige gevallen naar een hogere maximale huurprijsgrens kunnen toegroeien. Bij een bewonerswissel kan direct een huurprijs gelijk aan de nieuwe maximale huurprijsgrens gevraagd worden. De wijzigingen in dit besluit kunnen invloed hebben op die maximale huurprijs.

2. Hoofdpijnen van het voorstel

Dit besluit behelst een aantal maatregelen die wijzigingen doorvoeren in het WWS. Deze wijzigingen kunnen ervoor zorgen dat verhuurders een hogere huurprijs mogen vragen voor een huurwoning, bijvoorbeeld als de huurwoning geraakt wordt door de WOZ-cap, als de huurwoning geen buitenruimte heeft of als de huurwoning een klein rijksmonument is. Daarnaast wordt een maatregel getroffen die een verruiming betreft van de mogelijkheid om eenmalig een tijdelijk huurcontract aan te bieden aan studenten.

Daarnaast is een aantal technische wijzigingen doorgevoerd en zijn omissies hersteld. De tabel hieronder geeft een volledig overzicht van de wijzigingen die zijn doorgevoerd.

	<i>Maatregel</i>	<i>Omschrijving</i>
3.1	WOZ-prijsopslag	Een prijsopslag voor woningen waarop de cap op de WOZ van toepassing is. Verhuurders met woningen die geraakt worden door de zogenoemde WOZ-cap krijgen de mogelijkheid via een prijsopslag een hogere huurprijs te vragen, zonder dat de woning liberaliseert. Verhuurders met woningen in gebieden met een hoge WOZ-waarde kunnen hierdoor een huurprijs vragen die beter past bij de gewilde plek van de woning, waarbij huurders wel de huurprijsbescherming behouden. Dit bevordert de instandhouding van de

		gereguleerde middenhuur, ook in gebieden met hoge WOZ-waarden zoals de Randstad.
3.2	Schrappen minpunten bij ontbreken van een buitenruimte	De minpunten voor het geheel ontbreken van buitenruimte (privé en gemeenschappelijk) zijn geschrapt. Dit bevordert de beschikbaarheid van binnenstedelijke woonruimten, omdat bij deze woningen in de regel vaker buitenruimte ontbreekt.
3.3	Betere locatiewaardering kleine rijksmonumenten	In de rubriek 'punten uit WOZ-waarde' krijgen kleine rijksmonumenten een hogere waardering gekoppeld aan de oppervlakte van de woonruimte. De opwaardering van kleine rijksmonumenten vergroot de kans dat deze woningen beschikbaar blijven als huurwoning. Gelet op de karakteristieke kwaliteit en centrale ligging van deze woningen, biedt dit bepaalde doelgroepen (zoals eenpersoonshuishoudens) de mogelijkheid tot stedelijk wonen in een betaalbaar segment.
3.4	Uitbreiding van tijdelijke huurcontracten voor alle studenten	Mogelijkheid om tijdelijke huurcontracten aan te bieden door 'alle' studenten aan te wijzen als uitzonderingsgroep op de Wvh. Dit biedt verhuurders meer mogelijkheden om woonruimte tijdelijk beschikbaar te stellen aan studenten en behoudt daarmee woningaanbod in studentensteden. Ook leidt deze versimpeling tot minder administratieve lasten.
3.5	Overige inhoudelijke wijzigingen	• <i>Herinvoering minimum WOZ-waarde:</i> de waarde ter berekening van de WOZ-punten dient in alle gevallen niet onder een vastgestelde minimumwaarde uit te komen; • <i>Correctie dubbelwaardering badkamervoorzieningen; en</i> • <i>Verduidelijking waardering wastafel buiten vertrekken en overige ruimten.</i>
3.6	Overige technische wijzigingen	• <i>Publicatie eigenwoningwaarde Waarderingskamer:</i> koppeling publicatie gemiddelde WOZ-waardestijging aan Waarderingskamer in plaats van het Centraal Bureau voor de Statistiek in WWSO; • <i>Gemiddelde wijziging eigenwoningwaarde per COROP-regio:</i> cijfers WWS-indexatie koppelen aan publicatie Waarderingskamer in plaats van Ministerie van Financiën; • <i>Correctie waardering label E in WWSZ:</i> in overeenstemming brengen met artikel 10d van de

		Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: Uhw); • <i>Indeling rubrieken voor WOZ-uitzonderingsregel</i>: tekstcorrectie overeenstemmen vaste toelichting rubriek 11 WWSZ met tabel rubriek 11.2 WWSZ; • <i>Correctie rekenfout toelichting rubriek 1 WWSO</i>: correctie rekenfout aangaande oppervlakten en waardering; • <i>Tekstuele verduidelijking prijsopslagen</i>: in rubriek 13 van het WWSZ over het optellen van prijsopslagen; • <i>Correctie haakjes tabel energieprestatie</i>: correctie notering haakjes aangaande de energie-index (EI) voor label A++; en • <i>Overige taalkundige en redactionele wijzigingen</i>.
--	--	--

3. Gedetailleerde uitwerking van de maatregelen

3.1 WOZ-prijsopslag

Binnen het WWS-zelfstandig (WWSZ) geldt de WOZ-cap. Huurwoningen vallen door de WOZ-cap terug naar 186 punten, de liberalisatiegrens, als de punten uit de WOZ-waarde meer dan 33 procent van het puntentotaal van de woning bedraagt. Hiermee wordt voorkomen dat woningen uitsluitend vanwege een hoge WOZ-waarde geliberaliseerd worden verhuurd.

Uit eerdere analyse van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is gebleken dat het voor verhuurders die door de WOZ-cap worden geraakt vaker aantrekkelijker is om de huurwoning te verkopen bij vertrek van de huurder in plaats van deze opnieuw te verhuren.³ Dit hangt samen met de stijgende kosten en het grotere verschil tussen de marktwaarde van een lege woning en de verwachte huuropbrengsten/rendement bij nieuwe verhuur. Dit effect is met name zichtbaar bij particuliere verhuurders die voornamelijk woningen verhuren in stedelijke gebieden, waar de WOZ-waarden doorgaans hoger liggen. De WOZ-cap draagt daarmee bij aan de uitponding in de Randstad. Daarom is het nodig om bij de woningen die door de WOZ-cap worden geraakt meer ruimte te geven om de hoge WOZ-waarde te verdisconteren in de huurprijs.

De WOZ-waarde zorgt ervoor dat de waarde van onder meer de locatie van een huurwoning in de huurprijs verdisconteerd mag worden. Deze waarde zegt immers iets over de aantrekkelijkheid van de locatie en brengt ook kosten met zich mee voor de verhuurder, zoals in de bepaling van de onroerendezaakbelasting. Daarom wordt als gevolg van deze wijziging de WOZ-waarde ook bij een woning waar de WOZ-cap op van toepassing is volledig meegenomen in de huurprijsbepaling. Tegelijkertijd blijft het belang dat de WOZ-cap dient – dat woningen niet enkel door een hoge WOZ-waarde

³ Kamerstukken II, 2024/25, 36 496, nr. 74.

liberaliseren – overeind. Per saldo wordt het aantrekkelijker om de betreffende huurwoningen te (blijven) verhuren.

Bij toepassing van de gewijzigde WOZ-cap is door deze prijsopslag een hogere huurprijs toegestaan dan de maximale huurprijsgrens die hoort bij 186 WWS-punten. De hoogte van de prijsopslag is afhankelijk van het oorspronkelijke puntentotaal, voordat de WOZ-cap ervoor zorgt dat de woning terugvalt naar 186 WWS-punten. De prijsopslag bedraagt het verschil tussen de maximale huurprijsgrens die volgens de huurprijs tabel hoort bij het oorspronkelijke WWS-puntentotaal⁴ en de maximale huurprijsgrens die hoort bij 186 WWS-punten. De woning blijft in dit geval echter 186 WWS-punten hebben, waardoor deze gereguleerd is en dus een maximale huurprijsgrens kent. De huurder behoudt dus huurprijsbescherming.

De werking van deze maatregel kan geschetst worden aan de hand van een theoretische voorbeeldwoning, die in totaal 200 WWS-punten heeft, waarvan 80 punten als gevolg van de WOZ-waarde. Omdat de woning meer dan 186 punten heeft en dus mogelijk kan liberaliseren, dient te worden gecontroleerd wat het aandeel van de WOZ-waardering in het puntentotaal is. In dit geval betreft dat meer dan 33 procent. Op basis van dat percentage is de WOZ-cap van toepassing en valt de huurwoning terug naar de liberalisatiegrens, op 186 WWS-punten. Bij dat puntentotaal behoort een maximale huurprijsgrens van € 1.184,82 (prijsspeil 2025). De woning is met 186 WWS-punten gereguleerd. Door de wijziging mag het bedrag behorende bij de 14 WWS-punten die door de WOZ-cap in mindering zijn gebracht, wel via de prijsopslag in de huurprijs verwerkt worden, volgens de WWS-prijzentabel. Bij het oorspronkelijke puntentotaal van 200 hoort op grond van de bestaande prijzentabel een maximale huurprijsgrens van € 1.277,55 (prijsspeil 2025). Daarmee geldt voor deze voorbeeldwoning een prijsopslag van € 92,73 en mag een huurprijs van maximaal € 1.277,55 worden gevraagd.

Door deze maatregel vinden geen liberalisaties plaats. Wel heeft de maatregel een effect op de hoogte van gereguleerde huurprijzen. In Nederland worden door de WOZ-cap naar schatting circa 38.000 woningen gelimiteerd in de huurprijs, waarvan ca. 32.000 woningen in de G4. Deze woningen blijven door deze maatregel middenhuurwoningen, maar komen in aanmerking voor de WOZ-prijsopslag. Circa twee derde van deze 38.000 woningen is in bezit van private verhuurders. Een derde is in bezit van corporaties, die vaker dan andere verhuurders een lagere huur hanteren dan maximaal is toegestaan in het WWS. Daarom wordt voor het bepalen van de huurprijs effecten het bereik van deze maatregel geschat op ruim 25.000 private huurwoningen die door de WOZ-cap geraakt worden. Hiervan bevinden circa 21.000 huurwoningen zich in de G4 en circa 4.000 op andere plekken in Nederland.

Het effect op de huurprijzen van deze woningen verschilt per woning, afhankelijk van het aantal WWS-punten dat de woning had vóór toepassing van de WOZ-cap. Woningen die nu door de WOZ-cap geraakt worden vallen terug naar 186 WWS-punten en kennen in de regel een maximale huurprijsgrens van € 1.184,82.⁵ Met toepassing van de WOZ-prijsopslag mag voor deze circa 25.000 private huurwoningen een hogere huurprijs gevraagd worden. Een deel zal een maximale huurprijs krijgen tot ca. € 1.200, een deel tot ca. € 1.300 en een kleiner deel daarboven.

3.2 Schrappen minpunten bij het ontbreken van een buitenruimte

⁴ De tabel met maximale huurprijzengrenzen in Bijlage I bij de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte noemt immers maximale huurprijzengrenzen voor zelfstandige woningen met een puntentotaal tot en met 250 punten, ook al geldt er boven de 186 punten in de praktijk geen maximale huurprijsgrens vanwege liberalisatie van de woning.

⁵ Prijsspeil 2025, exclusief eventuele prijsopslagen.

Het WWS kent waarderingspunten toe voor de buitenruimte (privé of gedeeld) die bij een huurwoning hoort, afhankelijk van de grootte daarvan en gelet op het woongenot dat de huurder hieraan ontleent. Tegelijkertijd kende het WWSZ vijf minpunten toe aan zelfstandige huurwoningen zonder enige vorm van buitenruimte (privé of gedeeld). Particuliere verhuurders verhuren relatief vaak woningen in stedelijke gebieden in de bestaande bouw, waar het niet altijd mogelijk is buitenruimte te realiseren. Daarmee zijn deze minpunten vaker van toepassing op de huurwoningen van particuliere verhuurders en leiden zij vaker tot een verslechtering van de rentabiliteit van de huurwoning. Om te borgen dat juist deze woningen in de bestaande bouw in stedelijke gebieden behouden worden voor de huurvoorraad, zijn de minpunten voor het geheel ontbreken van buitenruimte afgeschaft. Door afschaffing van deze vijf minpunten stijgt de maximale huurprijsgrens van een huurwoning zonder enige vorm van buitenruimte met ongeveer € 33,-.

Deze wijziging zorgt ervoor dat de huurwoningen zonder enige vorm van buitenruimte vaker voor de huurvoorraad behouden kunnen worden. Tegelijkertijd wordt het hebben van een buitenruimte (privé of gedeeld) nog steeds gestimuleerd door hieraan WWS-punten en dus een hogere maximale huurprijsgrens toe te blijven kennen. Er blijft dus een prikkel bestaan om buitenruimten te realiseren. Deze waardering is sinds 1 juli 2024 verzaamd met het Besluit betaalbare huur (hierna: Bbh). In het Bbh zijn tevens de minpunten voor het ontbreken van privé buitenruimte voor woningen waar wel sprake is van gemeenschappelijke buitenruimte geschrapt. Het schrappen van de minpunten voor het ontbreken van enige vorm van buitenruimte is dan ook in lijn met het bredere beleid op dit punt. Door de waardering van buitenruimte blijft het investeren in buitenruimte gestimuleerd, zonder dat woningen zonder buitenruimte door de toe te kennen minpunten een lagere maximale huurprijsgrens kennen. Tevens is het realiseren van een (gemeenschappelijke) buitenruimte een vereiste bij nieuwbouw.⁶

De omvang van het aantal huurwoningen dat geen enkele vorm van buitenruimte (privé of gedeeld) heeft, kan niet goed geschat worden. Met het Bbh zijn de minpunten voor het ontbreken van buitenruimte al geschrapt voor woonruimten die wel een gemeenschappelijke buitenruimte (een buitenruimte gedeeld met andere adressen) hebben.

3.3 Locatiewaardering kleine rijksmonumenten

Rijksmonumenten hebben in een stad een bijzondere gewildheid en daarmee een unieke karakteristieke kwaliteit. De monumentensector geeft hierbij aan dat de gewildheid van de woonvorm 'een klein rijksmonument' en de vaak gunstige locatie niet in verhouding staan tot de gereguleerde huurprijs die gevraagd mag worden op grond van het WWS. Vooraf aan 1 juli 2024 werd de gewildheid van het wonen in een rijksmonument en de instandhouding, renovatie en verduurzaming gecombineerd gewaardeerd met vijftig WWS-punten. Dit zorgde bij kleine rijksmonumenten voor een aanzienlijke opwaardering van de maximale huurprijsgrens, aangezien de vijftig WWS-punten werden toegekend ongeacht de grootte van de woning. De WWS-puntenopslag is komen te vervallen met de inwerkingtreding van het Bbh en is vervangen door een prijsopslag van 35 procent voor instandhouding, renovatie en verduurzaming van rijksmonumenten.⁷

Hoewel de instandhouding, renovatie en verduurzaming van een klein rijksmonument terugkomen in de huidige prijsopslag, komen de gewildheid door het rijksmonumentale karakter en de gunstige locatie van een klein rijksmonument onvoldoende terug in de

⁶ Op basis van hoofdstuk 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

⁷ Deze maximale huurprijsopslag van 35 procent geldt voor rijksmonumenten waarvoor de huurovereenkomst is getekend op of na 1 juli 2024. Voor huurovereenkomsten getekend vóór 1 juli 2024 geldt nog een puntenopslag ter hoogte van 50 WWS-punten.

kwaliteitswaardering in de WWS-puntentabel. De oppervlakte van de woonruimte binnen het rijksmonument is dan wel beperkt, maar de woning is nog steeds zeer gewild, bijvoorbeeld voor kleinere huishoudens die centraal willen wonen in een karakteristieke en authentieke woning (zoals een hofjeswoning). Een klein oppervlak wordt hiermee niet als hinderlijk ervaren, maar zorgt wel voor een beperking in de kwaliteitswaardering en dus de maximale huurprijsgrens. Door de lagere maximale huurprijsgrens staat het concept van het huren van een klein rijksmonument onder druk.

Grotere rijksmonumenten ondervinden niet hetzelfde probleem, omdat het grotere oppervlak van deze woningen zorgt voor een voldoende waardering in de rubriek punten uit WOZ-waarde in het WWS. Om het verhuren van een klein rijksmonument als haalbare businesscase te verstevigen, is het wenselijk dat de gewildheid en locatie daarvan beter gewaardeerd worden in het WWS, als kwaliteitskenmerk van de woning. Dit besluit voegt daarom een opwaardering in de rubriek 'punten uit WOZ-waarde' toe aan het WWSZ, specifiek gekoppeld aan de oppervlakte van een klein rijksmonument. Bij de waardering van de WOZ leidt dat tot een uitzonderingsregel, die hetzelfde werkt als de geldende uitzonderingsregel van categorie 11.2 (nieuwbouw met 110 punten krijgt in elk geval minimaal 40 punten), of de uitzondering bij categorie 11.1 met de WOZ-waardering van kleine woningen in COROP Amsterdam of Utrecht.

Voor deze maatregel wordt als klein rijksmonument gezien een huurwoning met een oppervlakte tot 40 vierkante meter. De oppervlakte van 40 vierkante meter sluit in afbakening aan bij categorie 11.1 (de kleine nieuwbouwwoningen in COROP Amsterdam of Utrecht) en de tot 1 januari 2025 geldende energielabeltabel voor kleine woningen. In de praktijk komt dit vanwege afronding neer op een rijksmonumentale huurwoning van maximaal 39,49 m².⁸ Daarmee valt het puntenaantal uit deze rubriek hoger uit bij kleine rijksmonumenten. De WOZ-waarde van kleine rijksmonumenten wordt hier namelijk gedeeld door € 210, in plaats van € 242. Per vierkante meter ontstaat hier een circa dertien procent zwaardere waardering van de punten uit WOZ-waarde voor de kleine rijksmonumenten ten opzichte van de reguliere rekenregels.

Deze maatregel heeft in algemene zin een negatief effect op de betaalbaarheid voor huurders van kleine rijksmonumentale huurwoningen. Dit betreft een categorie woonruimte van geringe omvang: naar schatting zijn er in Nederland zo'n 16.000 verhuurde rijksmonumenten. Het aantal kleine verhuurde rijksmonumenten ligt lager dan dit aantal. Een beperkte verslechtering van de betaalbaarheid voor deze woningen zal daarom ook een beperkt effect hebben op de betaalbaarheid van de huurwoningvoorraad in brede zin. Omdat het om kleine woningen gaat, is het puntenaantal ook doorgaans laag. Hiermee zal een dergelijke woning ook met de extra punten binnen de WOZ-waarde als betaalbare woning beschouwd worden. De extra punten zullen ook zelden of niet leiden tot liberalisering. Ook blijven zittende huurders beschermd tegen hoge huurstijgingen in één keer: de maximale huurprijsgrens wordt weliswaar hoger, maar de jaarlijkse huurverhogingspercentages blijven wettelijk gemaximeerd.

Het effect op het puntenaantal uit deze rubriek wordt in onderstaande tabel geschetst. Voor de geschetste effecten wordt uitgegaan van een fictieve woonruimte met een WOZ-waarde van € 250.000 (peildatum 1 januari 2024). Het eerste deel van de puntenberekening volgens rubriek 11 blijft ongewijzigd, maar is voor de volledigheid toegevoegd. Deel twee (tabel 2) van de berekening ziet op het verschil in punten dat vergeleken met de huidige waardering telkens neerkomt op circa 13,22 procent.⁹ Er is

⁸ Dit komt omdat het aantal vierkante meters in rubriek 11, voortkomend uit rubriek 1, 2 en 10 voor zover het parkeerplaats type I betreft, eerst wordt afgerond op hele vierkante meters voordat dit wordt gebruikt in de berekening van de punten uit WOZ-waarde.

⁹ Werkelijke getallen worden tot meer cijfers achter de komma berekend dan hier weergegeven.

ook sprake van een beperkt drop-off-effect, waarbij woningen met oppervlakten net buiten de reikwijdte van de uitzondering ten opzichte van kleinere woningen op basis van WOZ-waarde en oppervlakte slechter gewaardeerd worden.¹⁰ Het is echter niet gezegd dat deze woningen daadwerkelijk lager gewaardeerd worden, gezien dit ook afhangt van de WOZ-waarde en alle andere overige elementen in het WWS.

Tabel 1

Deel 1			
Peildatum 1-1-2024	WOZ-waarde	Deelbedrag	WWS-punten
Waardering onder 11.1	250.000 euro	15.329 euro	16,3

Tabel 2

Deel 2				
Peildatum 1-1-2024	Vierkante meters	WWS-punten	WWS-punten	Vershil
Deelbedragen (in euro's)		242 (vorig)	210 (gewijzigd)	
	20	51,7	59,5	7,9
	25	41,3	47,6	6,3
	30	34,4	39,7	5,2
	35	29,5	34,0	4,5
	39	26,5	30,5	4
Buiten reikwijdte (drop-off-effect)	40	25,8	N.v.t.	N.v.t.

In onderstaande tabel wordt het effect op de huurprijs die maximaal mag worden gevraagd geschetst. In kolom C zijn de puntenverschillen uit tabel 2 hierboven weergegeven. Deze worden bij de puntenaantallen in rij 2 van onderstaande tabel toegevoegd en vermeerderd met de prijsopslag voor rijksmonumenten van 35 procent om tot de huurprijs te komen die maximaal voor deze woonruimte mag worden gevraagd.¹¹

Tabel 3

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
WWS-punten			40	50	66	83	98	113	128	143
Kale huurprijs volgens WWS-punten (in euro's)			241	302	398	503	602	701	801	900
Prijsopslag rijksmon.		35%	326	407	538	679	813	947	1081	1215

¹⁰ Het drop-off-effect direct voorbij de reikwijdte van de uitzondering is 4,7 WWS-punt (39 naar 40 vierkante meter). Gestapeld met de 35 procent maximale huurprijsopslag komt dit neer op ongeveer 30 euro per maand. Hierbij is rekening gehouden met de toegenomen WWS-waardering ten gevolge van het grotere oppervlak van de woonruimte, maar niet met de naar verwachting hogere WOZ-waarde bij een grotere woning. Het drop-off-effect is verdwenen tussen woningen van de 49 en 50 vierkante meter, uitgaande van een gelijke WOZ-waarde per vierkante meter.

¹¹ De geschetste effecten op de maximale huurprijsgrens in tabel 3 zijn bij benadering: door de stapgrote van 5 vierkante meter bij tabel 2 en de stapgrootte van circa 100 euro op de maximale huurprijsgrens en een variërend puntenaantal in rij 2 van tabel 3, kan het effect op de maximale huurprijsgrens tussen de geschetste bedragen liggen. Bovendien wordt uitgegaan van een WOZ-waarde van 250.000 euro. Als de verhouding tussen oppervlakte en WOZ-waarde verandert, verschuiven de maximale huurprijsgrenzen mee. Dat kan in beide richtingen.

Effect verschil in WWS- punten	20m ²		391	473	603	750	884	1018	1152	1287
		+7,9								
	25m ²	+6,3	375	456	587	732	866	1000	1135	1269
	30m ²	+5,2	367	448	578	723	857	991	1126	1260
	35m ²	+4,5	367	448	578	723	857	991	1126	1260
	39m ²	+4	359	440	570	714	848	983	1117	1251

Naarmate de oppervlakte van de woonruimte toeneemt, wordt de huurprijs minder opgewaardeerd ten opzichte van de oude situatie (alleen prijsopslag) bij eenzelfde puntenaantal. In de praktijk zal dit niet voorkomen, omdat een hoger oppervlak ook tot een hoger puntenaantal leidt in rubriek 1 en 2 van het WWS (de oppervlakterubrieken). Rekening houdend met een toenemende oppervlakte zullen woningen sneller diagonale sprongen naar rechtsonder maken in tabel 3. In den brede kan uitgegaan worden van een effect op de maximaal te vragen huurprijs van tussen de € 40 en € 70 per maand. Hierbij is het effect meegenomen van de 35 procent maximale huurprijsopslag, waar kleine rijksmonumenten voor in aanmerking komen.

In de WWS-tabel worden in rubriek 11 (punten uit WOZ-waarde) per onderdeel twee waarden aangehouden, gekoppeld aan twee peildata. Met betrekking tot deze wijziging is het meest recente bedrag voor 2025 (€ 242; peildatum 1 januari 2024) voor kleine rijksmonumenten aangepast naar € 210. In het geval een eigenaar nog niet een recente WOZ-beschikking heeft ontvangen, moet uitgegaan worden van de meest recente WOZ-beschikking daarvoor, dus die van een jaar eerder (2024; peildatum 1 januari 2023). Het is hierbij dan nodig dat ook een deelbedrag beschikbaar is van het bijpassende jaar. Voor deze indexering is volgens rubriek 11.4 (indexering) gebruik gemaakt van de gemiddelde wijziging van de eigenwoningwaarde,¹² die tussen de deelbedragen van toepassing op 2024 en 2025 is vastgesteld op 5,4 procent. Hiermee is de waarde die aangehouden moet worden voor 2024 (peildatum 1 januari 2023) vastgesteld op € 199. Toekomstige waarden komen volgens de indexeringsregels in rubriek 11.4 tot stand.

Uit overleg met de monumentensector blijkt dat een aanzienlijk deel van de hofjeswoningen in Nederland voor maximaal tussen de € 600 en € 700 (kale huurprijs) wordt verhuurd. Dat komt in Q1 2025 neer op 98 à 113 WWS-punten. Ook heeft de sector bevestigd dat een oppervlakte tot 40 m² gezien wordt als een kleine monumentenwoning. Omdat een oppervlakte, hoewel indicatief, niet allesbepalend is voor het puntenaantal van een woonruimte, is niet exact vast te stellen op hoeveel woningen deze maatregel effect heeft. Bij het Landelijk Hofjesberaad zijn circa 5.000 woningen aangesloten, waarvan een aanzienlijk deel een rijksmonument is. Daarnaast kan aangenomen worden dat onder de circa 16.000 verhuurde rijksmonumenten¹³ in Nederland (waaronder ook de rijksmonumentale hofjeswoningen) een deel van de grotere rijksmonumenten gesplitst verhuurd wordt. Een geschatte bandbreedte van tussen de 4.000 en 10.000 huurwoningen is daarom aannemelijk.

3.4. Uitbreiding van tijdelijke huurcontracten voor alle studenten

Met de inwerkingtreding op 1 juli 2024 van de Wvh is het huurcontract voor onbepaalde tijd weer de norm geworden. Tijdelijke contracten zijn sindsdien slechts als uitzondering

¹² 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 (Bhw, bijlage I, onder A, rubriek 11.4).

¹³ ABF Research 2023.

toegestaan. In de wet is geregeld dat via een algemene maatregel van bestuur (AMvB) specifieke groepen kunnen worden aangewezen waarvoor tijdelijke huurcontracten van maximaal twee jaar zijn toegestaan.

De uitzonderingen zijn vastgelegd in het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst. Hierin is onder meer bepaald dat studenten een tijdelijk contract kunnen krijgen, mits zij tijdelijk in een andere gemeente in Nederland wonen of uit het buitenland komen om in Nederland te studeren. In de praktijk blijkt deze uitzondering echter onduidelijk en leidt deze tot vragen en signalen van oneigenlijk gebruik. Daarbij is het vervallen van het tijdelijke contract voor veel particuliere verhuurders onderdeel van de samenloop, die ervoor zorgt dat zij een woning niet meer verder verhuren, maar uitponden. Met name in (binnen)stedelijke gebieden, waar de druk op de woningmarkt groot is en veel studenten wonen, ontstaat het risico dat verhuurders woningen waarin voorheen studenten verbleven, verkopen. Circa de helft van de studentenhuizen wordt door particuliere verhuurders aangeboden.¹⁴ Een ruimere en duidelijkere regeling voor tijdelijke verhuur aan studenten kan bijdragen aan het behoud van deze woningen voor de verhuurmarkt, en daarmee dit risico beperken.

Deze wijziging zorgt ervoor dat studenten volledig worden aangewezen als specifieke groep onder de wet, zodat tijdelijke huurcontracten voor alle studenten mogelijk zijn, ongeacht waar zij daarvoor woonden.¹⁵ Deze wijziging geeft particuliere verhuurders meer flexibiliteit om woningen tijdelijk te verhuren aan een grotere groep studenten dan nu het geval is. Naar verwachting geeft dit studenten die al wonen in de stad waar zij studeren meer kansen om ook in aanmerking te komen voor een woning, die anders mogelijk zou zijn aangeboden aan iemand van buiten de gemeentegrenzen, omdat in dat geval wel een tijdelijk huurcontract mogelijk is.

3.5 Overige inhoudelijke wijzigingen

De overige inhoudelijke wijzigingen betreffen inhoudelijke wijzigingen van beperkte omvang, waarbij het vooral om correcties gaat. Deze wijzigingen kunnen desondanks impact hebben op de puntenwaardering van een woonruimte.

3.5.1 Herinvoering minimum WOZ-waarde in WWS

Met de inwerkingtreding van het Bbh is de minimum WOZ-waarde in het WWSZ als absolute ondergrens vervallen. Dit kan bij huurwoningen met WOZ-waarden onder de circa € 78.000 gevolgen hebben gehad voor de maximale huurprijsgrens, omdat zij mogelijk minder punten toegekend hebben gekregen in rubriek 11 (punten uit WOZ) in het WWSZ. Met deze wijziging is de minimum WOZ-waarde in het WWSZ heringevoerd.

Door het vervallen van de minimum WOZ-waarde kan een negatief huurprijs effect zijn opgetreden bij woningen met WOZ-waarden onder de circa € 78.000 euro.¹⁶ Dit gaat vooral om studio's, flexwoningen en andere zeer kleine woningen. Het mogelijke negatieve huurprijs effect raakt zowel woningen in de bestaande huurvoorraad als nieuw te bouwen woningen.

¹⁴ Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2024 (5 september 2024).

¹⁵ Op grond van artikel 271, lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek kan een verhuurder eenmalig een tijdelijk huurcontract van maximaal twee jaar verstrekken aan een huurder die behoort tot een groep die in het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomsten is opgenomen.

¹⁶ Minimum WOZ-waarde WWS, peildatum mei 2025.

Een mogelijke terugval in de maximale huurprijsgrens kan resulteren in een huurderving voor bestaande huurwoningen. Met de inwerkingtreding van de Wbh is te duur verhuren bij wet verboden, waardoor verhuurders in sommige gevallen de huurprijs moesten verlagen. Ook de haalbaarheid van nieuwbouw van studio's en andere kleine woningen kon door het wegvallen van de minimum WOZ-waarde bemoeilijkt worden. Bij herinvoering van de minimale WOZ-waarde in het WWS kunnen verhuurders die om deze reden de huurprijs hebben verlaagd, deze prijs geleidelijk weer verhogen naar de maximale huurprijsgrens volgens het WWS.

Vóór inwerkingtreding van het Bbh per 1 juli 2024 kon de gemeente weliswaar een WOZ-beschikking afgeven die onder de € 78.000 lag, maar werd voor de waardering in het WWS de hogere absolute ondergrens gehanteerd voor het bepalen van de maximale huurprijsgrens. Sinds de inwerkingtreding van het Bbh is hierover onduidelijkheid ontstaan. Rubriek 11 kon zo geïnterpreteerd worden, dat alleen kan worden uitgegaan van de minimum WOZ-waarde wanneer de WOZ-waarde ontbreekt en de verhuurder niet kiest voor de mogelijkheid een taxatierapport te gebruiken.

Voor flexwoningen kon het wegvallen van een ondergrens een uniek probleem opleveren, omdat de WOZ-waarde van deze woningen elk jaar afneemt i.v.m. de afschrijving van de woning. Door een ondergrens werden deze woningen tot 1 juli 2024 altijd consistent gewaardeerd voor wat betreft punten uit de WOZ-waarde. Door het wegvallen van de ondergrens per 1 juli 2024 ontstond het risico dat de maximale huurprijsgrens daalt naar mate de woning verder werd afgeschreven.

Het theoretische risico van het vervallen van de minimum WOZ-waarde wordt geschetst aan de hand van onderstaande tabel. Hierbij worden de bedragen gebruikt van peildatum 1-1-2024 (opgenomen in een WOZ-beschikking voor 2025) en wordt uitgegaan van een woning van 30 m². De oppervlakte van de woning was vrijwel niet van invloed op het procentuele puntenverlies wat mogelijk geleden werd. Bij een woning van 20 m² kon dus procentueel evenveel verlies worden geleden op de punten uit WOZ-waarde.

Geïsoleerd effect vervallen minimum WOZ-waarde o.b.v. 30 vierkante meter¹⁷

WOZ-waarde	Punten uit rubriek WOZ	Afgerond	Puntenverlies	Percentage verlies t.a.v. min. waarde	Effect in euro op maximale huurprijsgrens ¹⁸
77.582	15,75	15,75	0	0	0
70.000	14,21	14,25	1,5	10%	-10
60.000	12,18	12,25	3,5	22%	-23
50.000	10,15	10,25	5,5	35%	-37
40.000	8,12	8,25	7,5	48%	-50
30.000	6,09	6,00	9,75	62%	-65
20.000	4,06	4,00	11,75	75%	-79
10.000	2,03	2,00	13,75	87%	-92

Wat betreft de bestaande voorraad zijn in Nederland 25.000 bewoonde huurwoningen met een WOZ-waarde lager dan € 78.000. Hiervan bevinden zich ruim 10.000 woningen rond de € 70.000 en circa 6.700 woningen onder de € 35.000.¹⁹ Deze 25.000 woningen

¹⁷ Het gaat hierbij om huurwoningen waarop de reguliere deelbedragen uit rubriek 11 van toepassing zijn.

¹⁸ Bedragen bij benadering en in euro's.

¹⁹ Op basis van WoON2024.

werden tot 1 juli 2024 door de minimum WOZ-waarde in het WWS altijd vastgehouden op een minimale puntenwaardering voortkomende uit de minimum WOZ-waarde.

3.5.2 Dubbelwaardering extra kastruimte met in- of opbouwastafel

In het WWS wordt een ingebouwd kastje met een in- of opgebouwde wastafel en extra inbouwkastruimte in de badkamer gewaardeerd. Zoals dit was geformuleerd, zou dit kunnen leiden tot een dubbelwaardering, waarbij zowel de combinatie van extra kastruimte als de kast-wastafelcombinatie wordt gewaardeerd. Om dit te voorkomen is met dit besluit expliciet gemaakt dat wanneer sprake is van een inbouwkast-wastafelcombinatie geen sprake is van extra kastruimte of de waardering van een wastafel. Aanvullend geldt dat de wastafel wel los als wastafel gewaardeerd wordt boven op de waardering van de combinatie. Hiermee wordt de combinatie zwaarder gewaardeerd dan de twee losse elementen (wastafel en inbouwkastruimte). Een ingebouwd kastje met in- of opbouwastafel krijgt zo een totale waardering van 1 punt voor de wastafel en 1 punt voor de in- of opbouw daarvan met een inbouwkast, voor een totaal van 2 punten. Dat is meer dan een wastafel en extra inbouwkastruimte los, wat de prikkel behoudt om een combinatie te realiseren.

3.5.3 Verduidelijking waardering wastafel buiten vertrekken en overige ruimten

In het WWS werd sinds 1 juli 2024 een wastafel gewaardeerd met 1 punt, met een maximum van 1 per vertrek of overige ruimte (m.u.v. de badkamer). Het was daarbij onduidelijk of een wastafel in een verkeersruimte of separaat toilet van 2 m² werd gewaardeerd. Omdat een wastafel wel van waarde wordt beschouwd in een verkeersruimte of separaat toilet van 2 m² of kleiner, is met dit besluit verduidelijkt dat een wastafel in elke ruimte wordt gewaardeerd met een maximum van 1 per binnen- of buitenruimte. De uitzondering op dit maximum voor badkamers blijft bestaan, mits wordt voldaan aan de eisen van een badkamer, zoals gesteld in rubriek 6 van het WWS. Ook geldt geen maximum als voldaan wordt aan de uitzondering in rubriek 6 van het WWSO. Deze wijziging gaat ook op voor meerpersoonswastafels.

3.5.4 Wijziging minimale oppervlakte parkeerplaats

In het WWS gold een minimale oppervlakte voor gemeenschappelijke parkeerplaatsen, om ervoor te zorgen dat een parkeerplek voldoende ruimte biedt om een personenauto te kunnen parkeren. Deze minimale oppervlakte bedroeg 12 m². Uit toepassing van de NEN 2443:2013, een kwaliteitsnorm ten aanzien van het ontwikkelen van parkeerplekken, blijkt echter dat een parkeerplaats in bepaalde situaties kleiner mag zijn dan 12 m². Daarom is de minimale oppervlakte van 12 m² losgelaten. Hiermee kunnen parkeerplaatsen eerder redelijkerwijs voldoen aan de minimumvereisten voor waardering uit het WWS. De minimale oppervlakte van 12 m² hing bovendien samen met de praktijk waarbij voor het berekenen van de punten in rubriek 11 (punten uit WOZ-waarde) een fictieve oppervlakte werd aangehouden van 12 m² per type I-parkeerplaats. Daarom is ook rubriek 11 aangepast, zodat bij het berekenen van de punten uit WOZ-waarde alsnog gebruik kan worden gemaakt van een fictieve oppervlakte per type I-parkeerplaats.

3.6 Overige technische wijzigingen

De overige technische wijzigingen leiden niet tot een andere waardering in het WWS, en zijn doorgaans tekstueel of corrigerend van aard.

3.6.1 Publicatie eigenwoningwaarde Waarderingskamer

In het Besluit van 26 juni 2024 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (modernisering van het waarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimte) (Stb. 2024, 195) is bepaald dat voor de jaarlijkse gemiddelde wijziging van de eigenwoningwaarde per COROP-regio in rubriek 11.2 van het WWSO uitgegaan moest worden van cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Echter, het CBS publiceert geen wijzigingen van de gemiddelde eigenwoningwaarde: dat doet de Waarderingskamer. Het is daarom wenselijk dat in de waarderingstabel van het WWSO de juiste instantie benoemd wordt. Het advies van de Waarderingskamer is in lijn met toepassing van artikel 10.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 een uitsplitsing van de gemiddelde wijziging van de eigenwoningwaarde per COROP-regio. Dit wordt elk jaar in Q4 bekendgemaakt en gepubliceerd door de Waarderingskamer op haar website.

3.6.2 Gemiddelde wijziging eigenwoningwaarde per COROP-regio

De wijziging van rubriek 11.4 betreft uitsluitend een technische wijziging zonder inhoudelijke gevolgen. De gemiddelde wijziging van de eigenwoningwaarde is nodig voor het bepalen van de indexatie van de cijfers in rubriek 11 van het WWSZ. Daarvoor werd voorheen uitgegaan van het percentage dat wordt gebruikt voor de berekening van de factor iw, bedoeld in artikel 10.3, vijfde lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001.

Jaarlijks bepaalt de Staatssecretaris van Financiën deze factor iw na opgave door de Waarderingskamer van de gemiddelde wijziging van de WOZ-waarden van woningen tussen de waardepeildata 1 januari jaar t-1 en 1 januari jaar t bij de jaarlijkse vaststelling van de bijstellingsregeling directe belastingen.²⁰ De indexering direct laten aansluiten op de opgave van de Waarderingskamer zorgt ervoor dat het formele besluit tot indexering sneller kan worden genomen: er hoeft niet eerst op besluitvorming van de Staatssecretaris van Financiën te worden gewacht. In de praktijk komt dit op hetzelfde percentage neer, maar dit bespoedigt de bekendmaking van de nieuwe indexatiecijfers ten behoeve van het Bhw.

3.6.3 Correctie waardering energielabel E in WWSZ

In het Bbh is op 1 juli 2024 per abuis een incorrecte waardering van het energielabel E in rubriek 4 in werking getreden. Middels amendement De Hoop c.s.²¹ bij de Wbh is de regering in artikel 10d van de Uhw de instructie gegeven om bij amvb de waardering van energielabel E in het WWSZ aan te passen naar -4 punten. Doordat dit energielabel per abuis in het WWSZ gewaardeerd is met -5 punten, bestaat er een discrepantie tussen hogere regelgeving (Uhw) en lagere regelgeving (Bhw). Het is daarom noodzakelijk de lagere regelgeving in overeenstemming te brengen met de hogere.

3.6.4 Indeling rubrieken voor WOZ-uitzonderingsregel

Met de herziening van het WWS middels het Bbh, is de indeling van de rubrieken gewijzigd, waarmee een aantal rubrieken van cijfer is veranderd. Hierdoor is abusievelijk een discrepantie ontstaan tussen de vaste toelichting en de waarderingstabel. In laatstgenoemde is namelijk wel de juiste verschuiving opgenomen. Om onduidelijkheid te voorkomen is het wenselijk de vaste toelichting en de waarderingstabel met elkaar in overeenstemming te brengen. Met dit besluit zijn twee rubrieken toegevoegd aan de genoemde rubrieken die gesaldeerd moeten worden, alvorens bepaald kan worden of een woning onder een uitzonderingsregel valt in de rubriek 'punten uit WOZ-waarde', onder 11.2.

²⁰ Laatstelijk met de Bijstellingsregeling directe belastingen 2025 (Schr. 2024, 38492).

²¹ Kamerstukken II, 2024/25, 36 496, nr. 54.

3.6.5 Correctie rekenfout toelichting rubriek 1 WWSO

In de vaste toelichting van het WWSO stond een rekenfout in rubriek 1 met betrekking tot de puntenverdeling in het geval van een gedeeld vertrek. Hierbij is het aantal vierkante meters verdeeld alvorens een waardering toe te kennen. De goede volgorde is eerst de ruimte van een waardering te voorzien, waarna de waardering onderverdeeld wordt onder de huurders die beschikken over exclusief toegang en gebruiksrecht. In lijn met de rekensystematiek elders in het WWS is het rekenvoorbeeld aangepast.

3.6.6 Tekstuele verduidelijking prijsopslagen

Om verwarring te voorkomen was het wenselijk een tekstuele verduidelijking door te voeren in onderdeel 13 van het WWSZ (voorheen onderdeel 12). Hiermee wordt het duidelijker op welke percentages en prijsopslagen bedoeld wordt. Bovendien is de verduidelijking gewenst om de WOZ-prijsopslag van de andere prijsopslagen te onderscheiden.

3.6.7 Correctie haakjes tabel energieprestatie WWS

Per abuis is in het verleden een fout gemaakt met de notering van haakjes bij de energie-index (EI) in de tabel in rubriek 4 (energieprestatie). Specifiek betreft het de rij aangaande label A++. De notering van de haakjes is gecorrigeerd in zowel het WWSZ als het WWSO in de rij van het label A++.

4. Verhouding tot hoger recht

4.1 Eigendomsrecht (artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM)

In het algemeen heeft huurprijsregulering gevolgen voor het eigendom van de verhuurder, aangezien de regulering het verwachte rendement kan beïnvloeden. In de memorie van toelichting bij de Wbh²² en in de nota van toelichting bij het Bbh²³ is uitgebreid ingegaan op de regulering van het eigendomsrecht door de regulering van de middenhuur en het dwingend maken van het WWS. Daar is beargumenteerd dat deze inmenging gerechtvaardigd kan worden met het oog op het algemeen belang.

Als gevolg van de maatregelen in dit besluit wordt die regulering van het eigendomsrecht van de verhuurder juist minder ingrijpend. Zo kunnen de wijzigingen in het WWS leiden tot een hogere waardering in rubriek 8 en 11 en is er een nieuwe prijsopslag geïntroduceerd. Dit beperkt de mate waarin het eigendom van de verhuurder wordt gereguleerd en daarmee dus ook de inmenging in het eigendomsrecht. Daarnaast geeft de verruiming van de groep aan wie een tijdelijk huurcontract kan worden aangeboden meer flexibiliteit en handelingsperspectief aan de verhuurder.

4.2 Dienstenrichtlijn (Richtlijn 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006 betreffende diensten op de interne markt)

Een dienst die valt onder de Dienstenrichtlijn is gedefinieerd als elke economische activiteit, anders dan in loondienst, die gewoonlijk tegen vergoeding geschiedt. Verhuur en huur van woningen is het verrichten of ontvangen van een dienst in de zin van de Dienstenrichtlijn. In artikel 15, tweede lid, van de Dienstenrichtlijn staan een aantal beperkingen genoemd, zoals het opleggen van minimum- en/of maximumtarieven waaraan de dienstverlener zich moet houden (onderdeel g). Een dergelijke beperking is enkel toegestaan wanneer is voldaan aan de eisen uit artikel 15, derde lid, van de

²² Kamerstukken II, 2023/24, 36 496, nr. 3, p. 64-74.

²³ Besluit betaalbare huur (Stb. 2024, 194), p. 89-95.

Dienstenrichtlijn (discriminatieverbod, noodzakelijkheid en evenredigheid). In de memorie van toelichting bij de Wbh is beschreven waarom de middenhuurregulering en het dwingend maken van het WWS voldoen aan deze eisen.²⁴ Met dit besluit worden maatregelen genomen die voor woningen kunnen leiden tot een hogere maximale huurprijsgrens. De verhuurder heeft dan meer ruimte om de vergoeding voor de dienst (de verhuur) met de huurder overeen te komen. Hoewel nog steeds sprake is van een beperking van het vrij verkeer van diensten (er gelden nog steeds maximale huurprijsgrenzen), heeft dit besluit tot gevolg dat de beperking minder vergaand is.

5. Gevolgen

5.1 Gevolgen voor huurders

5.1.1 Verbeterde beschikbaarheid van huurwoningen

Met de maatregelen wordt beoogd uitponen van huurwoningen tegen te gaan. In den brede is met deze maatregelen daarom een afweging gemaakt tussen beschikbaarheid en betaalbaarheid van huurwoningen. Daarbij is gekozen voor een beperkte verslechtering van de betaalbaarheid in concrete gevallen, opdat meer binnenstedelijke woonruimten behouden blijven. Door het aanbod aan huurwoningen op peil te houden, zeker op deze locaties, zijn huurders die op zoek zijn naar een woning geholpen.

In het bijzonder krijgen verhuurders met woningen die geraakt worden door de zogenoemde WOZ-cap de mogelijkheid via een prijsopslag een hogere huurprijs te vragen, zonder dat de woning liberaliseert. Verhuurders met woningen in gebieden met een hoge WOZ-waarde kunnen hierdoor een huurprijs vragen die beter past bij de gewilde plek van de woning, waarbij huurders wel de huurprijsbescherming behouden. Dit bevordert de instandhouding van de gereguleerde middenhuur, ook in gebieden met hoge WOZ-waarden zoals de Randstad. De specifieke opwaardering van kleine rijksmonumenten vergroot de kans dat deze woningen beschikbaar blijven als huurwoning. Gelet op de karakteristieke kwaliteit en centrale ligging van deze woningen, biedt dit bepaalde doelgroepen (zoals eenpersoonshuishoudens) de mogelijkheid tot stedelijk wonen in een betaalbaar segment. Ook het schrappen van de minpunten voor het ontbreken van buitenruimte bevordert de beschikbaarheid van binnenstedelijke woonruimten, omdat bij deze woningen in de regel vaker buitenruimte ontbreekt. Tevens geeft de mogelijkheid tot een tijdelijk contract voor alle studenten, in plaats van voor een deel, verhuurders een prikkel om toch, al dan niet tijdelijk, woonruimte beschikbaar te stellen voor verhuur. Deze woonruimten bevinden zich ook vaak in studentensteden. Ten slotte voorkomt de herinvoering van een minimum WOZ-waarde dat kleine woningen, zoals studio's en flexwoningen, onbedoeld sterk in huurprijs kunnen dalen, waarmee rendabele verhuur onmogelijk zou worden. Daarmee blijven deze woningen in de bestaande voorraad beschikbaar voor huishoudens met een beperkt inkomen en wordt de nieuwbouw van deze woningen niet bemoeilijkt.

5.1.2 Beperkte effecten op huurprijsniveaus

De wijzigingen in dit besluit halen in concrete situaties knelpunten voor verhuurders weg. De bredere werking van de recent in werking getreden regelgeving, zoals de Wbh en Wvh, wordt hiermee behouden. De betaalbaarheid van gereguleerde huurwoningen en de zekerheid die huurders met een vast contract hebben blijven dus geborgd. Tegelijkertijd bieden de maatregelen in specifieke gevallen ruimte en flexibiliteit aan verhuurders, zodat zij vaker kunnen blijven verhuren.

Enkele maatregelen leiden tot een verhoging van de huurprijs die de verhuurder mag vragen. In de regel zorgen de maatregelen echter niet voor liberalisering, zoals is toegelicht per maatregel in hoofdstuk 3. Daarmee houden huurders ook bij een hogere

²⁴ Kamerstukken II, 2023/24, 36 496, nr. 3, p. 74-75.

maximale huurprijsgrens of het toevoegen van prijsopslagen huurprijsbescherming. Zittende huurders ondervinden geen grote schokken in huurprijs door de wijzigingen: voor bestaande huurovereenkomsten geldt dat de huurprijs enkel verhoogd kan worden met de wettelijke maximale jaarlijkse huurverhogingspercentages. Verhuurders kunnen er in deze gevallen voor kiezen geleidelijk toe te groeien naar de nieuwe maximale huurprijsgrens.

De geschatte effecten op huurprijzen van de maatregelen die in het WWS worden doorgevoerd zijn per maatregel beschreven in hoofdstuk 3. Aangezien de maatregelen in specifieke gevallen knelpunten voor verhuurders weghalen, is het effect op de betaalbaarheid in de brede zin beperkt. Immers, deze drie maatregelen zijn alleen van toepassing daar waar het gaat om woningen die door de WOZ-cap geraakt worden, een klein rijksmonument zijn of in het geheel niet beschikken over een buitenruimte.

5.1.3 Verbeterde rechtszekerheid

De verruiming van de mogelijkheid om tijdelijke contracten aan studenten te verstrekken draagt bij aan meer duidelijkheid. Aangezien niet langer onderscheid wordt gemaakt op grond van de plek waar de beoogde huurder vóór het contract stond ingeschreven is deze regel versimpeld en hebben 'alle' studenten dezelfde mogelijkheid een eenmalig tijdelijk contract aangeboden te krijgen.

5.2 Gevolgen voor verhuurders

5.2.1 Meer mogelijkheden rendabel te verhuren

De wijzigingen in het WWS hebben in sommige gevallen een positief effect op de businesscase van verhuurders. Voor verhuurders betekent de prijsopslag bij toepassing van de WOZ-cap een verbetering van de businesscase. De invoering van een prijsopslag bij toepassing van de WOZ-cap leidt ertoe dat het voorzetten van de verhuur aantrekkelijker wordt bij woningen met hoge WOZ-waarden, die door de cap terugvallen naar de maximale huurprijsgrens bij 186 WWS-punten. Dit is in lijn met signalen uit de markt waarin werd aangegeven dat de WOZ-cap in de praktijk leidde tot verkoop in plaats van het opnieuw verhuren van de woning. Het schrappen van de vijf minpunten in het WWS bij het ontbreken van een buitenruimte leidt tot een verhoging van de maximale huurprijsgrens voor met name oudere binnenstedelijke woningen, waar de aanleg van een buitenruimte feitelijk onmogelijk is. Dit bevordert het rendabel houden van de woningen binnen de bestaande bouwvoorraad. Voor eigenaren van kleine rijksmonumenten wordt het door de aangepaste waarderingsmethodiek aantrekkelijker deze woningen in stand te houden of aan te bieden op de huurmarkt. Daarmee kan ook verduurzaming en renovatie in dit segment worden bevorderd. De herinvoering van de minimum WOZ-waarde in het WWS beperkt de negatieve financiële effecten voor verhuurders van kleine woningen, zoals studio's en flexwoningen, waarvan de WOZ-waarde onder het oude minimumbedrag ligt. Daarmee wordt ook de businesscase van nieuwbouw van kleine woningen in kwetsbare segmenten ondersteund.

5.2.5 Meer flexibiliteit bij tijdelijke verhuur aan studenten

De in dit wijzigingsbesluit opgenomen verruiming van de specifieke uitzonderingsgroep studenten in het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst biedt verhuurders de mogelijkheid om in meer gevallen tijdelijke huurcontracten aan te bieden. Deze maatregel verruimt de mogelijkheid om tijdelijke huurcontracten aan te bieden door 'alle' studenten aan te wijzen als specifieke groep. De wijziging geeft verhuurders meer flexibiliteit, bijvoorbeeld om een verhuurde woning na verloop van tijd te verkopen, zelf te betrekken of anderszins te gebruiken. Door de verruiming hoeft een verhuurder ook niet meer te controleren waar de student die de woning wil betrekken

ingeschreven stond. Dit biedt meer zekerheid en vermindert administratieve lasten.

5.3 Regeldruk

Naar verwachting brengt deze wijziging geen wezenlijke regeldruk met zich mee voor burgers of bedrijven. De maatregelen die zien op de bepaling van de maximale huurprijsgrens, eventueel vermeerderd met een prijsopslag, kunnen in sommige gevallen leiden tot een verhoging van de huurprijs die een verhuurder maximaal aan de huurder in rekening mag brengen. Verhuurders kunnen hier gebruik van maken, maar zijn daartoe niet verplicht. De maximale huurprijsgrens is een maximum, geen minimum. Ook wanneer verhuurders de puntentelling niet aanpassen of geen gebruik maken van de mogelijkheid een hogere huurprijs te vragen, blijven zij voldoen aan de regelgeving. Er worden dan ook geen nieuwe verplichtingen opgelegd en er is geen sprake van noodzakelijke actie of aanpassing.

Huurders en verhuurders dienen kennis te kunnen nemen van de gewijzigde regelgeving. In de praktijk levert dit echter geen wezenlijke regeldruk op. De wijzigingen in het WWS raken een specifieke groep huurwoningen, namelijk huurwoningen die geraakt worden door de WOZ-cap, kleine rijksmonumenten en woningen zonder buitenruimte. Omdat het gerichte maatregelen zijn, zijn de eenmalige regeldrukkosten niet van toepassing op elke verhuurder of huurder. De (geschatte) omvang van de doelgroep van deze wijzigingen is inzichtelijk gemaakt in hoofdstuk 3. Huurders en verhuurders van deze woningen moeten doorgaans kennisnemen van de wijzigingen bij het afsluiten van een nieuw contract of bij toepassing van de jaarlijkse huurverhoging. Bij een lopend contract geldt het jaarlijkse maximale huurverhogingspercentage dat van toepassing is op het segment waartoe de huurwoning behoort. Een verhuurder kan dus niet in één keer de huurprijs verhogen naar het nieuwe maximum. Sinds 1 januari 2025 geldt reeds de verplichting om bij nieuwe verhuringen een actuele puntentelling op te stellen en te verstrekken aan de huurder. Indien de maximale huurprijsgrens van een woning als gevolg van dit besluit stijgt, dan leidt dit dus slechts bij een huurverhoging of het afsluiten van een nieuw contract tot mogelijke actie. Op deze momenten moet en moest men altijd al het dan geldende wettelijke kader tot zich nemen. Er is dus geen sprake van een aanvullende handeling als gevolg van het besluit.

Bovendien kunnen verhuurders bij het opstellen van de puntentelling gebruik maken van de Huurprijscheck van de Huurcommissie, waar de wijzigingen in verwerkt zullen worden. In dat geval worden de wijzigingen automatisch verrekend. Huurders en verhuurders kunnen door deze applicatie zonder actieve kennisneming van de wijzigingen de juiste regels toepassen. Hierbij dient tevens opgemerkt te worden dat met een kloppende doch incomplete puntentelling, waarbij de maximale huurprijsgrens van de woonruimte niet wordt overschreden, wordt voldaan aan de wettelijke vereisten uit de Wet goed verhuurderschap. Ook bij het toepassen van een huurverhoging bij een lopend contract mag de verhuurder niet een hogere huurprijs vragen dan het WWS toestaat. Bij een huurverhoging dient een verhuurder dus altijd te controleren tot welk bedrag de huurprijs mag worden verhoogd.

De verruiming van de uitzonderingsmogelijkheid voor tijdelijke verhuur aan studenten leidt naar verwachting tot een verlichting van regeldruk. Immers, de verhuurder hoeft niet te controleren of de huurder voldoet aan de eis buiten de gemeente ingeschreven te staan vooraf aan de verhuring. Zodoende hoeven huurder of verhuurder niet aan te tonen dat de huurder ingeschreven stond buiten de gemeente waarbinnen hij of zij beoogt te huren. Ook het schrappen van de minpunten voor het volledig ontbreken van buitenruimte betekent een afname in complexiteit van het systeem.

Gelet op het feit dat het aan verhuurders zelf is om te bezien of zij de huurprijs willen verhogen, dat nieuwe verplichtingen ontbreken en dat huurders en verhuurders op de

daarvoor relevante momenten – bij huurverhogingen en het afsluiten van nieuwe contracten – automatisch de juiste regels kunnen toepassen door gebruik van de Huurprijscheck, wordt voorzien dat de wijzigingen geen reële toename van regeldruk met zich meebrengen. In gevallen zullen de wijzigingen juist tot een verlichting van regeldruk leiden.

Parallel aan de consultatie, toegelicht in hoofdstuk 10, heeft het Adviescollege Toetsing Regeldruk geadviseerd over te verwachten regeldrukeffecten. Het advies en de reactie van de regering zijn tevens opgenomen in hoofdstuk 10.

6. Uitvoering

De in dit besluit opgenomen wijzigingen zijn direct van invloed op de toepassing van het WWS en de uitvoering daarvan in de dagelijkse praktijk. Gemeenten en de Huurcommissie spelen hierin een grote rol. Voor gemeenten behelst de uitvoering de toezicht- en handhavingstaak, zoals opgenomen in de Wet goed verhuurderschap. Op grond van artikel 2, eerste lid, van deze wet, houden gemeenten toezicht op naleving van onder meer de regels ten aanzien van de maximale toegestane huurprijzen in het gereguleerde segment. De Huurcommissie past het WWS toe bij de beslechting van geschillen inzake de huurprijs. Huurders en verhuurders kunnen bij de Huurcommissie een verzoek indienen tot toetsing van de redelijkheid van de huurprijs op basis van het WWS. De wijzigingen in het WWS, zoals opgenomen in dit besluit, zullen door de Huurcommissie worden meegenomen bij de beoordeling van huurprijsgeschillen.

De wijzigingen in het WWS zoals omschreven in hoofdstuk 3 dienen verwerkt te worden in de uitvoering door gemeenten en de Huurcommissie. De onderhavige wijzigingen vergen in beperkte mate aanpassing van de uitvoeringspraktijk bij zowel gemeenten als de Huurcommissie. De aanpassingen zien met name op het toepassen van gewijzigde waarderingsregels en op het duiden van de gewijzigde tabellen en toelichtingen in bijlage I van het Bhw. Er wordt een eenmalige bijstelling van het kennis- en interpretatiekader bij gemeenten en de Huurcommissie verwacht. Deze bijstelling ziet op het actualiseren van de interne beleidsboeken/richtlijnen, digitale hulpmiddelen en opleidingsmateriaal ten behoeve van correcte toepassing van het gewijzigde WWS. Het betreft hier evenwel geen uitbreiding van de wettelijke taken of structurele toename van de uitvoeringslast. De vier maatregelen en technische en kleine inhoudelijke wijzigingen in dit besluit brengen in beginsel geen extra uitvoeringslasten voor gemeenten met zich mee. Er is geen sprake van nieuwe taken of verplichtingen aan gemeenten, waarbij de bestaande processen ongewijzigd blijven. De uitvoering kan daarmee naar verwachting binnen de bestaande capaciteit plaatsvinden. Tevens wordt er geen toename verwacht in de werklast voor de Huurcommissie als direct gevolg van dit besluit. De uitvoering door de Huurcommissie blijft daarmee naar verwachting binnen de huidige werkzaamheden en beschikbare capaciteit uitvoerbaar. De VNG heeft gereageerd op de consultatie; die reactie is beschreven in hoofdstuk 10. De Huurcommissie heeft een uitvoeringstoets gedaan, waarin de gevolgen op de uitvoering duidelijk worden.

Vanuit het Rijk wordt gezorgd voor adequate ondersteuning in de vorm van voorlichtingsmateriaal, toelichtingen op de gewijzigde regelgeving en, waar nodig, technische handreikingen. Hiermee wordt beoogd gemeenten en de Huurcommissie in staat te stellen de wijzigingen uniform, rechtvaardig en uitvoerbaar toe te passen.

7. Toezicht en handhaving

Het besluit voert wijzigingen door in de geldende huur(prijs)bescherming. Het toezicht op deze wetgeving is belegd bij gemeenten, die op grond van de Wet goed verhuurderschap toezien op (onder meer) de geldende maximale huurprijsgrenzen in het

gereguleerde segment. De gemeente ziet dan ook tevens toe op de voorliggende wijzigingen in de huur(prijs)bescherming.

Daarnaast kunnen huurders en verhuurders zich tot de Huurcommissie of rechter wenden indien zij een privaatrechtelijk geschil omtrent huur(prijs)regulering hebben.

8. Financiële gevolgen

De wijzigingen in dit besluit hebben geen gevolgen voor de rijksfinanciën.

9. Evaluatie

De Wbh en het onderliggende Bhw worden in 2027 geëvalueerd door de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Aan de in dit besluit opgenomen (tussentijdse) aanpassingen wordt geen afzonderlijk evaluatiemoment gekoppeld. Deze wijzigingen worden meegenomen in de formele evaluatie in 2027, zodat wet en besluit in samenhang kunnen worden beoordeeld.

In de periode tussen de inwerkingtreding van de Wbh, zijnde 1 juli 2024 en het moment van formele evaluatie in 2027, wordt de Tweede Kamer halfjaarlijks geïnformeerd over de ontwikkelingen op de huurmarkt. Daarmee wordt voorzien in een periodiek inzicht in de uitwerking van het nieuwe stelsel in de praktijk.

Medio 2025 wordt tevens een invoeringstoets uitgevoerd voor de Wbh. Deze toets brengt signalen en ervaringen van uitvoerende partijen, betrokken doelgroepen en andere stakeholders in kaart. De invoeringstoets heeft een kwalitatief karakter en draagt bij aan een beter begrip van de implementatie van de wet in de praktijk. Tevens wordt in 2027, gelijktijdig met de formele evaluatie, bezien of de noodzaak voor de nieuwbouwopslag blijft bestaan en of voortzetting hiervan gerechtvaardigd is.

Voor wat betreft de wijziging van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst wordt aangesloten bij de verplichting zoals opgenomen in artikel 3 van de Wvh. Op grond daarvan wordt uiterlijk vijf jaar na inwerkingtreding van die wet, zijnde 1 juli 2024, gerapporteerd aan de Tweede Kamer over de doeltreffendheid en de effecten van de wet. De in dit besluit opgenomen verruiming van de uitzonderingsgrond voor studenten wordt daarin meegenomen, zodat de werking van het wetsartikel en het bijbehorende uitvoeringsbesluit in onderlinge samenhang kan worden beoordeeld.

10. Advies en consultatie

Dit besluit is in consultatie geweest van 15 juli tot en met 25 augustus 2025. Tegelijk met deze periode liep een internetconsultatie. Op de internetconsultatie zijn 172 reacties ontvangen. Sommige van deze reacties zien op onderwerpen buiten de scope van dit wijzigingsbesluit en hebben daarom niet tot wijzigingen geleid. In deze paragraaf worden de ontvangen adviezen en reacties samengevat en van een antwoord voorzien (cursief). Daar waar een advies of reactie tot wijziging of aanvulling van het conceptbesluit heeft geleid, is dit aangegeven.

10.1 Huurcommissie

De Huurcommissie heeft een uitvoeringstoets uitgevoerd en toegezonden aan het departement. Daarin concludeert zij dat het besluit, indien met de gemaakte kanttekeningen rekening wordt gehouden, voor haar uitvoerbaar is. De Huurcommissie verwacht niet dat het conceptbesluit leidt tot een significante toe- of afname van het aantal geschillen dat bij haar zal worden ingediend.

De Huurcommissie maakt de volgende kanttekeningen bij het conceptbesluit:

10.1.1 Implementatie en inwerkingtreding

De Huurcommissie geeft aan dat de wijzigingen in het WWS dienen te landen in haar Huurprijscheck, de online applicatie waarmee maximale huurprijzen kunnen worden berekend. Ook dienen de wijzigingen uit het besluit verwerkt te worden in de beleidsboeken en het opleidingsmateriaal van de Huurcommissie. Hierover geeft de Huurcommissie mee dat indien de inhoud van het conceptbesluit na 1 oktober 2025 ingrijpend wijzigt, zij niet kan garanderen dat de wijzigingen vóór 1 januari 2026 in de bovengenoemde middelen kunnen worden doorgevoerd.

Ook wijst de Huurcommissie erop dat de beoogde inwerkingtredingsdatum van het besluit, 1 januari 2026, ambitieus is. De Huurcommissie verzoekt over de haalbaarheid van die datum in gesprek te blijven. Indien inwerkingtreding per 1 januari 2026 niet haalbaar is, verzoekt de Huurcommissie uitdrukkelijk om het besluit per 1 januari 2027 in werking te laten treden. Daarmee wordt voorkomen dat in de Huurprijscheck een extra "tijdvak" moet worden opgenomen. Aangezien 1 januari de datum is waarop jaarlijks de maximale huurprijsgrenzen, de WOZ-waarden, de bovengrens voor de sociale huursector en de liberalisatiegrens worden gewijzigd, is deze datum tevens een geschikt moment om materiële wijzigingen in het WWS door te voeren.

De Huurprijscheck en beleidsboeken van de Huurcommissie zijn een belangrijk middel om de regels uit het WWS handen en voeten te geven en uitlegbaar te maken voor huurders, verhuurders, gemeenten en andere partijen. Het is van belang dat de implementatie van de wijzigingen op een correcte en duidelijke manier plaatsvindt. De inwerkingtreding van het besluit zal daarom in goede afstemming met de Huurcommissie en andere stakeholders gebeuren, om alle partijen voldoende tijd te geven zich hierop voor te bereiden. In het bepalen van de precieze inwerkingtredingsdatum worden de kanttekeningen van de Huurcommissie meegewogen.

10.1.2 Verduidelijking sanitair

De Huurcommissie verzoekt om de toelichting bij Rubriek 6.1 van het WWS te verduidelijken, zodat hieruit blijkt dat een badruimte met een bad en een afzonderlijke douche leiden tot een waardering van tien in plaats van zeven punten.

Uit de vaste toelichting is geschrapt dat een badruimte met een bad en een afzonderlijke douche leidt tot een waardering van zeven punten. Die constatering is namelijk onjuist. Uit de waarderingstabel volgt dat een bad gewaardeerd wordt met zes punten en een douche met vier punten. Een cumulatie van deze basisvoorzieningen onder rubriek 6.1, tenzij anders aangegeven, leidt tot een cumulatieve waardering (dus tien punten).

10.1.3 Minimale WOZ-waarde

De Huurcommissie verzoekt te verduidelijken of en zo ja, in hoeverre de Huurcommissie de mogelijkheid heeft om een andere minimum WOZ-waarde te hanteren in het geval er geen vastgestelde WOZ-waarde of taxatiewaarde voorhanden is. Dit speelt in het bijzonder indien één zelfstandige woonruimte bouwkundig in meerdere zelfstandige woonruimten is gesplitst of juist meerdere zelfstandige woonruimten bouwkundig tot één zelfstandige woonruimte zijn samengevoegd.

Op grond van artikel 5, tweede lid, Bhw kan de Huurcommissie (alsook het college van burgermeester en wethouders en de rechter) de kwaliteit van woonruimten beoordelen in afwijking van het WWS(O), indien de aard van de woonruimte daartoe aanleiding geeft. Uit de nota van toelichting bij het Bbh volgt dat dit het geval is als toepassing van

het WWS leidt tot een onbillijke maximale huurprijsgrens.²⁵ Aangezien de minimum WOZ-waarde is opgenomen in het WWS, kan de Huurcommissie hier met toepassing van artikel 5, tweede lid, Bhv van afwijken, mits de aanleiding daarvoor gelegen is in de aard van de woonruimte. Op het moment dat gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheid, dient dit te worden gemotiveerd.²⁶

Woningvorming, door samenvoeging of splitsing, zonder correcte vastlegging in de BAG, moet geen aanleiding zijn om de woonruimte een onredelijke huurprijs toe te kennen. Tegelijkertijd moet het WWS ondeugdelijke of incomplete vastlegging van woonruimte niet faciliteren.

10.1.4 Rekensystematiek

De Huurcommissie verzoekt de algehele rekensystematiek (de techniek van waarderen, afronden en salderen) van zowel het WWSZ als WWSO tegen het licht te houden. In het bijzonder verwijst zij naar de afronding van punten bij toepassing van de WOZ-cap.

Uit rubriek 11.3 volgt dat het aandeel punten uit WOZ niet groter mag zijn dan 33 procent als een huurwoning geliberaliseerd raakt. Is dat wel het geval, dan wordt het aandeel punten uit WOZ-waarde door de WOZ-cap teruggebracht tot 33 procent. Als dat tot een puntenaantal leidt onder de 187 punten, is sprake van een middenhuurwoning. Is hierna nog steeds sprake van een puntenaantal van 187 punten of meer, dan is sprake van een geliberaliseerde huurwoning. Als een puntentotaal met 33 procent punten uit WOZ-waarde uitkomt op 186,5, wordt deze afgerond op 187 punten en is sprake van een geliberaliseerde woonruimte. De afronding zorgt dan wel voor een geliberaliseerde huurwoning, maar zorgt niet dat het aandeel punten uit WOZ-waarde boven de 33 procent uitkomt. Dit halve afrondingspunt is in feite ongerubriceerd. Het aandeel van 33 procent neemt door dit halve afrondingspunt zelfs nog af naar 32,9 procent. De woning wordt daarom niet geraakt door de WOZ-cap en blijft op 187 punten staan. Ten slotte moet worden opgemerkt dat dit een grensgeval betreft dat zich in de praktijk weinig zal voordoen. De huidige regelgeving verschaft dan ook voldoende duidelijkheid in deze gevallen.

10.1.5 Communicatie

De Huurcommissie verzoekt om tijdig en in toegankelijke taal richting huurders en verhuurders te communiceren over de wijzigingen in het WWS, met name als het gaat om de WOZ-prijsopslag. Hoe korter de tijd tussen vaststelling en inwerkingtreding, hoe minder goed huurders en verhuurders op de wijzigingen kunnen anticiperen. Dit geldt in het bijzonder voor verhuurders die per de datum van inwerkingtreding van het conceptbesluit een huurcontract willen afsluiten en daarbij een actuele puntentelling dienen te voegen, en voor huurders die per datum van inwerkingtreding een huurverlaging willen bewerkstelligen en daarvoor minimaal twee maanden eerder een voorstel (met daarin een puntentelling) aan de verhuurder moeten doen.

Een goede communicatie over de gewijzigde regels en de gevolgen daarvan is van groot belang voor een juiste toepassing door huurders, verhuurders, gemeenten en andere partijen. Met de Huurcommissie en andere stakeholders zal overleg worden gevoerd over wat nodig is om de wijzigingen goed naar alle betrokken partijen te communiceren. In het bepalen van de inwerkingtredingsdatum zal hier rekening mee worden gehouden.

10.2 Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)

De VNG heeft op 26 augustus 2025 gereageerd op het conceptbesluit.

²⁵ Stb 2024, 194 (p. 83).

²⁶ Idem.

De VNG geeft aan geen voorstander te zijn van de meeste van de voorgestelde maatregelen, gelet op het belang van een goede prijs-kwaliteitsverhouding voor huurwoningen en de daaraan gekoppelde rechtszekerheid voor huurders. De VNG geeft hierover aan dat de verkoop van een relatief bescheiden aantal particuliere huurwoningen geen probleem is: daar waar deze woningen door huurders worden opgekocht past dit binnen de plannen van het kabinet om goedkopere woonruimte voor starters te realiseren. De VNG wijst er tevens op dat de verkoop van huurwoningen reeds voorzien was vóór de Wbh en dat er meerdere factoren aan de verkoop ten grondslag liggen. Het is volgens de VNG de vraag of de voorgestelde maatregelen uitponding tegengaan, terwijl het wel zeker is dat huurders meer huur gaan betalen. Dat er nu huurwoningen verkocht worden, is volgens de VNG een begrijpelijke correctie op de afgelopen jaren, waarin juist veel particulieren woningen kochten om te verhuren.

De VNG wijst op de motie De Hoop cs.²⁷, die de regering oproept af te zien van de wijzigingen op de Wbh die in het kader van de Voorjaarsnota 2025 zijn afgesproken. De maatregelen uit het conceptbesluit zouden tegen de geest van deze motie ingaan. Omwille van de investeringszekerheid meent de VNG dat de regering terughoudend zou moeten zijn met wijzigingen in de huurprijsbescherming, ook omdat de fiscale druk, met name box 3, de werkelijke reden achter het uitponden is.

De maatregelen zullen in specifieke gevallen kunnen zorgen voor een stijging van de maximale huurprijsgrenzen op grond van het WWS. Echter zijn het gerichte maatregelen, waarmee het stelsel van de Wbh en de Wvh in algemene zin overeind blijft. Er blijft dus sprake van een goede prijs-kwaliteitsverhouding voor huurwoningen én rechtszekerheid voor huurders. Uit de weging van de ontwikkelingen op de huurmarkt die de regering heeft gemaakt volgt dat enkele concrete aanpassingen nodig zijn om meer ruimte te bieden voor verhuur. Daarmee kunnen uitpondingen worden tegengegaan en kan het aanbod aan huurwoningen beter op peil worden gehouden. De regering erkent dat er in voorgaande jaren juist meer particuliere huurwoningen zijn bijgekomen, maar volgt niet de redenering dat verkoop van deze woningen geen probleem oplevert. Immers, de vraag naar juist deze huurwoningen in gewilde gebieden is en blijft hoog. Daarom kiest de regering ervoor om het aanbod van deze woningen te borgen.

Verder wordt opgemerkt dat de bedoelde motie de regering verzoekt af te zien van de in de Voorjaarsnota voorgestelde wijzigingen ten aanzien van de Wbh. Dit wijzigingsbesluit ziet niet op deze maatregelen en ziet daarnaast grotendeels op andere onderwerpen binnen de Wbh dan de afspraken in de Voorjaarsnota. De maatregelen in het huidige besluit zijn reeds per brief van 10 april jl.²⁸ aangekondigd, vóór de Voorjaarsnota. Betrokkenheid van beide Kamers is geborgd met de voorhangprocedure waarmee zij zich uit kunnen spreken over de maatregelen in dit besluit.

De VNG ziet niet de maatschappelijke meerwaarde van de voorgestelde WOZ-prijsopslag. De daaruit volgende stijging van huurprijzen is volgens de VNG pure winst voor verhuurders en staat niet in verhouding tot de stijging van kosten voor verhuurders als gevolg van stijgende WOZ-waarden. Daarnaast vraagt de VNG zich af hoe de nieuwbouwopslag van tien procent zich verhoudt tot de WOZ-prijsopslag.

De WOZ-prijsopslag is bedoeld om de maximale huurprijzen op grond van het WWS meer in lijn te brengen met de markthuren op deze gewilde locaties. Daarmee kunnen huurwoningen die door de WOZ-cap geraakt worden voor de huurvoorraad behouden worden, zonder dat deze woningen liberaliseren en dus fors in huur zullen stijgen. Ten

²⁷ Kamerstukken II, 2024/25, 36 725 XXII, nr. 10.

²⁸ Kamerstukken II, 2024/25, 36 496, nr. 74.

aanzien van de samenloop met andere opslagen geldt de algemene regel in het WWS dat prijsopslagen los van elkaar worden berekend ten opzichte van de maximale huurprijsgrens die volgt uit de WWS-punten van een woning. Dit betekent dat een nieuwbouwwoning die tevens door de WOZ-cap wordt geraakt aanspraak kan maken op zowel de nieuwbouwopslag als op de voorgestelde WOZ-prijsopslag. Echter worden deze opslagen los van elkaar berekend en opgeteld bij de maximale huurprijsgrens die volgt uit de WWS-punten van de woning. Dit is verduidelijkt in de artikelsgewijze toelichting bij artikel I, onder C, onder 2.

Ten aanzien van het schrappen van de minpunten voor het ontbreken van een buitenruimte merkt de VNG op geen reden hiervoor te zien, aangezien enige vorm van buitenruimte van groot belang is voor het woongenot. De VNG kan de logica dat het belang van het hebben van buitenruimte geborgd blijft, niet volgen, aangezien dit geen betrekking heeft op bestaande huurwoningen zonder buitenruimte.

Het hebben van buitenruimte is een belangrijke toevoeging op het woongenot. Echter kan niet in elke bestaande of nieuw gevormde (gesplitste) woning een buitenruimte worden gerealiseerd, zeker niet in gewilde stedelijke gebieden. Dit zijn juist de gebieden waar de vraag naar huurwoningen groot is, zoals in de Randstad. Ondanks het ontbreken van buitenruimte, zijn deze woningen nog steeds van waarde voor de volkshuisvestelijke opgave. Bovendien blijft de wenselijkheid van buitenruimte geborgd middels de sinds 1 juli 2024 verzwaarde waardering voor buitenruimte in het WWS.

Ten aanzien van de betere locatiewaardering voor kleine rijksmonumenten wordt door de VNG aangegeven dat het begrijpelijk is dat het wonen in een rijksmonument in de huurprijs tot uiting mag komen. De VNG begrijpt echter niet dat de 35 procent maximale huurprijsopslag voor kleine woonhuizen onvoldoende is en dat voor deze nieuwe maatregel onderbouwing ontbreekt. Dit te meer omdat niet alle kleine woonhuizen bestaan uit idyllisch gelegen hofjeswoningen.

Met de maximale huurprijsopslag van 35 procent wordt beoogd de instandhouding, renovatie en verduurzaming van het monumentale karakter van het rijksmonument te bekostigen. Met deze nieuwe maatregel is beoogd recht te doen aan de gewildheid en ligging van deze rijksmonumenten. Het betreft dan ook een maatregel die via de rubriek 11 (punten uit WOZ-waarde) tot uiting komt, en niet via een prijsopslag. Het gaat bovendien om kleine rijksmonumenten waarvoor geldt dat door het kleine oppervlak in deze rubriek een onderwaardering plaatsvindt. Hierbij gaat het niet alleen om idyllisch gelegen hofjeswoningen, maar bijvoorbeeld ook om kleinere verdiepingen van rijksmonumentale panden in binnensteden.

De VNG noemt de uitbreiding van tijdelijke huurcontracten voor alle studenten in het huidige conceptbesluit een wezenlijke aantasting van de Wbh, aangezien de meeste studies langer dan twee jaar duren. De VNG begrijpt dus niet waarom deze grens op twee jaar wordt gesteld. Daarnaast wordt opnieuw onzekerheid voor studenten geïntroduceerd. De VNG is daarom meer voorstander van campuscontracten, die aflopen uiterlijk een half jaar na beëindiging van de studie. De VNG volgt echter wel de praktische bezwaren tegen het uitsluiten van studenten die reeds in de betreffende gemeente wonen. Daarom kan deze uitzondering volgens de VNG geschrapt worden.

De VNG refereert in haar reactie aan de termijn van twee jaar voor het aanbieden van een eenmalig tijdelijk contract aan één van de groepen uit het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst. De grens van twee geldt voor alle tijdelijke contracten. Indien de looptijd langer wordt dan twee jaar, is er automatisch sprake van een vast huurcontract. Dit wijzigingsbesluit schrapt enkel de voorwaarde dat studenten van buiten de gemeente dienen te komen.

10.3 Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR)

Het ATR heeft op 21 augustus 2025 een advies uitgebracht op het conceptbesluit. Het ATR geeft in haar advies aan op vier punten te toetsen: 1) de nuloptie (nut en noodzaak), 2) zijn er minder belastende alternatieven mogelijk, 3) werkbaarheid, 4) gevolgen regeldruk.

Nut en noodzaak

Het ATR merkt op dat het probleem duidelijk is omschreven, namelijk het sterke uitpondeffect dat tot nu toe heeft plaatsgevonden en het omschrijven van knelpunten voor particuliere verhuurders. Toch is de probleemanalyse volgens het ATR nog niet compleet, omdat niet omschreven zou worden wat de precieze onderliggende oorzaken van het uitponden zijn. Het ATR merkt op dat de toelichting bij het besluit beperkt ingaat op de samenloop van huur- en fiscale maatregelen en andere elementen die een effect hebben op de business case van verhuurders. Doordat deze elementen beperkt worden omschreven, vraagt het ATR zich af of de maatregelen uit het besluit voldoende aangrijpen op de daadwerkelijke oorzaken van het uitponden.

Het wijzigingsbesluit is tot stand gekomen naar aanleiding van het weegmoment in Q1 2025, en de daaruit volgende Kamerbrief.²⁹ Uit dit weegmoment is nadrukkelijk ook een breder beeld naar voren gekomen, zoals het ATR ook schetst. Daarbij geldt dat het nog te vroeg is om definitieve conclusies te trekken over het effect van verschillende recente maatregelen op het punt van de huurbescherming. Het doel van het besluit is om op gerichte knelpunten waar snel actie ondernomen kan worden verlichting te bieden. Om deze reden zijn de maatregelen in dit besluit een deel van de oplossing voor een deel van het probleem. De wens de maatregelen te schetsen in een bredere context, uitgebreider dan tot nu toe, is daarentegen begrijpelijk en deze suggestie wordt overgenomen. De nota van toelichting is hierop aangevuld.

Ten tweede merkt het ATR op dat te weinig kwantitatief inzichtelijk wordt gemaakt dat het uitponden van middenhuurwoningen met deze maatregelen voorkomen wordt. Hierdoor ontbreekt het aan evalueerbare doelstellingen terwijl het WWS wel ingewikkelder wordt.

De beweegreden voor een particuliere verhuurder om een huurwoning te verkopen, is niet eenvoudig kwantitatief te beschrijven. De keuze is niet altijd, maar in veel gevallen afhankelijk van het rendement dat door de verhuurder als acceptabel geacht wordt. Welk rendement acceptabel is voor een particuliere verhuurder, is lastig vast te stellen, mede omdat dit per verhuurder zal verschillen. Bijvoorbeeld, wanneer een verhuurder een huurwoning heeft gekocht om te verhuren aan familie, zal deze minder snel geneigd zijn te verkopen bij een afnemend rendement. De situatie zou weer anders kunnen zijn als de woning met geleend geld is gekocht, of met eigen vermogen. Het is daarom lastig te kwantificeren hoeveel middenhuurwoningen behouden blijven door de maatregelen in dit besluit. Wat wel duidelijk is, is dat de maatregelen aansluiten bij de opgebrachte knelpunten door stakeholders tijdens het weegmoment in Q1 van 2025. Hiermee sluiten de maatregelen aan bij de knelpunten die ervaren worden door (particuliere) verhuurders. Dat de maatregelen voor verlichting zorgen, is evident. Of verhuurders besluiten hierdoor de woning aan te houden in plaats van te verkopen, is een individuele afweging van de verhuurder, die afhankelijk is van meer factoren dan enkel de huurprijsregulering.

Minder belastende alternatieven

²⁹ Kamerstukken II, 2024/25, 36 496, nr. 74.

In het voorstellen van maatregelen is gekozen voor een beperkte verslechtering van de betaalbaarheid in gevallen, opdat minder huurwoningen verkocht worden. Er wordt een afweging gemaakt tussen betaalbaarheid en beschikbaarheid. Het ATR geeft aan dat deze afweging niet gemaakt hoeft te worden, als in plaats daarvan gekozen wordt voor fiscale maatregelen, zoals de belasting in box 3. Daarmee kan ook voorkomen worden dat het toch al ingewikkelde WWS nog complexer wordt.

De huurprijsregulering in het algemeen is een afweging tussen betaalbaarheid en beschikbaarheid. Met de Wbh is door de huurprijsregulering uit te breiden ingezet op het versterken van de betaalbaarheid voor huurders. Uit de weging van de eerste effecten van deze regulering is gebleken dat verhuurders in enkele specifieke gevallen knelpunten ervaren om te blijven verhuren. Dit besluit biedt oplossingen voor deze knelpunten, waarbij de huur(prijs)bescherming van de Wbh en de Wvh in algemene zin in stand blijft. Maar fiscaliteit speelt ook een rol in de beslissingen van met name particuliere verhuurders om uit te ponden. Er is reeds een wetsvoorstel voor een vermogenswinstbelasting in box 3 bij de Kamer ingediend. Hoe aantrekkelijk het verhuren van woningen is blijft verder sterk afhankelijk van een combinatie van huur- en fiscaal beleid en door macro-economische factoren. De aanpassingen van de huurregulering in dit besluit zullen een positief effect hebben op het rendement van verhuurders. Op dit moment wordt door SEO Economisch Onderzoek een onafhankelijk onderzoek uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van VRO en het Ministerie van Financiën naar het investeringsklimaat voor bedrijfsmatige verhuurders voor middenhuurwoningen. Op basis van dat onderzoek kan een toekomstig kabinet beoordelen of het noodzakelijk is om aanvullende maatregelen te nemen.

Werkbaarheid

Volgens het ATR bevat het voorstel maatregelen die de werkbaarheid van het voorstel ten goede kunnen komen, en anderzijds voorstellen die het stelsel complexer maken. Vooral de snelheid waarmee de veranderingen elkaar opvolgen in het huurdomain, zorgen ervoor dat de begrijpelijkheid onder druk komt te staan. Het ATR verwijst hierbij ook naar het recent gepubliceerde IBO-rapport over huurbeleid. Gezien medio 2025 een invoeringstoets wordt uitgevoerd over de Wbh, raadt het ATR aan de resultaten hiervan mee te nemen in de verdere uitwerking van het wijzigingsbesluit.

De notie dat de maatregelen het WWS complexer maken, ligt genuanceerder dan uit het advies van het ATR naar voren lijkt te komen. Huurders hebben nu ook al te maken met een stelsel waarbij zij niet altijd met de hand uitrekenen wat de maximale huurprijsgrens van een huurwoning is. Hiervoor gebruiken zij bijvoorbeeld de Huurprijscheck van de Huurcommissie. Huurders zullen dezelfde informatie blijven invoeren, waarna als gevolg van inwerkingtreding van dit besluit in sommige gevallen een andere maximale huurprijsgrens volgt. Grotere partijen zoals woningcorporaties en grote private verhuurders hebben meer absorberend vermogen voor het doorgronden van nieuwe regelgeving, waarbij de omvang van het aantal voorgestelde maatregelen beperkt is.

De WOZ-opslag geldt hierbij als een nieuwe maatregel die het systeem verder lichtelijk compliceert. Echter, hierbij geldt dat voor een gebruiker van de Huurprijscheck de invoer informatie hetzelfde blijft. Het afschaffen van minpunten voor afwezige buitenruimte betreft een versimpeling, omdat nu alleen nog rekening dient te worden gehouden met aanwezige buitenruimte. De maatregel aangaande rijksmonumenten is een aanvullende regel, maar wel een die volgens de systematiek werkt die reeds aanwezig was in het WWS voor een andere uitzonderingscategorie. De werking is daarmee niet nieuw. Ook hiervoor geldt dat een gebruiker van de Huurprijscheck geen aanvullende complexiteit ervaart. Daarbij geldt dat verhuurders van rijksmonumenten bekend zijn met uitzonderingsregels voor een bijzondere groep woningen als

rijksmonumenten. De versoepeling van de tijdelijke contracten voor studenten is, zoals het ATR ook zelf opmerkt in haar advies, een versimpeling van de regelgeving.

Daar waar mogelijk zijn de signalen die zijn ontvangen tijdens de invoeringstoets meegenomen in dit wijzigingsbesluit. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat de invoeringstoets primair gaat over de Wbh zoals bij de invoering op 1 juli 2024. Hieruit vloeiende resultaten kunnen leiden tot verder onderzoek naar aanpassingen van de bestaande regelgeving om onvoorziene effecten tegen te gaan. De invoeringstoets is dan ook geen volledige beleidsevaluatie. Sinds de invoering van de Wbh is nauwlettend de vinger aan de pols gehouden, niet alleen als het aankomt op de ontwikkeling van de voorraad huurwoningen maar ook op het gebied van technische onwerkbaarheden in de regelgeving. Daarvoor is ook constant contact op verschillende niveaus met uitvoerende instanties zoals de Huurcommissie en gemeenten. Dit heeft geresulteerd in een lijst aan overige, vaak technische, wijzigingen in dit besluit.

Aanvullend merkt het ATR op dat de verschillende recent ingevoerde huurregelgeving in samenhang gezien moet worden. Specifiek wordt bedoeld op de evaluatie van de Wvh (2029) en de Wbh (2027). Het ATR stelt voor deze samen te evalueren in 2026, met de optie op tafel om ingevoerde regelgeving te heroverwegen, gelet op de negatieve gevolgen die deze lijkt te hebben op de beschikbaarheid van huurwoningen.

De gebruikelijke evaluatietermijn van een wet is vijf jaar. Het is daarom logisch dat de Wvh wordt geëvalueerd in 2029. Het kost tijd om de effecten te bepalen van ingevoerde regelgeving. De Wbh wordt in die zin zeer vroeg geëvalueerd, al in 2027, wat het risico met zich meebrengt dat de effecten nog niet goed in beeld zijn te brengen. De regelgeving samen nog vroeger evalueren brengt dit risico van vroeg evalueren ook naar de Wvh, terwijl dit risico bij de Wbh nog verder vergroot worden. Het nog sneller evalueren met het oog op het heroverwegen van het beleid lijkt daarbij haaks te staan op het eerdere advies van het ATR, waarbij juist wordt opgemerkt dat de begrijpelijkheid onder druk staat door de snelle veranderingen die elkaar opvolgen.

Gevolgen regeldruk

Het ATR merkt op dat er een regeldrukparagraaf in het ontwerpbesluit zit, waarin wordt beschreven dat er nauwelijks extra regeldruk ontstaat. Echter, de kennisnamekosten van de nieuwe regeldruk levert wel extra regeldruk op, waarbij het ATR adviseert dit volgens de Rijksbrede methodiek in beeld te brengen.

Er zijn eenmalige regeldrukkosten vanwege het kennisnemen van de nieuwe regels. Daarbij geldt dat de maatregelen niet tot grote stelselwijzigingen leiden en daarom als overzienbaar worden beschouwd. De wijzigingen in het WWS raken een specifieke groep huurwoningen, namelijk huurwoningen die geraakt worden door de WOZ-cap, kleine rijksmonumenten en woningen zonder buitenruimte. Omdat het gerichte maatregelen zijn, zijn de eenmalige regeldrukkosten niet van toepassing op elke verhuurder of huurder. De (geschatte) omvang van de doelgroep van deze wijzigingen is inzichtelijk gemaakt in hoofdstuk 3.

Door de wijzigingen te vatten in applicaties zoals de Huurprijscheck kunnen huurders en verhuurders bovendien zonder actieve kennisneming de juiste regels toepassen. De wijziging van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst is een versimpeling van regelgeving met positieve regeldrukkosten, nu een verhuurder die een tijdelijk huurcontract wil aanbieden niet meer hoeft te controleren wat de woonplaats van de huurder is. Ook het schrappen van de minpunten voor het volledig ontbreken van buitenruimte betekent een afname in complexiteit van het systeem.

Verhuurders en huurders worden in de regel niet direct bij inwerkingtreding van de gewijzigde regelgeving geconfronteerd met de effecten daarvan. De kennisneming daarvan kan doorgaans goed plaatsvinden bij toepassing van de jaarlijkse huurverhoging of bij het afsluiten van een nieuw contract. Immers, indien de maximale huurprijsgrens van een woning als gevolg van het besluit stijgt, dan leidt dit slechts bij een huurverhoging of het afsluiten van een nieuw contract tot actie. Bij een huurverhoging geldt al sinds jaar en dag de verplichting dat daarmee niet de maximale huurprijsgrens overschreden mag worden. Bij een nieuw huurcontract geldt sinds inwerkingtreding van de Wbh de verplichting dat een verhuurder een puntentelling moet overleggen aan de huurder bij het afsluiten van een nieuw huurcontract. In beide gevallen geldt dus al dat de verhuurder dient na te gaan wat de huidige maximale huurprijsgrens is. De wijzigingen uit dit besluit voegen hier geen aanvullende regeldruk aan toe, tevens aangezien verhuurders en huurders bij het bepalen van de maximale huurprijsgrens doorgaans de Huurprijscheck van de Huurcommissie gebruiken.

10.4 Reacties internetconsultatie

Er zijn 172 reacties ontvangen op de internetconsultatie, van burgers, bedrijven, overheden en belangenorganisaties. De volgende grotere organisaties hebben gereageerd: Aedes, Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), IVBN, Juridisch Loket, G4 (Gemeenten Amsterdam, Den Haag, Utrecht en Rotterdam) en Gemeente Eindhoven (tezamen G5), Kences, Neprom, Samenwerkingsorganisatie Monumenteneigenaren (SOM), Federatie Instandhouding Monumenten (FIM), Landelijk Hofjesberaad (LHB), Belangenvereniging Monumentale Woningverhuurders (BVMW), Landelijke Studentenvakbond (LSVB), de Nederlandse Orde van Advocaten (NOvA), Gemeente Gouda, Federatie Huurders Commerciële Sector (FHCS), Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH), Stichting !Woon, VastgoedBelang, Woonbond en Ymere. De reacties zijn hieronder samengevat, onderverdeeld in verschillende thema's, en van een antwoord voorzien. Daar waar de reactie heeft geleid tot een aanpassing van het besluit of de nota van toelichting, is dit aangegeven.

10.4.1 Reacties ten aanzien van het wijzigingsbesluit

10.4.1.1 Noodzaak, doelmatigheid en timing

Een aantal stakeholders geeft aan dat zij het aantal uitgeponde huurwoningen niet als noodzaak zien voor versoepeling van de huurregelgeving (**Aedes, G5, Gemeente Gouda, FHCS, FAH, Woonbond, Stichting !Woon**). De **FAH** geeft hierover aan dat het niet erg is dat verhuurders die gericht zijn op snel winstbejag hun huurwoningen uitponden. **Woonbond** stelt het aantal private huurwoningen stabiel is gebleven, in 2024 slechts 413 minder dan in 2023, voornamelijk door nieuwbouw. Verkochte woningen verdwijnen daarbij niet, maar worden verkocht aan voornamelijk starters.

Het aanbod aan betaalbare huurwoningen neemt door de verkoop van private huurwoningen af. Het klopt dat de nieuwbouw van huurwoningen de verkoop door investeerders voor een deel compenseert, maar tegelijkertijd groeit ook de vraag naar betaalbare huurwoningen. Er dienen dus juist meer huurwoningen bij te komen. Door de uitpodingen daalt het aanbod en zullen de prijzen in de vrije huursector ook toenemen. Het klopt dat veel van de uitgeponde woningen bij starters terecht komen. Echter, niet alle starters zijn hiermee geholpen. De middeninkomens die op middenhuurwoningen zijn toegewezen zijn afhankelijk van voldoende aanbod in dat huursegment.

Gegeven het bovenstaande is het noodzakelijk om nu met gerichte maatregelen bij te sturen binnen de huur(prijs)regulering, om ervoor te zorgen dat de uitpondbeweging wordt afgeremd. Daarvoor is het nodig dat verhuurders in specifieke gevallen iets meer ruimte en flexibiliteit krijgen. Met de gerichte maatregelen blijft de

huur(prijs)bescherming van de Wbh en de Wvh overeind, maar wordt tegelijkertijd ingezet op het behoud van aanbod van huurwoningen door verhuurders in concrete gevallen meer ruimte en flexibiliteit te bieden.

Stakeholders geven aan dat een wijziging van de regels zoals deze zijn vastgelegd in de Wbh nog te vroeg komt en/of dat op zijn minst de vervroegde evaluatie van de wet in 2027 moet worden afgewacht (**Aedes, G5, Gemeente Gouda, AFWC, Woonbond, Stichting !Woon**). **Kences** geeft aan dat men snapt dat spoedig ingegrepen moet worden gezien de verkopen van woningen, maar dat er meer tijd nodig is om de effecten van de Wbh te bepalen. Liever nog ziet **Aedes** dat gestart wordt met een integraal onderzoek naar de brede oorzaken van bewegingen in de huurmarkt. Bovendien worden de uitpondbewegingen als verwacht ervaren ten gevolge van een afgewogen balans met de invoering van de Wbh. De reacties merken op dat de markt nu behoefte heeft aan een stabiel investeringsklimaat, en niet aan veranderende regelgeving op het gebied van huurbeleid (**Aedes, G5, Gemeente Gouda, Kences**). Daarnaast raken de maatregelen die vooral bedoeld zijn voor particuliere beleggers volgens **AFWC** en **Ymere** ook woningcorporaties en institutionele beleggers.

Het is inderdaad vroeg om al naar de effecten te kijken van wetgeving die in juli 2024 is ingevoerd. Om een volledig beeld van de effecten van de Wbh en de Wvh over een langere termijn te krijgen, is meer tijd nodig. Daarom zal de evaluatie van deze wetten respectievelijk in 2027 en uiterlijk in 2029 plaatsvinden. Wel heeft een eerste weging van de laatste ontwikkelingen op de huurmarkt³⁰ laten zien dat met name particuliere verhuurders hun woningen uitponden en dat er binnen de huurregulering concrete knelpunten voor deze verhuurders zijn aan te wijzen. Dit besluit biedt oplossingen voor deze knelpunten die op relatief korte termijn kunnen worden doorgevoerd. Daarmee kunnen dus uitpodingen op de korte termijn tegengehouden worden, zodat het aanbod van huurwoningen voor huurders eerder op peil blijft. Tegelijkertijd blijft met deze gerichte maatregelen de huur(prijs)bescherming van de Wbh en de Wvh in algemene zin overeind en blijft de stabiliteit van het investeringsklimaat geborgd.

De maatregelen raken soms ook woningcorporaties en institutionele beleggers. Echter, de maatregelen zijn zo vormgegeven dat deze voornamelijk uitpodingen in de stedelijke gebieden tegengaan: zowel de WOZ-prijsopslag als het afschaffen van minpunten voor het ontbreken van buitenruimte hebben juist in die gebieden effect. Particuliere beleggers bezitten relatief vaak huurwoningen in stedelijke gebieden en worden geholpen met deze maatregelen. Met betrekking tot de uitbreiding van de mogelijkheid om studenten tijdelijke huurcontracten aan te bieden geldt dat deze contracten niet door corporaties en institutionele beleggers worden gebruikt. Daarmee is deze maatregel dus gericht op particuliere verhuurders.

Verhuurders en stakeholders waarderen de inzet om het investeringsklimaat te verbeteren, wat veelal omschreven wordt als een 'stap in de goede richting' (**IVBN, NEPROM, Vastgoed Belang**). **Kences** neemt aan dat de WWS-wijzigingen in dit voorstel een positief effect hebben op de businesscase van particuliere verhuurders. **NEPROM** noemt hierbij ook voorstellen die gedaan zijn door het Structureel Overleg Investeringsklimaat (SOI) als aanknopingspunt om het investeringsklimaat verder te verbeteren. Toch worden de voorgestelde maatregelen als te weinig gezien om het tij te keren (**IVBN, LSVb, Vastgoed Belang, NEPROM**). Het grootste deel van de monumentensector reageert ook positief op het voorstel als geheel om nu 'robuuste stappen in de goede richting te zetten' (**SOM, FIM, LHB**). **NEPROM** benoemt wel dat niet alleen ingrijpen voor particuliere verhuurders nodig is, maar ook aandacht naar de

³⁰ Kamerstukken II, 2024/25, 36 496, nr. 74.

nieuwbouw uit zou moeten gaan om de realisatie van middenhuur op de langere termijn te verzekeren.

De regering waardeert de positieve reactie van genoemde stakeholders en onderkent dat dit besluit niet alle elementen adresseert die de business case voor verhuurders negatief beïnvloeden. Het is dan ook te vroeg om conclusies te trekken die zouden wijzen op een grondige hervorming van het stelsel. De maatregelen moeten gezien worden als een snel ingrijpen op bepaalde knelpunten naar aanleiding van het weegmoment in Q1 van 2025, om in het bijzonder particuliere verhuurders tegemoet te komen.

De **NOvA**, **Aedes**, **AFWC**, **Stichting !Woon**, **Ymere** en **Gemeente Gouda** vragen zich af of de maatregelen wel het aanbod zullen vergroten en hoeveel meer middenhuurwoningen hierdoor naar verwachting zullen worden gerealiseerd of behouden. De **FAH**, **Ymere** en **Stichting !Woon** merken hierbij op dat de WWS-wijzigingen zullen zorgen voor hogere huren, waardoor er juist minder middenhuurwoningen overblijven.

Door het bieden van meer ruimte aan verhuurders wordt het per definitie makkelijker om huurwoningen te behouden. Een volledige inschatting van hoeveel woningen door de maatregelen worden behouden valt niet te geven, omdat de beslissing om over te gaan tot uitpanden van veel verschillende factoren afhankelijk is. In die beslissing spelen naast de maximale huurprijsgrens in ieder geval de onkosten en financiering van de woning, het benodigde rendement en het profiel van de verhuurder een grote rol. Er kan dus niet met zekerheid gezegd worden hoeveel woningen door de concrete maatregelen niet zullen worden uitgepand. Wel zorgen de maatregelen in specifieke gevallen voor meer ruimte en hogere maximale huurprijsgrenzen. Voor de maatregelen is inzichtelijk gemaakt wat het effect op huurprijzen is. Deze maatregelen treffen juist de woningen die een hoog risico hebben uitgepand te worden. Door de maatregelen kunnen de woningen per definitie eerder behouden worden voor het aanbod aan huurwoningen.

De **NOvA** vraagt zich tevens af of het te verwachten positieve effect op het woningaanbod opweegt tegen de grote extra complexiteit van het WWS en de prijsopslagenregeling. Ook de **AFWC** en **Woonbond** geven aan dat de begrijpelijkheid van huurprijsregelgeving door de vele opeenvolgende wijzigingen onder druk staat.

De stabiliteit in de huurmarkt is van belang en er dient grote aandacht te zijn voor de begrijpelijkheid van de huurprijsregulering voor zowel huurders als verhuurders. Echter, het WWS wordt door de maatregelen niet aanzienlijk complexer. Twee van de vier maatregelen vormen juist een versimpeling van het huidige stelsel (aanpassing voorwaarden tijdelijk contract voor studenten, en het schrappen van de minpunten voor het geheel ontbreken van buitenruimte). De WOZ-opslag en de betere waardering van kleine rijksmonumenten leiden wel tot meer complexe regelgeving. Maar deze maatregelen zijn op een overzichtelijke groep huurwoningen van toepassing. Bovendien wordt er minder complexiteit ervaren als gebruik wordt gemaakt van hulpmiddelen, zoals de Huurprijscheck van de Huurcommissie. Gebruik daarvan wordt aangeraden, omdat ook zonder de maatregelen in dit besluit het WWS al complex was. Tenslotte is met dit besluit ook een aantal technische, vaak kleine, wijzigingen doorgevoerd om het WWS te stroomlijnen. Dit draagt bij aan de duidelijkheid en begrijpelijkheid van het stelsel.

10.4.1.2 WOZ-prijsopslag

Stakeholders geven aan dat de WOZ-opslag averechts werkt op de werking van de WOZ-cap en de geest van de Wb (Aedes, G5, Woonbond, consultatiereacties). De woning raakt niet geliberaliseerd, maar de huurprijs daarvan zou daar wel toe behoren door de WOZ-opslag die de huurprijs tot boven een huurprijs van 186 WWS-punten

mogelijk maakt (**Aedes, G5, Woonbond, Stichting !Woon, Ymere**). Volgens **Stichting !Woon** en **Ymere** verdwijnen zo 25.000 middenhuurwoningen naar het vrije segment. Ook wordt de toch al ingewikkelde rubriek WOZ in het WWS verder gecompliceerd (**Aedes, Woonbond**). Het **Juridisch Loket** merkt op dat de huurstijging ten gevolge van deze maatregel ten nadele van de huurder is, omdat er geen toegenomen woonkwaliteit wordt gerealiseerd.

Waar de Wbh juist voor een gemiddelde verlaging van een aantal huurprijzen heeft gezorgd, staan de maatregelen in dit besluit voor een bepaalde groep huurwoningen hogere maximale huurprijsgrenzen toe. Daarbij moet worden opgemerkt dat de 25.000 woningen waarnaar gerefereerd wordt het aantal woningen is dat door private partijen verhuurd wordt en dat geraakt wordt door de WOZ-cap. Voor deze woningen mag daarmee een hogere huurprijs worden gevraagd als gevolg van de WOZ-prijsopslag. Hoewel de huurprijs hoger is dan normaliter wordt toegestaan met 186 punten, is dit geen nieuw fenomeen. Monumenten en nieuwbouwwoningen kunnen ook in huurprijs hoger uitkomen zonder geliberaliseerd te raken. Zowel deze woningen als de woningen waarop de WOZ-prijsopslag van toepassing is, blijven middenhuurwoningen. De huurders van deze woningen genieten dan ook huurprijsbescherming en vallen binnen de reikwijdte van de Wbh.

Het voorstel kan op steun van verhuurderspartijen rekenen omdat het tot een evenwichtigere huurprijs leidt zonder dat dit liberalisaties oplevert (**IVBN, SOM, FIM, LHB, Vastgoed Belang**). **Vastgoed Belang** merkt daarbij op dat de huurprijzen dichterbij de markthuren komen te liggen. Ook blijft de jaarlijkse maximale huurprijsverhoging van toepassing die van toepassing is in het middensegment (**SOM, FIM, LHB**). **NEPROM** benoemt dat het in sommige gevallen ook extra ruimte biedt voor de nieuwbouw. Hoewel **Vastgoed Belang** voorstander is van de maatregel, benadrukt het dat verdere verbetering nodig is, omdat het verschil tussen de gereguleerde huur en de markthuurlaten binnen de Randstad erg groot blijft. Vastgoed Belang adviseert te onderzoeken hoe WOZ-punten structureel kunnen meebewegen met hoge woningwaardes voor een betere representatie van de regionale verschillen. Ook stelt Vastgoed Belang, samen met enkele verhuurdersreacties, voor om de WOZ-cap aan te passen naar minimaal vijftig procent, of de cap helemaal te laten vervallen. Daarentegen stelt de **Woonbond** voor de WOZ-cap naar beneden bij te stellen naar twintig procent, om het prijsopdrijvende effect van schaarste op de markt tegen te gaan.

De regering is het eens met de partijen die stellen dat dit besluit tot een maximale huurprijsgrens leidt die meer in lijn is met de markthuren, zonder dat dit veel liberalisaties oplevert of zorgt voor grote prijsschokken bij zittende huurders. Ten aanzien van de suggestie van Vastgoed Belang om te onderzoeken hoe de WOZ-punten structureel kunnen meebewegen met hoge woningwaardes, merkt de regering op dat de werking van de WOZ-waarde binnen het WWS zal worden meegewogen in het kader van de evaluatie van de Wbh, die in 2027 zal plaatsvinden. De bredere effecten van de geldende huur(prijs)regulering zullen dan duidelijker zijn.

Ten aanzien van de voorstellen van enerzijds Vastgoed Belang en anderzijds Woonbond om het WOZ-cappercentage te verhogen dan wel te verlagen merkt de regering op dat dit een wijziging betreft die zorgt voor grote verschuivingen tussen segmenten, door woningen te liberaliseren of juist te reguleren. Bij een WOZ-cappercentage van 50 procent, zoals voorgesteld door Vastgoed Belang, heeft de WOZ-cap een dermate klein bereik dat deze niet meer doeltreffend is: in dat geval zou slechts ca. 1,5 procent van de huurwoningen (privaat en van corporaties) in de G4 met meer dan 186 punten in aantal

WWS-punten beperkt worden. Dit zijn naar schatting slechts 2.000 woningen.³¹ Met een dergelijk hoog WOZ-cappercentage zou het doel van de WOZ-cap, waarmee huurwoningen ondanks grote WOZ-waardestijgingen in het gereguleerde segment worden behouden, teniet worden gedaan. Daarmee zou het gereguleerde middensegment dus sterk krimpen. De WOZ-prijsopslag, daarentegen, zorgt ervoor dat de woningen in huurprijs meer richting de markthuur kunnen groeien, zonder dat zij daardoor liberaliseren.

Bij een WOZ-cappercentage van 20 procent daarentegen, zoals de Woonbond voorstelt, zou de WOZ-cap juist een zeer sterke werking krijgen. Naar schatting zou dan ca. 46% van de (private en corporatie-)woningen in heel Nederland in aantal WWS-punten beperkt worden door de WOZ-cap. Binnen de G4 zou dit zelfs ca. 84% zijn. Een deel van deze woningen valt vervolgens ook terug tot 186 punten³². Een dergelijk WOZ-cappercentage staat dus haaks op het voornemen van de regering, om de maximale huren van woningen in zeer gewilde gebieden meer in lijn met de markthuren te brengen. De regering ziet hierin een verergering van het huidige risico dat huurwoningen, waarbij de marktwaarde van de woning te ver uiteenloopt met de waarde in verhuurde staat, uitgepond zullen worden. Dit risico wil zij juist verminderen. Zoals eerder opgemerkt zal de werking van de WOZ-waarde binnen het WWS worden meegewogen in het kader van de evaluatie van de Wet betaalbare huur in 2027.

De **NOvA** stelt voor om artikel 8a Bhw niet te wijzigen, aangezien dit artikel recentelijk ingrijpend is gewijzigd en er in huurovereenkomsten naar het huidige artikel wordt verwezen. Ver Nummering van het artikel maakt de regelgeving onnodig complexer. Daarom adviseert NOvA tevens om de WOZ-prijsopslag in een nieuw te vormen artikel 8b Bhw op te nemen. Ook adviseert NOvA om in de artikelen 8a en 8b Bhw op te nemen wat nu in de toelichting bij het besluit is opgenomen over de werking van de prijsopslagen.

Deze suggestie van de NOvA is deels overgenomen. De WOZ-prijsopslag is opgenomen in artikel 8b (nieuw) Bhw. Artikel 8a wordt als gevolg daarvan niet ver Nummerd. De toelichting op de werking van de prijsopslagen is daarentegen niet opgenomen in de artikelen 8a en 8b, maar in de vaste toelichting bij het WWS (Bijlage I Bhw). Omdat deze vaste toelichting onderdeel is van het Bhw zelf, is het niet nodig de werking van de prijsopslagen uitgebreid te beschrijven in de artikelen 8a en 8b Bhw. Ook is de werking van de nieuwe prijsopslag, namelijk de WOZ-opslag, uitgebreid beschreven in de nota van toelichting.

De **NOvA** vraagt te verduidelijken dat een prijsopslag kan leiden tot verschuiving van het laagsegment naar het middensegment (waar een prijsopslag niet kan leiden tot verschuiving naar het hoogsegment en dus liberalisatie).

Een prijsopslag kan leiden tot verschuiving van het laagsegment naar het middensegment. Voor een verschuiving van het gereguleerde segment naar het hoogsegment, de vrije sector, is dit niet mogelijk daar dit expliciet is gemaakt in artikel 8a, zesde lid Bhw. Verduidelijking in de regeling is op dit punt niet nodig.

10.4.1.3 Schrappen minpunten buitenruimte

³¹ Op basis van het WoON2024. N.B.: dit zijn woningen die in WWS-punten beperkt worden door de WOZ-cap. Een deel van deze woningen blijft geliberaliseerd omdat het puntentotaal na toepassing van de WOZ-cap boven de liberalisatiegrens (186 punten) blijft liggen. De rest van de woningen valt terug naar 186 punten en kent een gereguleerde huurprijs.

³² Zie voetnoot 32. Door het formaat van de WoON-steekproef valt aan het aantal aan bij deze WOZ-cap-percentages daadwerkelijk gereguleerde woningen geen cijfer of bandbreedte te verbinden.

Sommige organisaties laten weten dat zij tegen het afschaffen van de minpunten op het geheel ontbreken van buitenruimte zijn. Buitenruimte draagt bij aan het wooncomfort en zonder kwaliteitsverbetering kan met dit voorstel een hogere huur gevraagd worden. Dit levert vervolgens een verlies aan middenhuurwoningen op aan de vrije sector (**G5, Woonbond, Stichting !Woon, Ymere**). Ook het **Juridisch Loket** ziet een verandering ten nadele van de huurder, omdat het voorstel niet voor een toegenomen kwaliteit van de huurwoning leidt. **Stichting !Woon** en **Ymere** stellen dat deze maatregel zorgt voor een hogere maximale huurprijsgrens voor huurwoningen met minder kwaliteit. Buitenruimte wordt al stevig gewaardeerd, en in die lijn is het niet voor niets dat buitenruimte een aantal jaar geleden is toegevoegd aan de eisen voor nieuwbouw. **Woonbond** stelt dat onduidelijk is welke en hoeveel businesscases hiermee rendabel worden gemaakt, waarmee ook de prikkel om buitenruimte te realiseren verzacht wordt. Hiermee wordt de werking van het WWS ondermijnd. Al met al vindt men dat nut en noodzaak ontbreekt.

IVBN steunt dit onderdeel van het voorstel wanneer het aankomt op oudere panden zonder buitenruimte, maar benadrukt het belang van het hebben van kwalitatief goede buitenruimtes en bij afwezigheid van buitenruimten het hebben van voldoende (collectieve) buitenruimten. Ook kan dit voorstel rekenen op steun van een groot deel van de monumentensector (**SOM, FIM, LHB**), omdat het bij (rijks)monumentale panden vaak lastig is om buitenruimte te realiseren. Hierbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan monumentale bovenwoningen in binnensteden.

Het hebben van buitenruimte is een belangrijke toevoeging op het woongenot van huurders. Daarom blijft het realiseren van (gemeenschappelijke) buitenruimte ook een eis voor nieuwbouwwoningen op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Ook blijft het WWS punten toekennen voor het hebben van buitenruimte, waardoor de realisatie daarvan wordt gestimuleerd. De wijziging in dit besluit zorgt er dus enkel voor dat woningen in de bestaande voorraad makkelijker behouden kunnen blijven voor de huurvoorraad, juist in de gewilde gebieden waar veel vraag naar huurwoningen is, maar waar een buitenruimte moeilijk alsnog gerealiseerd kan worden. Tegelijkertijd is de verslechtering van de betaalbaarheid voor huurders door deze wijziging niet onevenredig groot. De werking van het WWS wordt dan ook niet ondermijnd. Buitenruimte wordt immers nog steeds positief gewaardeerd. Daarmee loont het om buitenruimte te realiseren, naast de reeds geldende verplichting hiertoe voor nieuwbouwwoningen.

10.4.1.4 Hogere locatiewaardering kleine rijksmonumenten

Stakeholders hekelen dat voor een betrekkelijk kleine woning met de invoering van dit besluit een hogere huurprijs gevraagd mag worden (**Gemeente Gouda, G5, Woonbond, Stichting !Woon**). Er zou ook geen bewijs zijn dat deze verhoging nodig is voor het onderhoud of de exploitatie van een rijksmonument, waarbij verhuurders gebruik kunnen maken van verschillende subsidiemogelijkheden en fiscale faciliteiten voor het onderhoud (**G5, Woonbond**). **Stichting !Woon** en **Ymere** stellen dat zij in hun werkgebied niet zien dat kleine rijksmonumenten meer gewild zijn, maar dat vooral locatie een belangrijke rol speelt. Deze wordt via de punten uit WOZ-waarde al gewaardeerd. **Stichting !Woon** en **Ymere** beweren verder dat de hogere huur die voortkomt uit de huidige prijsopslag van 35 procent 'gemiddeld genomen beslist niet extra geïnvesteerd' wordt. Men ziet daarom geen aanleiding voor deze maatregel. De **Woonbond** stelt daarbij dat kleine woningen reeds bevoordeeld worden in de toekenning van punten uit WOZ-waarde, en dat daarom een aanvullende regeling dubbelop is. Ook ten aanzien van de betaalbaarheidseffecten stelt men dat hoewel het effect op de voorraad als geheel klein is, dit er voor de huurders van deze specifieke woningen wel degelijk toe doet. Enkele reacties van huurders stellen dat het oneerlijk is dat rijksmonumenten al een hogere huurprijs mogen hebben door de monumentenopslag én omdat de minpunten voor lagere energielabels niet gelden.

Hoewel een groot deel van de monumentensector erkent dat deze maatregel een positief effect heeft op kleine monumentenwoningen, wordt deze als onvoldoende gezien. Voorgesteld wordt om een lager deelbedrag te hanteren voor kleine rijksmonumenten die maximaal 143 punten hebben, of die een maximale gebruiksoppervlakte hebben van 40 m². Ook wordt verzocht het voorgestelde deelbedrag van € 210 in de WOZ-rubriek van het WWS verder te onderbouwen (**SOM, FIM, LHB**). **BVMW** hekelt de grens van 40 m² en pleit voor de toepassing van deze maatregel op alle rijksmonumenten, ongeacht grootte. Hiermee zou de maatregel proportioneel moeten uitpakken voor alle rijksmonumenten.

Enkele reacties koppelen de voorgestelde hogere locatiewaardering voor kleine rijksmonumenten aan het benodigde onderhoud van het monument en stellen dat hier reeds subsidies voor bestaan. Deze koppeling tussen locatiewaardering en onderhoud is echter niet aan de orde. De hogere waardering van de locatie en de gewildheid van kleine rijksmonumenten is namelijk nodig om de business case van dergelijke woningen te verbeteren en daarmee uitponding te voorkomen, juist in wijken waar deze huurwoningen nodig zijn. Deze gewildheid kan het beste in de WOZ-rubriek worden gewaardeerd. Deze hogere waardering zal een effect hebben op de betaalbaarheid voor huurders. Daar staat tegenover dat de woningen eerder voor het aanbod aan huurwoningen behouden kunnen worden. Dit gaat schaarste op de huurmarkt en de daarmee samenhangende prijsstijgingen in de vrije huursector tegen. Bovendien zorgt een sluitende businesscase rondom de verhuur van rijksmonumenten ervoor dat deze woningen gebruikt kunnen blijven worden. Evenwel is het belangrijk om in de bepaling van de maximale huurprijsgrens een balans te vinden tussen deze verschillende belangen, waaronder het behoud en de betaalbaarheid. Daarom zijn rijksmonumenten ook uitgezonderd van de minpunten voor lage energielabels, nu rijksmonumenten vaak moeilijk tot een goed label verduurzaamd kunnen worden en het behoud van deze woningen voor de huurvoorraad van belang is. Aan de andere kant is het niet wenselijk om een lager deelbedrag te hanteren of om de hogere waardering op alle rijksmonumenten toe te passen, ongeacht oppervlakte. Met deze maatregelen zou de hogere waardering een te grote reikwijdte krijgen, die de betaalbaarheid van de huren onevenredig zou verminderen. Met de huidige afbakening wordt het concept van wonen in een klein rijksmonument zoals een hofjeswoning beschermd, zonder dat dit zorgt voor een grote afname van de betaalbaarheid in algemene zin.

Enkele reacties stellen dat ook gemeentelijke monumenten gewaardeerd dienen te worden, aangezien die vergelijkbaar met rijksmonumenten zijn als het aankomt op voorwaarden, regelgeving en onderhoudskosten.

Gemeentelijke (en provinciale) monumenten zijn sinds de inwerkingtreding van de Wbh en onderliggende regelgeving voor het eerst gewaardeerd met een prijsopslag. Ook zijn deze monumenten toen uitgezonderd van de minpunten voor lagere energielabels. Op basis daarvan wordt op dit moment geen noodzaak gezien om een aanvullende voorziening te treffen om deze woningen te behouden in de huurvoorraad. De voorzieningen voor gemeentelijke (en provinciale) monumenten zijn immers enkel verbeterd met de recente wijzigingen in huurregulering. Regelgeving omtrent deze monumenten is ook niet vergelijkbaar met regelgeving omtrent rijksmonumenten, daar gemeenten hun eigen kaders hanteren omtrent gemeentelijke monumenten.

De **NOvA** geeft aan dat de precieze grens voor de toepassing van de regel verduidelijkt moet worden, omdat niet altijd duidelijk is of de betere waardering geldt tot 40 m² of tot en met 40 m², tevens gezien de afrondingsregels uit het woningwaarderingssysteem. Daarmee wordt duidelijk of een woning van 35,50 of 40,49 m² onder de regel valt. Dit moet worden gezien met de reeds vervallen energielabeltabel voor kleine woningen en

de bestaande uitzonderingsregel voor kleine woningen in specifieke COROP-gebieden onder rubriek 11, onderdeel a.

De formulering tot 40 vierkante meter is overgenomen van de NOvA, omdat dit beter aansluit bij de reeds aanwezige uitzondering voor kleine woningen in specifieke COROP-gebieden onder rubriek 11.1, onderdeel a. Ook wordt in lijn met de systematiek in rubriek 11 het aantal vierkante meters eerst afgerond voordat het aantal punten uit WOZ-waarde bepaald wordt. Hiermee is het werkelijke maximale oppervlak om voor deze uitzonderingsregel in aanmerking te komen vastgesteld op 39,49 m². Voor wat betreft de aansluiting bij de reeds vervallen regeling voor kleine woningen in rubriek 4 energieprestatie geldt dat er weliswaar een andere standaard wordt gehanteerd voor het bepalen van de oppervlakte van 40 m², maar dat er herkenning geldt ten aanzien van dit getal als het gaat om het bepalen van kleine woningen en dat dit daarom bijdraagt aan de begrijpelijkheid. Met aansluiting bij de systematiek voor kleine woningen in specifieke COROP-gebieden onder rubriek 11.1, onderdeel a bestaat nu een eenduidige uitzonderingsmethodiek in het WWS voor kleine woningen. De nota van toelichting is aangepast naar aanleiding van deze wijziging.

10.4.1.5 Uitbreiding van tijdelijke huurcontracten voor alle studenten

De voorgestelde wijziging aangaande tijdelijke huurcontracten voor alle studenten zorgt voor meer onzekerheid voor studenten volgens stakeholders (**Aedes, G5, LSVb, Stichting !Woon, Ymere**). Ook betwijfelen stakeholders of het invoeren van tijdelijke huurcontracten voor alle studenten verhuurders ervan weerhoudt de huurwoning te verkopen (**Aedes, LSVb, Woonbond**). De **gemeente Gouda** merkt op dat deze wijziging een verzwakking van de positie van de studenten in de eigen stad inhoudt. Ook worden campuscontracten aangehaald als garantie van de doorstroom en tijdelijkheid van verhuurperiodes van woningen bedoeld voor studenten (**G5, LSVb, Stichting !Woon, Ymere**). **Woonbond** stelt daarbij dat doordat er veel mutatiemomenten zijn met tijdelijke contracten, de kans juist groter wordt dat verhuurders zullen verkopen in plaats van in de gevallen dat er op basis van vaste contracten wordt verhuurd. **Stichting !Woon** en **Ymere** merken op dat met deze maatregel het eenvoudiger wordt de recent ingevoerde Wvh te omzeilen, terwijl het meeste ongewenste verhuurgedrag plaatsvindt bij tijdelijke contracten.

Kences is voorstander van deze maatregel, omdat het verhuurders bij mutatie meer handelingsperspectief geeft. Ook **Vastgoed Belang** juicht deze maatregel toe, omdat het een remmende factor zal zijn op de zogenoemde uitpondgolf. Verhuurders kunnen met een tijdelijk contract besluiten de ontwikkelingen in het fiscale en reguleringsdomein af te wachten in plaats van uit te ponden. Hierbij worden twee aanbevelingen uitgedragen. Allereerst moet de maatregel per 1 januari 2026 ingaan en breed onder de aandacht worden gebracht. Ten tweede moet een bredere categorie voor tijdelijke huurcontracten worden gevoerd, namelijk voor die groepen waarbij het voor de hand ligt een tijdelijk huurcontract aan te gaan. Hierbij moet bijvoorbeeld worden gedacht aan huishoudens met een objectief tijdelijke inkomenssituatie of huishoudens met een onzekere woonbehoefte zoals starters zonder vast dienstverband. Ook zou dit voor expats in de eerste jaren van verblijf uitkomst moeten bieden. Een aantal reacties roept op om in brede zin meer tijdelijke contracten toe te staan: bijvoorbeeld voor de periode van vijf jaar, of door de mogelijkheid in te voeren om een contract van één of twee jaar te verlengen. Ook wordt geopperd om 65-plussers de mogelijkheid te bieden om tijdelijke contracten te gebruiken, zodat deze verhuurders zekerheid hebben over wanneer de woning vrijkomt.

Met de uitbreiding wordt een eenmalig tijdelijk contract opengesteld voor elke student, ongeacht de woonplaats. Dit is een beperkte uitbreiding van de toepassing van tijdelijke huurcontracten die verhuurders meer ruimte en flexibiliteit biedt. Een verhuurder kan na

deze wijziging elke student eenmalig een tijdelijk contract aanbieden en heeft zo enige flexibiliteit om te bezien of hij of zij de huurder een contract voor onbepaalde tijd wil aanbieden. Hiermee zorgt de wijziging voor een vermindering van administratieve lasten, nu verhuurders niet hoeven te verifiëren wat de woonplaats van de huurder is.

Deze en de andere gerichte maatregelen in dit besluit maken het aantrekkelijker de woning voor de huurvoorraad te behouden. Daarmee zijn ook huurders geholpen. De uitbreiding van tijdelijke contracten maakt het niet makkelijker om de Wvh te omzeilen, maar verbreedt en verduidelijkt enkel de mogelijkheden binnen die wet. Daarmee hebben verhuurders juist minder reden om de wet te willen omzeilen.

In het bepalen van de inwerkingtredingsdatum van de wijzigingen wordt rekening gehouden met verschillende belangen, waaronder een goede implementatietermijn en het belang dat verhuurders meer ruimte moet worden geboden om huurwoningen voor de huurvoorraad te behouden. Tevens zal er over de wijzigingen worden gecommuniceerd, zodat huurders en verhuurders de effecten van de maatregelen op hun rechten en plichten kennen en zich hierop kunnen voorbereiden.

De voorgestelde uitbreiding naar andere groepen wordt niet wenselijk geacht, daar dit de bescherming van de Wvh inperkt en de regelgeving minder transparant maakt. De uiteenlopende suggesties om een generiek tijdelijk huurcontract in te voeren, bijvoorbeeld voor de duur van vijf jaar, zijn contrair aan de Wvh en vergen een wetswijziging.

Het **Juridisch Loket** en **Vastgoed Belang** geven aan dat het ontbreekt aan een definitie van student in de regelgeving waarvoor nu een versoepeling van de toepassing van tijdelijke contracten wordt voorgesteld. Het is volgens Vastgoed Belang nodig dat niet alleen de term 'student' gedefinieerd wordt, maar ook duidelijk wordt gemaakt of een verandering van die status tijdens de contractduur juridische risico's oplevert. Ook vraagt het om de mogelijkheid voor verhuurders om tussentijds te mogen controleren of sprake is van bijvoorbeeld een inschrijving bij een onderwijsinstelling.

Naar aanleiding van deze reactie is in artikel III van dit besluit gespecificeerd dat voor de omschrijving van 'student' wordt aangesloten bij artikel 7:274d BW. Dit is het artikel over de zogenoemde campuscontracten. De vraag over de juridische risico's bij verandering van status tijdens de contractduur is relevant voor alle categorieën van personen, genoemd in het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst. Op grond van het tweede lid van artikel 7:271 BW zijn tijdelijke huurovereenkomsten toegestaan ingeval de woonruimte wordt verhuurd aan personen die deel uitmaken van de categorieën van personen, genoemd in het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst.

Bepalend is dat de huurder op het moment van aanvang van de huurovereenkomst behoort tot één van de categorieën uit het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst. Dat de huurder bijvoorbeeld lopende de huurovereenkomst stopt met zijn of haar studie, heeft dan niet tot gevolg dat de tijdelijke huurovereenkomst onrechtmatig is gesloten of automatisch een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt. Ook vormt dit geen grond voor tussentijdse beëindiging van het huurcontract. Mocht het tot een geschil komen tussen huurder en verhuurder, zal dit geschil waarschijnlijk ontstaan in het kader van een ontruimingsprocedure. Het is dan aan de verhuurder om te bewijzen dat de huurder bij aanvang van de huurovereenkomst tot één van de categorieën uit het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst behoorde, waardoor de huurovereenkomst van rechtswege is geëindigd en de huurder de woning moet verlaten.

Het **Juridisch Loket** geeft aan dat (ver)huurders moeite hebben met de complexiteit van de verschillende constructies rondom tijdelijk (ver)huren van woonruimte. Dit kan (on)bewust tot onrechtmatige constructies leiden. Ook is het tijdelijk contract dat mogelijk is voor een aantal uitzonderingsgroepen van mindere kwaliteit, omdat huurders niet de mogelijkheid hebben hun aanvangshuurprijs na afloop van het tijdelijk contract te toetsen. Dit weerhoudt huurders van het aanvragen van een aanvangshuurprijsstoetsing bij de Huurcommissie. Dit punt wordt ook genoemd door de **LSVb**. Studenten worden als kwetsbare groep zo verder onder druk gezet waardoor zij met creatieve oplossingen met onjuiste contractvormen worden opgezadeld, aldus het **Juridisch Loket**. Dit sluit aan bij de opmerking van **Woonbond, Ymere** en **Stichting !Woon** die verwachten dat studenten door tijdelijke contracten minder snel hun recht zullen halen bij gemeente of Huurcommissie omdat zij anders de woning bij afloop van het huurcontract moeten verlaten. Het zal leiden tot 'meer studenten die hun huurrecht alleen op papier hebben'. Ook de **NOvA** stelt voor om de mogelijkheid om na afloop van een tijdelijk contract een verzoek tot aanvangshuurprijsstoetsing in te dienen bij de Huurcommissie opnieuw in te voeren.

De werking van tijdelijke huurcontracten is voldoende duidelijk. Tijdelijke huurcontracten hebben een maximale looptijd van twee jaar en mogen alleen gebruikt worden voor categorieën van huurders die in het besluit zijn aangewezen. De wijziging in dit besluit leidt tot een versimpeling, nu een aanvullende voorwaarde wordt geschrapt. De huurperiode die in het tijdelijk contract is vastgelegd is vanuit het perspectief van de verhuurder een minimumperiode; tussentijds opzeggen is niet mogelijk. Aan het einde van de periode hoeft de verhuurder de huurovereenkomst niet op te zeggen. Wel is de verhuurder eraan gehouden minimaal één tot maximaal drie maanden voor het aflopen van de huurovereenkomst de huurder hierover te informeren. Duurt de huurperiode langer dan twee jaar, of wordt een huurcontract verlengd, dan is er automatisch sprake van een huurovereenkomst met huurbescherming voor onbepaalde tijd. De huurder mag de huurovereenkomst wel tussentijds opzeggen. Naast de hier beschreven werking van tijdelijke huurcontracten kent het huurrecht geen andere vormen van een tijdelijk huurcontract.

Aanvangshuurprijsstoetsing door de Huurcommissie is niet meer mogelijk na afloop van een tijdelijke huurovereenkomst.³³ Daarover is eerder aangegeven dat een wijziging hiervan een wetswijziging vraagt. Het onderwerp zal meegewogen worden in het kader van de evaluatie van de Wvh.

10.4.1.6 Minimale WOZ-waarde

Een reactie uit kritiek op de minimale WOZ-waarde, omdat hiermee kleine, sobere woningen relatief duur kunnen worden verhuurd, ook als de kwaliteit dat niet rechtvaardigt. De **G5** laat weten achter het voorstel te staan de minimum WOZ-waarde opnieuw in te voeren en exploitatie te borgen, zolang de ondergrens actueel en realistisch wordt vastgesteld, aansluit bij het doel om betaalbare huur te behouden en geen onnodige huurverhogingen in het lage segment te veroorzaken.

Deze maatregel beoogt niet een huurder of verhuurder te bevoordelen of te benadelen, maar een element te herintroduceren dat per 1 juli 2024 uit het WWS is verdwenen. De minimum WOZ-waarde had een duidelijke functie in het mogelijk maken van businesscases voor zeer kleine woningen. Het vaststellen van de hoogte van een nieuwe minimum WOZ-waarde hoeft niet opnieuw bepaald te worden, omdat het huidige jaarlijks geïndexeerde bedrag reeds in de WWS-tabel (Bijlage I, onder A) aanwezig is, maar de functie hiervan ondergraven was.

³³ Voor contracten afgesloten na inwerkingtreding van de Wvh.

Woonbond lijkt geen tegenstander te zijn van het herinvoeren van de minimum-WOZ-waarde, maar vindt het vreemd dat de WOZ-waarde een steeds grotere rol krijgt in het bepalen van de maximale huurprijs, behalve als de WOZ-waarde zeer laag is. Men hekelt het laten meewegen van de WOZ-waarde als geheel in het bepalen van de maximale huurprijsgrens en pleit in plaats daarvan voor objectieve kwaliteitskenmerken. Daarbij is niet aangetoond of verhuren zonder deze wijziging onrendabel is.

Het herinvoeren van de functie van de minimum WOZ-waarde berust in de eerste plaats op het feit dat deze zonder beargumentering uit het WWS verdwenen is met het Bbh. Daarbij is onduidelijk in hoeverre huurders en verhuurders op de hoogte waren van dit wegvallen. Als gevolg daarvan kan het zijn dat in de praktijk veel zeer kleine woningen voor het bepalen van de huurprijs uit zijn gegaan van het bestaan van deze ondergrens. Voor de rentabiliteit van zeer kleine woningen en in het bijzonder flexwoningen – waarbij de WOZ-waarde na verloop van tijd wordt afgeschreven – is het hebben van een minimale WOZ-waarde van belang. Bovendien wordt een zeer hoge WOZ-waarde – in tegenstelling tot hetgeen de Woonbond stelt – ook niet altijd geheel meegerekend, door toepassing van de WOZ-cap.

De **NOvA** pleit ervoor om in de vormgeving van de minimale WOZ-waarde te verduidelijken dat niet in alle gevallen de minimale waarde dient te worden gebruikt, enkel in het geval de WOZ-waarde of 85 procent van de getaxeerde waarde onder de minimumwaarde uitkomt. Ook pleit de **NOvA** ervoor om in de toelichting te verduidelijken dat een verhuurder bij een lopend bezwaar of beroep tegen de vaststelling van de WOZ-waarde de mogelijkheid heeft om 85 procent van de getaxeerde waarde te hanteren voor de huurprijsbepaling. Aanvullend stelt de **NOvA** voor een tekstuele aanpassing door te voeren in de vaste toelichting van rubriek 11 'punten uit WOZ-waarde'.

De WWS-tabel is conform de suggestie van de NOvA verduidelijkt, om ervoor te zorgen dat de minimale WOZ-waarde enkel wordt gebruikt indien de WOZ-waarde of de 85 procent van de getaxeerde waarde onder deze minimumwaarde uitkomt. De suggestie om bij een lopend bezwaar of beroep tegen de vaststelling van de WOZ-waarde tevens de mogelijkheid te bieden om 85 procent van de taxatiewaarde te hanteren, is niet overgenomen. Met het oog op rechtszekerheid wordt dit voorstel niet als wenselijk gezien. Bij de bepaling van de WOZ-punten dient uitgegaan te worden van de laatstelijk vastgestelde beschikking. Indien de WOZ-waarde later, in bezwaar of beroep, wordt bijgesteld, dan kan dit effecten hebben voor de maximale huurprijsgrens. In het geval de maximale huurprijsgrens door bijstelling stijgt, kan de huurprijs met de jaarlijkse huurverhoging worden opgehoogd tot de (hogere) maximale huurprijsgrens. Daalt de WOZ-waarde en daardoor de maximale huurprijsgrens, dan zal de verhuurder mogelijk de huurprijs moeten verlagen als gevolg van de bijstelling.

Ook de tekstuele suggestie van NOvA ten aanzien van de vaste toelichting bij rubriek 11 is niet overgenomen. Deze tekstuele suggestie ging over het schrappen van een zin uit de vaste toelichting. Hoewel het schrappen van de zin uit de vaste toelichting niet leidt tot verandering in de rechtspraak, is de zin niet overbodig. Dit omdat de toevoeging zorgt voor meer duidelijkheid in de vaste toelichting bij een rubriek die als complex kan worden ervaren.

De **NOvA** pleit vóór de wijziging de minimale WOZ-waarde in het Besluit huurprijzen woonruimte (hierna: Bhw) op te nemen, maar wijst er wel op dat interpretatie van regelgeving bij Huurcommissie, rechter en colleges van B&W ligt. Er hoeft dus niet per definitie een negatief prijseffect te hebben opgetreden in de periode tussen de inwerkingtreding van het Bbh en de herinvoering van de minimale WOZ-waarde met dit besluit.

Het schrappen van de minimale WOZ-waarde met het Bbh hoeft inderdaad niet in alle situaties voor een negatief prijseffect gezorgd te hebben. De nota van toelichting is hierop aangepast. Met dit besluit is de minimumwaarde opnieuw ingevoerd; de NOvA heeft aangegeven hier voorstander van te zijn.

10.4.1.7 Overige punten t.a.v. het besluit

AFWC geeft aan dat IT-leveranciers pas aan de slag gaan met de wijzigingen verwerken in de systemen van woningcorporaties als de politieke besluitvorming is voltooid. Een inwerkingtreding van 1 januari 2026 wordt daarmee lastig gemaakt.

Een goede implementatie van de nieuwe regels is van groot belang. Daarom zal bij het bepalen van de inwerkingtredingsdatum ook worden meegewogen hoeveel tijd nodig is om de wijzigingen te verwerken, ook in de systemen van woningcorporaties.

De **NOvA** stelt voor om de wijziging van enerzijds het Bhw en anderzijds het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst in twee aparte wijzigingsbesluiten op te nemen.

Het is niet ongebruikelijk om met één besluit meerdere besluiten te wijzigen, eventueel op basis van verschillende juridische grondslagen. Er is geen noodzaak om het conceptbesluit op te knippen, des te meer omdat de maatregelen volgen uit dezelfde analyse van de ontwikkelingen op de huurmarkt en tevens hetzelfde doel dienen: meer ruimte voor verhuurders om rendabel te blijven verhuren.

De **NOvA** vraagt zich af in hoeverre de regering daadwerkelijk voornemens is de wijzigingen op het Bhw door te voeren, nu de motie De Hoop cs.³⁴ de regering oproept om de afspraken uit de Voorjaarsnota die zien op het wijzigen van de Wbh niet uit te voeren.

De bedoelde motie verzoekt de regering af te zien van de in de Voorjaarsnota voorgestelde wijzigingen ten aanzien van de Wbh. Dit wijzigingsbesluit ziet niet op deze maatregelen en ziet daarnaast grotendeels op andere onderwerpen binnen de Wbh dan de afspraken in de Voorjaarsnota. De maatregelen in het huidige besluit zijn reeds per brief van 10 april jl.³⁵ aangekondigd, vóór de Voorjaarsnota. Betrokkenheid van beide Kamers is geborgd met de voorhangprocedure, waarmee zij zich kunnen uitspreken over de maatregelen in dit besluit.

De **NOvA** stelt dat de nota van toelichting aangepast dient te worden, zodat hierin niet gesuggereerd wordt dat het woningwaarderingsstelsel voorrang heeft op de vaste toelichting bij het woningwaarderingsstelsel.

Het woningwaarderingsstelsel en de vaste toelichting daarbij hebben inderdaad juridisch dezelfde status. De nota van toelichting is hierop aangepast.

De **NOvA** adviseert om van onderdeel 12 van de Toelichting bij Bijlage I, over de werking van afronding en prijsopslagen een apart onderdeel te maken, gelet op de vindbaarheid daarvan. Aanvullend adviseert de **NOvA** de werking van de bestaande prijsopslagen en de nieuw te creëren WOZ-prijsopslag onder te brengen in de artikelen 8a en 8b.

³⁴ Kamerstukken II, 2024/25, 36 725 XXII, nr. 10.

³⁵ Kamerstukken II, 2024/25, 36 496, nr. 74.

In lijn met het advies van de NOvA is een nieuw onderdeel 13 (werking afronding en werking prijsopslagen) toegevoegd aan de vaste toelichting bij het WWS. Omdat de vaste toelichting onderdeel is van het Bhw, is het niet nodig de werking van de prijsopslagen extra te beschrijven in de artikelen 8a en 8b.

10.4.2 Overige punten buiten de scope van dit besluit

Een aantal reacties ziet op onderwerpen buiten de scope van dit wijzigingsbesluit. Deze reacties worden hieronder van een antwoord voorzien.

Woonbond pleit voor een grotere rol voor corporaties en pensioenfondsen bij het bouwen van middenhuurwoningen. Beleggers die actief zijn op de woningmarkt met het oog op een hoog rendement op de korte termijn zorgen niet voor een robuust volkshuisvestingsbeleid. De **gemeente Gouda** pleit voor versoepeling van DAEB-regels voor nieuwbouw middenhuur en afschaffen van de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties. Daarnaast wordt het vastleggen van minimale percentages betaalbare nieuwbouw voorgesteld (**Gemeente Gouda, G5, Vastgoed Belang**).

De regering zet zich in voor de bouw van meer middenhuurwoningen. Daarbij zijn zowel woningcorporaties als private verhuurders, zoals institutionele investeerders, onmisbare partners. Het uitsluiten van bepaalde groepen beleggers is daarom niet wenselijk. In de kamerbrief van 14 juli jl. is aangegeven hoe het kabinet de realisatie van middenhuurwoningen wil stimuleren.³⁶ Voor woningcorporaties wil de regering ervoor zorgen dat zij voor de financiering van middenhuurwoningen ook gebruik kunnen maken van het bestaande borgstelsel voor sociale huurwoningen. Voor private verhuurders wordt – mede met het oog op het gelijke speelveld – onderzoek gedaan naar het investeringsklimaat voor middenhuurwoningen en de beschikbare opties ter eventuele verbetering hiervan.

Op dit moment wordt het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting behandeld in de Eerste Kamer. Onderdeel van dat wetsvoorstel is dat er landelijk, provinciaal, regionaal en lokaal een verplichting komt om twee derde van de nieuwbouwopgave te laten bestaan uit betaalbare woningen (betaalbare koop, middenhuur, sociale huur). Daarmee zal al wettelijk gestuurd gaan worden op dit aandeel betaalbare nieuwbouw.

Veel van de reacties van huurders en verhuurders, de **NOvA, Gemeente Gouda, G5, FAH, Woonbond, LSVb en Vastgoed Belang** en **IVBN** wijzen op ingrijpen in de fiscaliteit om woningverhuur weer aantrekkelijker te maken. Verhuurders geven aan dat er maatregelen moeten komen die de belastingdruk voor hen verlagen, waardoor het weer rendabel wordt om te verhuren. Daarbij wordt vaak gerefereerd aan de belastingdruk in box 3. De **FAH** merkt hierover op dat rendementsverbeteringen via de fiscaliteit – in tegenstelling tot de wijzigingen in het WWS – niet ten koste gaan van het aanbod aan betaalbare huurwoningen.

Hoe aantrekkelijk het verhuren van woningen is wordt bepaald door een combinatie van huur- en fiscaal beleid en door macro-economische factoren. De afgelopen jaren zijn er maatregelen in het huur- en fiscale beleid genomen die ertoe kunnen leiden dat het rendement voor verhuurders daalt. De aanpassingen van de huurregulering in dit besluit zullen een positief effect hebben op het rendement van verhuurders. Op dit moment wordt door SEO Economisch Onderzoek een onafhankelijk onderzoek uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van VRO en het Ministerie van Financiën naar het

³⁶ Kamerstukken II, 2024/25, 27 926, nr. 399.

investeringsklimaat voor middenhuurwoningen. Op basis van dat onderzoek kan een toekomstig kabinet beoordelen of het noodzakelijk is om aanvullende maatregelen te nemen.

Het forfaitaire rendement in box 3, dat in de reacties als te hoog wordt beoordeeld, komt daarbij naar voren als het voornaamste pijnpunt. Men betoogt dat de forfaitaire rendementen niet in verhouding staan tot de daadwerkelijke rendementen. **Vastgoed Belang** stelt samen met verschillende verhuurders in hun consultatiereactie voor het forfait per 2026 niet meer te verhogen. Concreet wordt ook voorgesteld de leegwaarderatio aan te passen. Verschillende reacties geven aan dat de leegwaarderatio slecht uitpakt voor verhuurders sinds de wijziging na 2022. **Vastgoed Belang** stelt voor de leegwaarde zo snel mogelijk te actualiseren. Ook stellen Vastgoed Belang en verschillende verhuurders voor om zo snel mogelijk kostenafrek toe te staan in het kader van de tegenbewijsregeling van box 3.

Allereerst is het goed om te benadrukken dat het forfaitaire stelsel in box 3 een tijdelijke situatie is. Het kabinet is voornemens dat per 1 januari 2028 de Wet werkelijk rendement box 3 in werking zal treden waar vastgoed belast wordt op basis van een vermogenswinstbelasting. Onder andere Vastgoed Belang heeft aangegeven goed uit de voeten te kunnen met een dergelijks stelsel. In december 2024 is geconcludeerd dat het wetsvoorstel werkelijk rendement box 3 niet, zoals beoogd, in werking kan treden per 1 januari 2027. Uitstel van de inwerkingtreding zorgt voor een derving van circa € 2,4 miljard. Dit vraagt conform begrotingsregels om dekking. Het kabinet heeft ervoor gekozen om dit te dekken door een aanpassing van de berekeningswijze van het forfaitaire rendement voor overige bezittingen door huurinkomsten en voordelen als gevolg van eigen gebruik mee te rekenen, in combinatie met een verlaging van het heffingsvrije vermogen. Het forfait voor overige bezittingen stijgt daarmee met 1,78 procentpunt per 2026. Het verlagen van het forfait zoals wordt voorgesteld in de consultatiereacties leidt tot een grote budgettaire derving.

Het kabinet heeft een aantal opties onderzocht om de impact van de verhoging van het forfait te verzachten. Hierbij is onder andere gekeken naar aanpassing van de leegwaarderatio en invoering van een kostenafrek in de tegenbewijsregeling. Invoering van kostenafrek leidt tot verdere vertraging van de Wet werkelijk rendement. Naast dat hierdoor een aanzienlijke aanvullende derving van ongeveer € 1,7 miljard ontstaat is het de inschatting van het kabinet dat het voor verhuurders aantrekkelijker is om zo snel mogelijk de Wet werkelijk rendement box 3 in werking te laten treden. De leegwaarderatio is een forfait waarmee wordt getracht de werkelijkheid te benaderen. Het is dus geen beleidsinstrument dat ingezet kan worden om het aanbod van huurwoningen te stimuleren. Het hanteren van een andere leegwaarderatio-tabel kan alleen na nieuw onderzoek. De uitkomsten van dit onderzoek zijn niet vrijblijvend en kunnen zowel leiden tot verhoging of verlaging van de leegwaarderatio. Het kabinet verwacht niet dat een onderzoek zal leiden tot een significant lagere leegwaarderatio. De meest recente actualisatie van de leegwaarderatio maakt onderdeel uit van het Nederlandse Herstel- en Veerkrachtplan. Voorwaarde voor ontvangst van middelen uit de Europese Herstel- en Veerkrachtfaciliteit is dat niet vóór 1 januari 2027 wordt besloten om de maatregel terug te draaien. De Tweede Kamer heeft de motie Grinwis-Inge van Dijk aangenomen om actualisatie van de leegwaarderatio na 1 januari 2027 te onderzoeken.³⁷

Vastgoed Belang pleit ervoor om verhuurders tijdelijk de mogelijkheid te geven huurwoningen over te laten gaan van box 3 naar box 2 zonder de heffing van overdrachtsbelasting. Vastgoed Belang en **IVBN** wijzen verder op het verruimen van de

³⁷ Kamerstukken II, 2024/25, 36 706, nr. 13.

renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelasting. **Vastgoed Belang** vraagt om de volledige ruimte voor het hanteren van rentekostenaftrek in de vennootschapsbelasting te benutten, die door de Europese richtlijn hiervoor geboden wordt. **Vastgoed Belang** en **IVBN** pleiten ook beiden voor een verlaging van de overdrachtsbelasting. Ook in de reacties van verhuurders wordt gepleit voor het verlagen of afschaffen van de overdrachtsbelasting voor verhuurders. **IVBN** pleit voor een nieuw REIT-regime voor vastgoed. Ook pleit **IVBN** voor het gelijkschakelen van binnen- en buitenlandse pensioenfondsen. Volgens de **LSVb** zou een belastingkorting kunnen worden ingevoerd wanneer een verhuurder een (studenten)woning verhuurt of onzelfstandig verhuurt.

Vastgoedbelang stelt voor om verhuurders de mogelijkheid te geven om huurwoningen te verschuiven naar box 2 zonder heffing van overdrachtsbelasting. Dit voorstel biedt specifiek aan vastgoedbeleggers in box 3 de mogelijkheid om hun belastingdruk te verlagen door alleen om fiscale redenen van box te veranderen. Het faciliteren van dergelijk 'box hoppen' is in de ogen van het kabinet ongewenst fiscaal beleid. Bovendien is hier sprake van een risico op ongeoorloofde staatssteun. Verder wijzen partijen op het verruimen van de renteaftrek, verlagen van de overdrachtsbelasting en het invoeren van een REIT-regime. Op dit moment wordt een onderzoek uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van VRO en het Ministerie van Financiën naar het investeringsklimaat voor middenhuurwoningen. Op basis van dat onderzoek kan een toekomstig kabinet beoordelen of het noodzakelijk is om aanvullende maatregelen te nemen.

Woonbond pleit voor een huursector die op gelijkere voet staat met de koopsector, waarbij die laatste momenteel wezenlijk fiscaal wordt gestimuleerd. Ook uit de reacties van huurders komt naar voren dat de fiscale behandeling van de eigen woning, zoals de hypotheekrenteafrek en het eigenwoningforfait, zorgt voor stijgende huizenprijzen en WOZ-waarden, waardoor ook de huurprijzen worden opgestuwd.

Dit kabinet hecht aan stabiliteit en voorspelbaarheid rondom de eigen woning. Bij de aankoop van een woning houden mensen rekening met de eigenwoningregeling. Het kabinet doet daarom geen aanpassingen aan de hypotheekrenteafrek en het eigenwoningforfait.

Enkele reacties doen een voorstel omtrent de hoogte van de liberalisatiegrens, die nu op 186 punten is gesteld. Zo wordt voorgesteld dat het willekeurig is dat een woning met meer dan 186 punten vrij is in de huurprijsbepaling. Daardoor ontstaan grote verschillen in werkelijke huurprijs tussen een woning met 186 punten of bijvoorbeeld 190 punten, waar de marktprijs gevraagd mag worden. Er wordt gevraagd waarom er een liberalisatiegrens geldt, die enkel zorgt voor deze willekeur en verschillen in huurprijs. Een andere reactie stelt voor om de liberalisatiegrens op 300 punten te stellen, zodat woningen niet te snel liberaliseren. Andere reacties stellen voor om de liberalisatiegrens naar 143 punten te verlagen of de Wb in het geheel in te trekken, zodat meer woningen kunnen liberaliseren. Een andere reactie stelt dat de liberalisatiegrens zou moeten verschillen per locatie: hiermee kan voorkomen worden dat een woning in de binnenstad van grotere steden evenveel punten nodig heeft om in de vrije sector te geraken. Dit zou redelijk zijn omdat wonen in het centrum van een grote stad nou eenmaal duurder is dan wonen in een dorp.

Vastgoed Belang stelt voor om op langere termijn het WWS te vervangen door een marktgericht systeem van huurprijsregulering, zoals het Duitse model van de *Mietspiegel* en *Mietpreisbremse*. Ook sommige reacties van verhuurders zijn voorstander van de *Mietspiegel* of een vergelijkbare systematiek, omdat die meer marktgericht is. Andere verhuurders zijn hier echter weer tegen, omdat dit systeem niet genoeg rendement oplevert.

Bij het vaststellen van de nieuwe liberalisatiegrens in de Wbh is nadrukkelijk gezocht naar de juiste balans tussen enerzijds zorgen dat er voldoende woningen beschikbaar komen in het middensegment, maar anderzijds niet verder te gaan dan noodzakelijk is. Daarbij is gekeken naar hoeveel middenhuurwoningen er nodig zijn voor de middeninkomens die op zoek zijn naar een betaalbare huurwoning. Een verdere verhoging van de puntengrens zou er de facto toe leiden dat de hele voorraad gereguleerd is. Op dat moment gaat de regulering verder dan noodzakelijk, wat ook de bereidheid van investeerders om te investeren in nieuwe huurwoningen af zal doen nemen. Deze partijen zijn juist hard nodig om het woningtekort op te lossen. Het verlagen van de grens naar 143 punten betekent eigenlijk dat de Wbh weer ongedaan gemaakt wordt. Deze wet is bedoeld om ervoor te zorgen dat huurprijzen in het middensegment aansluiten bij de kwaliteit van woningen. Zonder deze wet schuiven steeds meer woningen bij een bewonerswisseling door van het middensegment naar het dure segment.³⁸ Daarom wordt de liberalisatiegrens ook niet verlaagd. Ook zou een wijziging van de liberalisatiegrens, omhoog of omlaag, zorgen voor onrust op de markt waar nu juist stabiliteit nodig is.

Bij de uitwerking van de middenhuurregulering is ook gekeken naar alternatieve manieren van reguleren, waaronder regulering op basis van het Duitse model. Met het Duitse model wordt gerefereerd aan de "Mietspiegel" en "Mietpreisbremse". De "Mietspiegel" (huurindex) is een register van woningeigenschappen, bestaande uit onder andere huurprijs, oppervlakte, aantal kamers, uitrusting, locatie en energieprestaties. Het hebben van een "Mietspiegel" is voor elke grote gemeente (>50,000 inwoners) in Duitsland verplicht. Deze "Mietspiegel" wordt gebruikt voor het bepalen van de maximale huurprijs van nieuw te verhuren woningen. Op basis van de eigenschappen van een te verhuren woning en eigenschappen van vergelijkbare woningen in de lokale Spiegel kan een vergelijkende huurprijs worden bepaald. Als vergelijkbare woningen worden alleen woningen meegenomen waarvan het contract de afgelopen zes jaar is gesloten. Een verhuurder mag vervolgens maximaal tien procent meer huur vragen dan de gemeentespecifieke vergelijkende prijshuur. Deze opslag staat bekend als de "Mietpreisbremse" (huurprijsrem). Doordat de huurprijs wordt bepaald op basis van vergelijkende huren, wordt dit model als meer marktconform gezien. Het uiteindelijke effect van de regulering wordt bepaald door de vormgeving ervan. Bepalend is bijvoorbeeld hoe ver wordt teruggekeken voor het bepalen van de vergelijkende huurprijs. Ook de hoogte van de "Mietpreisbremse" is hierin bepalend. Dit blijkt ook uit een voorstudie die is gedaan naar de "Mietspiegel" in de Nederlandse context.³⁹ Dit is overigens ook zo bij het WWS. Ook daar is de vormgeving bepalend voor de mate waarin er gereguleerd wordt. Voor regulering op basis van het Duitse model geldt dat (oudere) huurcontracten geregistreerd moeten zijn. In Nederland is er momenteel (nog) niet een dergelijk registratiesysteem. De kennis van huidige huurcontracten in Nederland wordt vergaard via vrijwillige enquêtes en dit is te vrijblijvend om de spiegel op te baseren. Bovendien zou de invoering van de "Mietspiegel" ertoe leiden dat het huurrecht nog complexer wordt met drie verschillende systemen: WWS in het laagsegment, "Mietspiegel" in het middensegment en daarboven het vrije hoogsegment. Vandaar dat er met de Wbh voor is gekozen om aan te sluiten bij het bestaande WWS en de middenhuur te reguleren door de liberalisatiegrens op te hogen.

De **NOvA** adviseert om in de definitie van een gezinswoning 'woningen' te wijzigen in 'objecten'.

³⁸ Kamerstukken II, 2023/24, 36 496, nr. 3, p. 12 en figuur 1.4.

³⁹ Boelhauer, P.J.; Vlak, A.L.M.; Haffner, M.E.A. (2024), Kunnen tempering van de aanvangshuren en de bereidheid om te investeren in de vrijhuursector samengaan? Een voorstudie naar de toepassing van de Duitse 'Mietspiegel'.

Met de oorspronkelijke formulering is eenzelfde doel beoogd waarvoor de NOvA nu suggereert het woord 'object' op te nemen in rubriek 4 energieprestatie. Om te voorkomen dat 'object' te breed wordt geïnterpreteerd, wordt daarom het woord woningen in de definitie van eengezinswoning vervangen door 'verblijfsobject'. Dit is een term die reeds gebruikt wordt in de BAG⁴⁰ en in de CBS-definitie van een eengezinswoning.⁴¹

De **NOvA** adviseert om het minimum van 12 m² voor gemeenschappelijke parkeerplaatsen te schrappen.

Het aanhouden van 12 m² als minimum voor een parkeerplek is overgenomen uit het beleidsboek van de Huurcommissie van voor de invoering van de Wbh. Een standaardmaat voor een parkeerplek heeft ook meerwaarde in verband met de berekening van de punten voorkomend uit rubriek 11 (punten uit WOZ-waarde). Verschillende afmetingen van parkeerplekken kunnen in rubriek 11 voor een onnodig complexe berekening zorgen. Anderzijds kan een parkeerplek kleiner dan 12 m² van meerwaarde zijn, temeer omdat volgens de NEN 2443:2013 kleinere parkeerplekken zijn toegestaan. Het advies van de NOvA wordt in zoverre overgenomen, dat voor rubriek 10 (gemeenschappelijke parkeerruimte) de minimumafmeting van 12 m² wordt losgelaten, maar dat voor berekening van de punten uit WOZ-waarde in rubriek 11 (punten uit WOZ-waarde) een fictieve oppervlakte wordt aangehouden per volledige parkeerplek type-I, waar het adres toegang tot en gebruiksrecht op heeft. Als fictieve maat wordt een oppervlakte aangehouden van 12 m², overeenkomstig de staande praktijk bij de Huurcommissie.

De **NOvA** adviseert om de waardering van (meerpersoons)wastafels verder te verduidelijken, nu het begrip 'binnenruimte' ongedefinieerd blijft. Daarnaast vraagt de NOvA om te bevestigen dat een fontein in een wc die kleiner is dan 2 m² en een wastafel in een verkeersruimte voor waardering als wastafel in aanmerking komen (conform Huurcommissiebeleid). Ook zou verduidelijkt moeten worden dat een wastafel en meerpersoonswastafel in één ruimte (niet zijnde de badkamer) niet cumulatief gewaardeerd dienen te worden. In aanvulling daarop wordt gesuggereerd een (meerpersoons)wastafel ook te waarderen in buitenruimte, en daarvoor de formulering 'ruimte m.u.v. de badkamer' toe te passen.

Binnen- en buitenruimte gelden als normaal spraakgebruik en behoeven daarom geen juridische definitie. Om te verduidelijken waar een wasbak gewaardeerd wordt, is zowel binnen- als buitenruimte toegevoegd aan de omschrijving in de tabel. Het klopt dat een wastafel in een ruimte die (bijvoorbeeld vanwege de kleine oppervlakte) niet kan kwalificeren als overige ruimte en een wastafel in een verkeersruimte voor waardering in aanmerking komen. Dit is verduidelijkt door in de vaste toelichting toe te voegen dat een wastafel wordt gewaardeerd als deze zich in een binnen-of buitenruimte bevindt, mits die ruimte een begaanbare ondergrond heeft en een hoogte van ten minste 1,50 m. Daaruit volgt automatisch dat een (meerpersoons)wastafel ook gewaardeerd kan worden als deze zich in een buitenruimte bevindt. In de artikelsgewijze toelichting is verder gespecificeerd wat bedoeld wordt met 'begaanbare ondergrond'. Conform de suggestie van de NOvA is tot slot in de vaste toelichting verduidelijkt dat een wastafel en een meerpersoonswastafel in één ruimte (niet zijnde de badkamer) niet cumulatief gewaardeerd dienen te worden.

De **NOvA** adviseert tevens om in het Bhw te verduidelijken dat er géén dieptemaat van 40 cm is voorgeschreven alvorens een kastruimte gewaardeerd wordt, waar dit wel zo is aangegeven in de nota van toelichting bij het Bbh.

⁴⁰ Artikel 1, onder m, van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen.

⁴¹ 'Eengezinswoning', www.cbs.nl.

De nota van toelichting bij het Bbh stelt abusievelijk dat een dieptemaat van 40 cm geldt voor kastruimte in de bad- of doucheruimte. Dit is niet in overeenstemming met rubriek 6.2 van het WWS, op basis waarvan enkel een minimale breedte en hoogte gelden. Ten aanzien van de extra kastruimte in de badkamer, zoals opgenomen in rubriek 6.2, wordt in reactie op de opmerking van de NOVA bevestigd dat er geen minimum dieptemaat geldt voor de waardering van extra kastruimte in de badkamer. Dit volgt reeds uit het geldende Bhw en behoeft daarom geen extra aanpassing.

De **NOVA** pleit ervoor om 'onzelfstandige' te schrappen uit de zin 'te delen door het aantal onzelfstandige woonruimten' in Bijlage I onder B (het WWSO).

De regering snapt de kanttekeningen die de NOVA maakt bij de huidige formulering. Echter, momenteel is nog onvoldoende informatie over de problemen die zich in de praktijk op dit punt voordoen. Gezien het feit dat het WWSO sinds 1 juli 2024 ingrijpend is gewijzigd, acht de regering het niet wenselijk om nu in dit besluit opnieuw grote wijzigingen aan te brengen. Dit geldt zeker ten aanzien van het onderwerp 'zelfstandige/onzelfstandige woningen', dat sinds 1 juli 2024 in het Bhw is aangescherpt en dat waarschijnlijk nog verder uitgekristalliseerd zal worden in de rechtspraak. De regering zal de suggestie van de NOVA opnieuw bezien in het kader van de evaluatie van de Wbh en het gemoderniseerde WWS(O).

De **NOVA** adviseert de verwijzing naar de Omgevingswet te corrigeren: dit dient "artikel 4.20, aanhef en onder m" van de Omgevingswet te zijn, in plaats van "onder f".

Deze wijziging is opgenomen in artikel XVII, onderdeel D, van het wetsvoorstel tot wijziging van diverse wetten in verband met het overzetten van bepalingen uit de Vangnetregeling Omgevingswet naar de wet in formele zin, alsmede met het herstellen van wetstechnische gebreken en leemten. Het voorstel zal binnenkort aan de Tweede Kamer worden aangeboden ter behandeling.

De **NOVA** verwijst tevens naar zijn advies ten aanzien van de Wbh, d.d. 18 maart 2024, ten aanzien van adviespunten die niet zijn overgenomen.

Specifiek wordt door de NOVA verwezen naar de punten 2 en 4 uit het advies van 18 maart 2024. Ten aanzien van punt 2, de methodiek omtrent de WOZ-waarde en de energieprestatie van de woonruimte: het punt over de WOZ-waarde is in het Bbh ondervangen doordat de verhuurder de mogelijkheid geeft 85 procent van de taxatiewaarde te hanteren in plaats van de minimum WOZ-waarde. Voor de energieprestatie geldt dat in de nota van toelichting bij het Bbh uitdrukkelijk is gesteld dat bij het ontbreken van een geldig energielabel voor de puntentelling wordt uitgegaan van het bouwjaar, zelfs als op een later moment alsnog een geldig energielabel wordt bepaald.⁴² Dat systeem wordt met dit besluit niet gewijzigd. Omdat met de invoering van de Wbh bestuursrechtelijk gehandhaafd kan worden op het vragen van een huurprijs boven het WWS-maximum, is het wenselijk om één peildatum te hanteren bij het bepalen of er sprake is (geweest) van een dergelijke overtreding van de Wet goed verhuurderschap. Het is bovendien onwerkbaar om een vastgestelde situatie op de peildatum, die aanleiding geeft om bijvoorbeeld een geschil bij de Huurcommissie te starten, achteraf te doen veranderen door bij de zitting een geldig energielabel te overleggen. De huurprijs wordt, met uitzondering van de aanvangshuurprijstoetsing op grond van artikel 7:249 BW, ex nunc getoetst. De datum van de zitting zou hierbij geen rol moeten spelen. Tenslotte worden verhuurders op die manier ook gestimuleerd om hun huurders actief te informeren over het energielabel van de woning en dit niet pas

⁴² Stb. 2024, 194, p. 55.

doen als het tot een geschil bij de Huurcommissie of melding bij de gemeente komt.

Ten aanzien van punt 4 C wordt opgemerkt dat de genoemde afrondingsregel in de inleiding gaat over het afronden van het puntenaantal per rubriek, nadat de relevante systematiek per rubriek is doorlopen. Deze afrondingsregel gaat ook op voor de rubrieken die de NOvA expliciet benoemd als rubrieken waarvoor deze afrondingsregel niet zou gelden.

Ten aanzien van punt 4 D wordt opgemerkt dat de instructie van hoe bepaald moet worden of sprake is van een separate ruimte, zoals omschreven in de inleiding, niet alleen relevant is voor rubriek 3, zoals de NOvA stelt. Deze instructie is in de eerste plaats relevant voor rubriek 1 (vertrekken) en rubriek 2 (overige ruimte), gezien zij een verschillende waardering toekennen aan vertrekken, respectievelijk overige ruimten. In het geval van twee separate ruimten kan daardoor een verschillende kwalificatie van het oppervlak gelden. Daarbij is de instructie ook van belang voor rubriek 5 (keuken) en rubriek 6 (sanitair), omdat de eenheid en kwalificatie van de ruimte van belang is voor het waarderen van de voorzieningen. Voorzieningen in rubriek 5.2 en 6.2 worden namelijk enkel gewaardeerd als zij zich in de keuken, respectievelijk in de badkamer bevinden. Daarvoor is het van belang om te weten wanneer een ruimte nog tot de badkamer/keuken behoort en wanneer sprake is van een separate ruimte. De keuken en badkamer worden bovendien standaard als vertrek aangemerkt. Het ligt daarom voor de hand om deze instructie in de inleiding te laten staan.

Ten aanzien van de punten 4, G, H en I, wordt opgemerkt dat in de definitieve versie van het Bbh reeds rekening is gehouden met deze opmerkingen.

Ten aanzien van punt 4 O wordt opgemerkt dat bij de invoering van rubriek 11 (punten uit WOZ-waarde) is gekozen voor de door de NOvA opgemerkte discrepantie: de totale WOZ-waarde van de woning houdt rekening met de oppervlakte van verkeersruimten, en de oppervlakte gebruikt in rubriek 11 houdt rekening met de oppervlakte exclusief verkeersruimten. Een verandering zou ertoe leiden dat het aantal punten dat wordt toegekend in rubriek 11 (punten uit WOZ-waarde) voor alle gereguleerde huurwoningen zou afnemen, evenals het terugvallen van een aantal geliberaliseerde huurwoningen naar het middensegment. Dit heeft tot gevolg dat de meeste huurprijzen in Nederland zouden dalen, zonder dat de kwaliteit van de woonruimte zou afnemen. Daarom is ervoor gekozen de huidige discrepantie op dit moment te handhaven.

De **NOvA** adviseert tevens enkele taalkundige wijzigingen door te voeren, ten einde de begrijpelijkheid van het woningwaarderingstelsel te vergroten.

Alle voorgestelde tekstuele wijzigingen zijn in de basis ten behoeve van de duidelijkheid en begrijpelijkheid van het besluit overgenomen. Ten aanzien van het punt over de zin onder rubriek 6.1 is de volgende formulering doorgevoerd: 'een bad, de spoelbakken in een keuken(aanrecht), een bidet of lavet tellen niet mee als wastafel'.

IVBN en **NEPROM** pleiten aanvullend voor het aanpassen van de WWS-indexering naar loonontwikkeling + 1 procent en het voorkomen van aanvullende lokale exploitatie-eisen die de realisatie van middenhuur onder druk zetten. Ook **Vastgoed Belang** wil een inperking van de lokale bovenwettelijke eisen die gesteld worden aan betaalbare huurwoningen. Specifiek wordt hier ook aangehaald dat de mogelijkheden om te kamerverhuren en te splitsen en transformeren door gemeenten wordt tegengewerkt door restrictieve leefbaarheidseisen. **Kences** pleit voor een landelijk vergunningsvrij verhuren aan drie of meer personen. Lokaal wordt hier al succesvol mee geëxperimenteerd en dit stelt verhuurders in staat te verhuren volgens het WWSO, dat qua rendement aantrekkelijker is. Daarnaast bevordert vergunningsvrij verhuren het

woningdelen voor andere groepen naast studenten. Ook enkele verhuurders wijzen erop dat woningdelen en groepscontracten weer toegestaan zouden moeten worden. Zo geeft een verhuurder aan dat een hospita nu maar één kamer mag verhuren en dat dit te weinig is.

Ten aanzien van de WWS-indexering geldt dat deze indexering de stijging van het algemene prijspeil in Nederland weergeeft. Verhuurders kunnen zo gestegen onderhouds- en exploitatiekosten verrekenen in hun huurprijzen. De regering ziet geen reden om een hogere verhoging mogelijk te maken bij gelijkblijvende kwaliteit. Dit zou ten nadele gaan van de betaalbaarheid van de huren op de lange termijn.

Aanvullende gemeentelijke eisen of beleid kunnen frustrerend zijn voor de realisatie van meer woonruimte. Het beter benutten van de bestaande gebouwen is van belang in het tegengaan van het woningtekort. In sommige steden wordt al succesvol geëxperimenteerd met het vergunningvrij verhuren aan drie of meer personen. In bepaalde gebieden binnen gemeenten is dit al regulier beleid. Het staat een gemeente vrij om dit zo aan te passen in de eigen huisvestingsverordening (o.b.v. de Huisvestingswet 2014) of in de omgevingsplannen (o.b.v. de Omgevingswet). Het landelijk verplichten van het vergunningvrij huisvesten van drie of meer personen zou deze gemeentelijke bevoegdheid beperken en vereist bovendien een wetswijziging. Wel stimuleert de regering dat medeoverheden woningdelen en hospitaverhuur vaker toestaan o.a. door een wetswijziging voor hospitaverhuur en goede informatievoorziening. Daarnaast wordt verkend onder welke voorwaarden woningsplitsing en -deling op lokaal niveau vaker kan worden toegestaan (minder verbieden). Dat vraagt een brede weging van aspecten als lokale beleidsvrijheid, leefbaarheid en vereenvoudiging en eenduidig beleid op landelijk niveau.

Ten aanzien van groepscontracten geldt dat deze nog steeds toegestaan zijn. Met de Wbh en onderliggende regelgeving is enkel verduidelijkt dat de beprijzing van (feitelijke) kamergewijze verhuur via het WWSO dient te gebeuren. Elke kamer dient dus een eigen huurprijs te hebben, maar groepscontracten kunnen hiervoor nog steeds gebruikt worden.

Vastgoed Belang stelt voor een opslag op de WWS-puntprijs in het middensegment door te voeren. Hierbij zou de puntprijs vanaf 144 tot en met 186 punten twintig procent hoger zijn dan die puntprijs in het sociale/laagsegment. Deze wijziging is nodig om de huurprijzen beter aan te laten sluiten op de markthuren. Ook een enkele verhuurder noemt een dergelijke opslag voor middenhuurwoningen.

Het doel van het WWS is niet om aan te sluiten bij de markthuren van een krappe huursector. Het doel van het WWS is het waarderen van de kwaliteit van woonruimte. Wel verhouden de WWS-huurprijzen zich in zulke mate tot de markthuren, dat duurzame exploitatie van een huurwoning mogelijk is. Het verhogen van de puntprijs voor het middensegment van twintig procent wordt daarbij beschouwd als een ongerichte maatregel met verregaande gevolgen voor de betaalbaarheid van middenhuurwoningen. Het WWS wordt er daarnaast significant complexer door omdat met verschillende puntprijzen gerekend moet worden en bovendien verschuiving tussen en bepaling van segmenten grote gevolgen heeft voor de huurprijs. Tenslotte is het inhoudelijk lastig uit te leggen dat een huurder van een middenhuurwoning twintig procent meer betaalt voor dezelfde voorziening dan een huurder van een sociale huurwoning. Op deze wijze is het ook lastig uit te leggen waarom een hoger rendement op dezelfde voorziening behaald moet worden, enkel omdat het om een middenhuurwoning gaat.

Vastgoed Belang stelt verder dat verhuurders met slechte energielabels met verduurzamen niet genoeg beloond worden voor een labelverbetering naar label C en beter. Tegelijkertijd is vanwege de minpunten op slechte energielabels niet verduurzamen ook geen optie. Daarom wordt geadviseerd extra WWS-punten toe te kennen aan labels C en hoger, evenals minpunten voor slechte labels af te schaffen of te verzachten. Ook enkele verhuurders geven aan dat de minpunten voor slechte labels dienen te worden afgeschaft, ook gelet op de moeite die het kost om te verduurzamen, door onder meer monumentale status, gemeentelijke regels of VvE's. Daarnaast stelt **Vastgoed Belang** voor om tussensprongen in energielabels (bijvoorbeeld van G naar D) te subsidiëren als de sprong onderdeel is van een meerjarenplan dat later tot C of hoger leidt. Aanvullend vraagt **Vastgoed Belang** om bestaande subsidieregelingen (zoals de SVOH) te vereenvoudigen en te intensiveren, zodat verhuurders sneller en kostenefficiënter energiebesparende maatregelen kunnen treffen. Splitsen komt nu bijvoorbeeld in aanmerking voor de SVOH, maar wordt nog niet structureel gekoppeld aan verduurzaming. Volgens **Vastgoed Belang** zou dit gedaan kunnen worden door een bonuspercentage te geven voor verduurzaming dat in combinatie met woningtoevoeging wordt uitgevoerd. Ook wil **Vastgoed Belang** meer capaciteit bij het Warmtefonds voor due diligence-onderzoek, zodat een meerderheidsbelang van een private verhuurder in een VvE niet langer een obstakel is voor een lening van het Warmtefonds. Daarbij wordt geadviseerd een opt-out-optie te bieden voor verhuurders zodat zij de mogelijkheid hebben niet te participeren in VvE-leningen door hun deel zelf te financieren. De **Woonbond** merkt daarentegen ten aanzien van verduurzaming op dat kleine private verhuurders liever verkopen dan verduurzamen. Zo wordt er ondanks een bijna volle subsidiepot van de SVOH weinig geïnvesteerd in verduurzaming. Gezien de uitfasering van slechte energielabels vindt **Woonbond** het dan ook onjuist de oorzaak bij huurprijsregulering te zoeken, temeer omdat verduurzaming direct na renovatie grote verhogingen in de huurprijs mogelijk maakt.

Met het Bbh is de weging van energielabels in het WWS aangepast, waardoor verduurzaming een zwaardere weging heeft gekregen in het WWS. E, F en G-labels hebben inderdaad minpunten gekregen. Door het amendement De Hoop c.s. bij de Wbh is deze afwaardering verzwakt ten opzichte van het oorspronkelijke voorstel.⁴³ In de Kamerbrief van 10 april jl. is uitgelegd dat een wijziging op dit punt een wijziging van de Uhw vereist, wat een langer traject is dan een wijziging van het Bhw.⁴⁴ De weging met minpunten zal worden bekeken bij de evaluatie van de Wbh in 2027.

Het kan lastiger zijn om een woning met een monumentale status te verduurzamen. Daarom is er met het Bbh voor gekozen om geen minpunten toe te kennen voor monumenten. Voor de andere genoemde categorieën geldt zo'n uitzondering niet en deze wordt ook niet opportuun gevonden.

Daartegenover staat dat er pluspunten zijn gegeven voor betere woningen (vanaf label B). Het verschil tussen een D- en een A-label bij een appartement is 26 WWS-punten. Dit is ruim 150 euro per maand. Het verder vergroten van dit verschil door betere labels nog een keer extra punten te geven wordt niet opportuun geacht. Er zit dus al een prikkel in het WWS om de woning te verduurzamen. Daarnaast geldt dat wanneer de huurder vooraf toestemming heeft gegeven voor de verduurzaming, de verhuurder de huur direct mag verhogen nadat de werkzaamheden zijn afgerond. Daarnaast is sprake van indirect rendement in de vorm van waardevermeerdering van de woning. Dit kan oplopen tot een waardevermeerdering van ruim tien procent.⁴⁵ Deze waardevermindering draagt bij aan meer punten voor de WOZ-waardering.

⁴³ Kamerstukken II, 2023/24, 36 496, nr. 54.

⁴⁴ Kamerstukken II, 2024/25, 36 469, nr. 74.

⁴⁵ <https://www.nvm.nl/nieuws/2023/effect-van-beter-energielabel/>

Verhuurders kunnen gebruik maken van subsidieregelingen, waaronder de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH), om een deel van de verduurzaming te bekostigen. Per 1 januari 2025 zijn in overleg met stakeholders, zoals Vastgoed Belang, belangrijke wijzigingen en vereenvoudigingen doorgevoerd aan de SVOH. Dit heeft geleid tot een stijging van het aantal aanvragen. Daarnaast blijft het ministerie samen met stakeholders verkennen hoe subsidieregelingen beter kunnen aansluiten bij de doelgroep en de gezamenlijke verduurzamingsdoelen, in samenhang met andere regelingen zoals de Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE) en de Subsidieregeling verduurzaming voor VvE's (SVVE). Het voorstel om een bonuspercentage voor verduurzaming te koppelen aan woningtoevoeging wordt meegenomen in de bredere gesprekken met stakeholders over de toekomst van de subsidieregelingen.

Het voorstel om verduurzamingssubsidies te koppelen aan tussensprongen in energielabels is interessant. Een ingrijpende wijziging van de systematiek van de subsidieregeling vraagt om een zorgvuldige beleidsafweging. Onder meer vanwege de nauwe samenhang van de SVOH met vergelijkbare regelingen zoals de ISDE en de SVVE. Op korte termijn is dit daarom niet uitvoerbaar, maar het voorstel wordt meegenomen in het lopende onderzoek naar de mogelijkheden van het verbeteren en vereenvoudigen van de subsidieregelingen.

Nationaal Warmtefonds heeft de ambitie om zoveel mogelijk VvE's, die dat willen, te ondersteunen met financiering voor verduurzaming en onderhoud. Daarom werkt Nationaal Warmtefonds doorlopend aan het verbeteren van de dienstverlening aan VvE's. Bijvoorbeeld door het professionaliseren en uitbreiden van de accountmanagers (vast aanspreekpunt, klantvriendelijke portal, minimaliseren van vereiste documentatie, etc.). Een ander belangrijk verbeterpunt is de rentekorting die sinds 2023 van kracht is. Recent is de VvE-ledenlening gestart voor appartementseigenaren met laag inkomen. Zo nemen wordt twijfel weggenomen bij deze appartementseigenaren en de rest van de VvE-leden. Vorig jaar zijn in een eerste verkenning de mogelijkheden onderzocht voor VvE's met commerciële groot-eigenaar met meerderheidsaandeel. Daarin is ook de opt-out meegenomen. Uit deze verkenning bleek dat er nog haken en ogen zitten aan het bedienen van deze doelgroep. Echter ziet zowel het Ministerie van VRO als het Nationaal Warmtefonds de potentie voor deze doelgroep. Het ministerie zal in gesprek gaan met Nationaal Warmtefonds over de verdere mogelijkheden.

Vastgoed Belang vraagt verder om het uitzonderen van kleine verhuurders van het WWS, zoals voorgesteld volgens het amendement De Groot⁴⁶, vanwege de combinatie aan maatregelen die rendement drukken. Dit wordt ook door enkele reacties aangegeven, die stellen dat de Wbh niet zou moeten gelden voor kleine verhuurders, in ieder geval niet tot de Wet werkelijk rendement box 3 is ingevoerd.

Een uitzondering voor kleine verhuurders van het WWS vergt een wetswijziging. Bovendien kleven aan een dergelijk voorstel diverse juridische, beleidsmatige en uitvoeringstechnische bezwaren. Naast het grote negatieve effect op betaalbaarheid voor huurders levert een dergelijke uitzondering grote juridische bezwaren op ten aanzien van de ongelijke behandeling tussen typen verhuurders en tevens hun huurders. Daar komt bij dat huurders, gemeenten en Huurcommissie niet goed kunnen controleren of een verhuurder meerdere woningen heeft. Daarmee is niet in te zien welke rechtsbescherming zou moeten gelden. Gezien de grote financiële belangen die met het toepassen van de uitzondering gemoeid zijn, zou een groot belang bij misbruik hiervan

⁴⁶ Kamerstukken II, 2023/24, 36 469, nr. 18.

ontstaan. Oneigenlijk gebruik zal door de uitvoeringstechnische bezwaren moeilijk aan te tonen zijn.

Enkele verhuurders dragen punten aan die anders in het WWS gewaardeerd zouden moeten worden. Zo geeft een verhuurder aan dat de aanwezigheid van een lift ook punten in het WWS zou moeten opleveren, aangezien een lift kosten met zich meebrengt. Een andere verhuurder noemt het hebben van extra ramen en dus daglicht. Ook kan het hebben van airconditioning op dit moment niet binnen de levensduur van het apparaat worden terugverdiend. Enkele verhuurders geven aan dat er geen puntenaftrek zou moeten zijn voor het hebben van een wc in de badkamer.

Kosten die verhuurders maken voor liften kunnen verrekend worden in de servicekosten. Ten aanzien van extra ramen en dus daglicht wordt opgemerkt dat niet elk aspect van een woning in het WWS gewaardeerd wordt. Maar om als ruimte in aanmerking te komen voor de waardering van een vertrek zijn wel eisen gesteld aan het minimumoppervlak van de ramen. Daarbij kan te weinig daglichttoetreding in strijd zijn met het Besluit bouwwerken leefomgeving, waarop de gemeente reeds handhaaft.

Ten aanzien van de waardering van een airco wordt de waardering als voldoende beschouwd. De gemiddelde levensduur van een airco in Nederland wordt geschat op tussen de 10 en 25 jaar. Een waardering van één WWS-punt levert circa 6,60 euro op. Omdat een airco ook moet kunnen verwarmen, levert dit twee punten op voor de ruimte waarin een airco geïnstalleerd is. Een snelle rekensom stelt op deze wijze vast dat over 17,5 jaar ongeveer 2.770 euro aan huurinkomsten gegenereerd worden door de installatie van een airco. Hoewel niet elke airco hiervan bekostigd kan worden, is de regering van mening dat voldoende huurinkomsten worden gegenereerd om een airco te realiseren in een vertrek.

Een toilet in een aparte toiletruimte is van toegevoegde waarde ten aanzien van een toilet in de badkamer. Het is dan ook niet dat voor een toilet in de badkamer een punt in mindering wordt gebracht, maar dat een toilet in een aparte toiletruimte extra gewaardeerd wordt.

Een verhuurder geeft aan dat er strenger gecontroleerd moet worden op scheefwonen, om doorstroming aan te wakkeren.

Voldoende doorstroming op de huurmarkt is belangrijk. Om doorstroming op gang te helpen bij hoge (midden)inkomens die in een sociale huurwoning wonen, hebben verhuurders de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging door te voeren. Met deze hogere verhoging kan de huurprijs sneller naar de maximale huurprijsgrens op grond van het WWS groeien. Dit bevordert doorstroming door hoge (midden)inkomens.

Vastgoed Belang roept verder op om: 1) in de toelichting van het besluit te benoemen dat gemeenten tijdelijke studentenverhuur niet mogen tegenwerken via aanvullende lokale eisen, 2) gemeenten actief te wijzen op beleidsverantwoordelijkheid voor een goed functionerende huurwoningmarkt, 3) te onderzoeken of een landelijke vergunningsvrije drempel of universeel toetsingskader mogelijk is voor studentenverhuur en daarmee de rechtszekerheid van verhuurders te beschermen, en 4) toezicht en bestuurlijke correctie in te voeren op strijdige gemeentelijke beleidsregels, bijvoorbeeld door te toetsen aan de geest van de wet.

Daarbij is het goed om op te merken dat met de stelsels van de Omgevingswet en de Huisvestingswet 2014 de autonomie grotendeels bij gemeenten ligt als het gaat om woningdelen (o.a. kamergewijze verhuur). In het kader van het beter benutten van

bestaande gebouwen wordt wel verkend onder welke voorwaarden woningsplitsing en -deling op lokaal niveau vaker kan worden toegestaan (minder verbieden). Dat vraagt een brede weging van aspecten als lokale beleidsvrijheid, leefbaarheid en vereenvoudiging en eenduidig beleid op landelijk niveau. Het is daarom op dit moment niet wenselijk om wijzigingen aan te brengen in deze gemeentelijke bevoegdheden ten aanzien van het opstellen van (bijvoorbeeld) verkameringsbeleid.

Een reactie roept op om ook aandacht te hebben voor de mogelijkheden die verhuurders hebben om tussentijds de huur op te zeggen indien de huurder overlast of schade veroorzaakt. Een andere reactie pleit ervoor om de regels rondom hospitaverhuur te verminderen, bijvoorbeeld door het mogelijk maken dat een huurovereenkomst te allen tijde kan worden opgezegd door de hospita, met een opzegtermijn van drie maanden.

De belangen van verhuurders om bij overlast of schade een huurovereenkomst tussentijds te beëindigen zijn reeds geborgd. Verhuurders hebben hier de mogelijkheid toe.

Ten aanzien van hospitaverhuur is een wetsvoorstel in voorbereiding om hospitaverhuur te stimuleren. Met dit voorstel komt er een speciaal huurcontract van maximaal vijf jaar met een proeftijd van negen maanden en een kortere opzegtermijn van één maand in de eerste maand. Ook wordt het makkelijker om hospitaverhuur te beëindigen bij (executie)verkoop of overlijden. Met deze wijzigingen wordt het makkelijker om hospitaverhuur te starten, maar blijven hospitahuurders afdoende beschermd.

11. Voorhang

Dit besluit wijzigt drie besluiten: het Bhw, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst. Een wijziging van deze besluiten moet worden voorgehangen bij beide Kamers. Voor het Bhw en het Bkl volgt dit uit artikel 46 van de Uhw, respectievelijk artikel 23.5, eerste lid, van de Omgevingswet. Voor het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst geldt op grond van artikel 271, negende lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek een voorwaardelijke delegatie.

Het besluit is voorgehangen van [PM] tot [PM].

[PM]

12. Overgangsrecht en inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2026. Er is niet voorzien in overgangsrecht, gezien de wenselijkheid van het hanteren van een zo eenvoudig en uniform mogelijk WWS. Daarmee blijft het WWS ook zo uitvoerbaar mogelijk voor huurders, verhuurders, gemeenten en de Huurcommissie. De maatregelen die zien op wijzigingen in het WWS kunnen in concrete gevallen zorgen voor een verhoging van de maximale huurprijs. Echter, een verhuurder is bij een lopend contract gehouden aan de jaarlijks geldende maximale huurverhogingspercentages. Indien dit besluit tot gevolg heeft dat een hogere huurprijs mag worden gevraagd, bijvoorbeeld door de toename van het aantal punten of door de toepassing van de nieuwe prijsopslag, zal de jaarlijkse huurverhoging begrensd worden door deze huurverhogingspercentages. De huurprijs kan dan geleidelijk doorgroeien naar het nieuwe maximum. Doordat bij bestaande huurovereenkomsten een geleidelijke ingroei plaatsvindt naar de nieuwe maximale huurprijsgrens (eventueel vermeerderd met de prijsopslagen) en doordat pas bij nieuwe contracten de maatregelen direct een volledig effect hebben, is de facto sprake van een overgangssystematiek.

B. Artikelsgewijze toelichting

Artikel I (Besluit huurprijzen woonruimte)

A

In artikel 1, tweede lid, is een technische wijziging aangebracht. Hiermee is de verwijzing naar het Burgerlijk Wetboek in overeenstemming gebracht met Aanwijzing 3.34 van de Aanwijzingen voor de regelgeving.

B

Dit betreft een taalkundige verbetering.

C

Onderdeel 1

Met dit onderdeel is in artikel 8a, zesde lid, een technische wijziging aangebracht. Hiermee is de verwijzing naar het Burgerlijk Wetboek in overeenstemming gebracht met Aanwijzing 3.34 van de Aanwijzingen voor de regelgeving. Daarnaast is een verwijzing naar artikel 8b opgenomen in het zesde lid van artikel 8a. Uit het zesde lid volgt dat bij het bepalen of een woning onder de in artikel 7:247 BW genoemde grens valt, wordt gerekend met de huurprijsgrens exclusief de prijsopslagen. De prijsopslag uit artikel 8b is in dit artikellid ingevoegd.

Onderdeel 2

Met dit onderdeel is een verwijzing naar artikel 8b opgenomen in artikel 8a, zevende lid. Op grond van het zevende lid worden de prijsopslagen toegepast op de krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uhw geldende maximale huurprijsgrens. In de artikelsgewijze toelichting bij het nieuwe artikel 8b (artikel I, onderdeel D) is een voorbeeldwoning genoemd, waarop de WOZ-prijsopslag uit artikel 8b van toepassing is. Stel deze voorbeeldwoning is een gemeentelijk monument, waardoor ook de prijsopslag van vijftien procent kan worden toegepast (artikel 8a, derde lid). Formeel heeft deze woning 186 WWS-punten. Immers: de CAP op de WOZ wordt toegepast en de woning valt terug naar het gereguleerde segment. De prijsopslag wordt dan berekend over de maximale huurprijsgrens bij 186 WWS-punten, dus: vijftien procent van € 1.184,82 (= € 177,72). De huurprijs die de verhuurder maximaal voor de woning mag vragen is dan € 1.184,82 (maximale huurprijsgrens bij 186 WWS-punten) + € 211,91 (prijsopslag voor WOZ-waarde) + € 177,72 (prijsopslag voor monumentale status) = € 1.574,45.

D

Met dit onderdeel is een nieuw artikel 8b ingevoegd, dat gaat over de prijsopslag voor de WOZ-waarde nadat de CAP op de WOZ is toegepast. In de vaste toelichting bij Bijlage I, onder A, staan voorbeelden genoemd om de toepassing van de CAP op de WOZ te illustreren. Eén van deze voorbeelden wordt hier gebruikt om de werking artikel 8b te beschrijven. Het voorbeeld is als volgt:

Rekenvoorbeeld: 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

In dit rekenvoorbeeld heeft een woning 218 punten, waarvan 109 punten als gevolg van de WOZ-waarde (rubriek 11). De woning heeft meer dan 186 punten en kan dus liberaliseren. Daarom moet berekend worden welk aandeel de WOZ-punten hebben in het geheel: 109 WOZ-punten op een totaal van 218 is 50 procent. Dat is meer dan 33 procent, dus is de CAP op de WOZ van toepassing. Als de WOZ-waarde slechts voor 33 procent meetelt, is het totale puntenaantal voor deze woning 162. De woning valt hiermee terug van het vrije huursegment naar het gereguleerde huursegment, want het puntenaantal is onder de 186 punten gezakt. Daarom geldt de regel dat de woning een puntenaantal krijgt, gelijk met de bovengrens van het gereguleerde segment. Dus 186 punten.

Op grond van artikel 8b (nieuw) kan op deze woning een prijsopslag worden toegepast. Daarvoor moet worden berekend welk puntenaantal de woning zou hebben als de CAP op de WOZ buiten toepassing wordt gelaten. In dit voorbeeld is dat 218 punten. De prijsopslag voor deze woning bedraagt vervolgens het verschil tussen de maximale huurprijsgrens behorende bij een kwaliteit van 186 punten en het bedrag behorende bij een kwaliteit van 218 punten. In 2025 is dat € 1396,73 – € 1184,82 = € 211,91 (zie bijlage I bij de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte).

De woning valt hiermee nog steeds in het gereguleerde segment. Er vindt geen liberalisatie plaats. De opslag is namelijk een prijsopslag en geen puntopslag.

E

Met dit onderdeel is een technische wijziging doorgevoerd in artikel 12b. In artikel 12b staan onderdelen van de WWS-tabel en de vaste toelichting genoemd, die op de in dat artikel genoemde datum vervallen. Voor twee van die onderdelen was de vervaldatum 1 januari 2025. Omdat deze onderdelen sinds 1 januari 2025 zijn vervallen, heeft artikel 12b, eerste en vierde lid, materieel geen werking meer. Daarom vervallen die artikelleden en zijn de overige leden in artikel 12b vernummerd.

F

Met dit onderdeel zijn een aantal wijzigingen aangebracht in de tabel van Bijlage I, onder A, ook wel het WWSZ.

Onderdeel 1

Onder a

In de tabel over de waardering van energielabels (rubriek 4) stond in de rij van A++ bij

de EI-waarde het kleiner-dan-teken, terwijl dit een kleiner-of-gelijk-aan-teken moet zijn. De verschrijving is met deze wijziging hersteld.

Onder b

In de tabel over de waardering van energielabels (rubriek 4) was de waardering van energielabel E niet in overeenstemming met de wettelijke instructie uit artikel 10d, onder 1^o van de Uhw. Volgens die instructie wordt een energielabel E namelijk gewaardeerd met -4 punten en niet met -5 punten. Met deze wijziging is het WWS in overeenstemming gebracht met deze wettelijke instructie.

Onderdelen 2 en 4

Dit betreft enkele taalkundige verbeteringen.

Onderdeel 3

Dit onderdeel brengt een wijziging aan in de waardering van (meerpersoons)wastafels (rubriek 6.1). Voor deze wastafels gold een maximum van 1 respectievelijk 1,5 punt per vertrek of overige ruimte (m.u.v. de badkamer). In de tabel is opgenomen dat dit maximum niet alleen geldt voor vertrekken of overige ruimten, maar voor alle binnen- en buitenruimten (m.u.v. de badkamer). Hiermee is bovendien verduidelijkt dat wastafels ook gewaardeerd kunnen worden in andere binnenruimten dan vertrekken of overige ruimten en in buitenruimten.

Onderdeel 5

Met dit onderdeel vervallen in het WWS de vijf minpunten bij het geheel ontbreken van een buitenruimte. Woningen zonder buitenruimte worden hierdoor in rubriek 8 gewaardeerd met 0 punten in plaats van met -5 punten. Ook is een taalkundige verbetering aangebracht.

Onderdeel 6

Onder a

In tabel 11.1 is opgenomen dat voor de puntenberekening een minimale WOZ-waarde wordt gehanteerd. Als gevolg hiervan wordt een waarde van € 77.582 gehanteerd als de WOZ-waarde of de taxatiewaarde lager is dan deze minimumwaarde. Ook is de tekst redactioneel aangepast om de systematiek verder te verduidelijken.

Onder b

In rubriek 11.1 wordt voor de berekening van de WOZ-punten de WOZ-waarde, taxatiewaarde of minimumwaarde gedeeld door het totaal van de oppervlakte van de vertrekken, de overige ruimten en de type I-parkeerplekken. Als gevolg van deze wijziging wordt voor de type I-parkeerplekken een fictieve oppervlakte van 12 m² per parkeerplek gehanteerd. Deze parkeerplekken hoeven dus niet afzonderlijk te worden gemeten voor het berekenen van de WOZ-punten in rubriek 11.1. Per type I-parkeerplek waar de woonruimte toegang tot en gebruiksrecht op heeft, wordt een oppervlakte van 12 m² aangehouden (dus bij 2 parkeerplekken een totaal van 24 m² etc.). Indien van toepassing wordt deze oppervlakte gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft (dus bij 2 parkeerplekken, die worden gedeeld met 3 andere adressen, $24 \text{ m}^2 / 4 = 6 \text{ m}^2$). Deze oppervlaktemaat wordt vervolgens opgeteld bij de oppervlakte van de vertrekken en overige ruimtes en, indien van toepassing, afgerond

op hele m². De uitkomst van de berekening is de oppervlakte waar de WOZ-waarde, taxatiewaarde of minimumwaarde door moet worden gedeeld in rubriek 11.1.

Onder c

Dit betreft een grammaticale verbetering. In onderdeel a was namelijk abusievelijk de dubbele punt aan het einde van de zin weggelaten.

Onder d

Aan tabel 11.1 is een afzonderlijke rekenmethode toegevoegd voor woonruimten tot 40 m², die bestaan uit of deel uitmaken van een rijksmonument. Om de WOZ-waarde van deze woningen om te zetten in een puntenaantal, wordt die WOZ-waarde niet gedeeld door respectievelijk € 242 en € 229, maar door € 210 en € 199.

In rubriek 11.1 was al een afzonderlijke berekeningsmethode van toepassing voor woningen tot 40 m², die zijn gebouwd in het kalenderjaar 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 en die gelegen zijn in een gemeente in het COROP-gebied Amsterdam of Utrecht. Deze berekeningsmethode en de daarin opgenomen deelbedragen gaan voor op de nieuwe berekeningsmethode en deelbedragen voor woonruimten die bestaan uit of deel uitmaken van een rijksmonument. Ter illustratie: een woonruimte van 37 m², die is gebouwd in 2020, die is gelegen in de gemeente Amsterdam en die bestaat of deel uitmaakt van een rijksmonument, maakt gebruik van de reeds bestaande berekeningsmethode en de daarin opgenomen deelbedragen onder a en niet van de nieuwe berekeningsmethode en deelbedragen onder b.

Onder e

Het oude onderdeel b van tabel 11.1 is verletterd tot onderdeel c. Dit is het gevolg van het invoegen van een afzonderlijke rekenmethode voor woonruimten tot 40 m², die bestaan uit of deel uitmaken van een rijksmonument (onderdeel d, nieuw).

Onderdeel 7

Met deze wijziging wordt voor de indexatie van de cijfers in rubriek 11.1 uitgegaan van de gemiddelde wijziging van de eigenwoningwaarde, zoals die wordt bekendgemaakt door de Waarderingskamer. Dit zorgt ervoor dat het formele besluit tot indexering sneller kan worden genomen. De cijfers die door de Staatssecretaris van Financiën worden bekendgemaakt, zijn afgeleid van de cijfers van de Waarderingskamer. Deze wijziging is daarom technisch van aard.

G

Met dit onderdeel zijn een aantal wijzigingen aangebracht in de vaste toelichting bij de tabel van Bijlage I, onder A.

Onderdelen 1, 2, 4, 6, onder a en b, 7, 9 en 10, onder b,

Dit betreffen redactionele en taalkundige verbeteringen.

Onderdeel 3

In onderdeel 4 van de vaste toelichting (energieprestatie) is bij de omschrijving van een eengezinswoning 'woningen' vervangen door 'verblijfsobject'. Dit om te verduidelijken

dat een woning boven bijvoorbeeld een bedrijfsruimte geen eengezinswoning, maar een meergezinswoning is.

Onderdeel 5

Onder a

De zin 'Indien in de badruimte behalve het bad tevens een afzonderlijke douche is aangebracht, geldt een waardering van zeven punten', is geschrapt uit onderdeel 6.1 van de vaste toelichting (sanitair – algemene voorzieningen), omdat deze constatering niet klopt. Als in de badruimte afzonderlijk een bad en een douche zijn aangebracht, geldt volgens de tabel een waardering van tien punten (zes punten voor het bad en vier punten voor de douche).

Onder b

In onderdeel 6.1 van de vaste toelichting (sanitair – algemene voorzieningen) stond dat een bad, de spoelbakken in een keukenaanrecht, een bidet of lavet niet meetellen als wastafel, douche of bad. Bedoeld werd dat deze voorzieningen niet meetellen als wastafel. Uiteraard kan een bad wel gewaardeerd worden als bad. Met deze wijziging is de beschrijving hersteld. Daarnaast is 'keukenaanrecht' vervangen door 'keuken(aanrecht)'. Dit heeft te maken met onderdeel 5 van de vaste toelichting, waar staat dat de spoelbak in een keuken geen waardering krijgt. Het is niet ondenkbaar dat er in de keuken een losse spoelbak is, die zich niet in het aanrechtblad bevindt. Ook deze spoelbak wordt niet gewaardeerd als wastafel in rubriek 6. Het aanbrengen van de haakjes bij keuken(aanrecht) verduidelijkt dit.

Onder c

Als gevolg van artikel I, onder F, onder 3, kunnen wastafels ook gewaardeerd worden als zij zich bevinden in andere ruimten dan vertrekken of overige ruimten. Met deze wijziging is als eis toegevoegd dat de wastafels alleen gewaardeerd worden als zij zich in een binnen- of buitenruimte bevinden met een begaanbare ondergrond en een hoogte van 1,50 m. Met begaanbare ondergrond wordt bedoeld dat de huurder de binnen- of buitenruimte moet kunnen betreden. Er gelden geen eisen voor het soort ondergrond (bijvoorbeeld tegels in een buitenruimte).

Onder d

In de vaste toelichting is verduidelijkt hoe moet worden omgegaan met een wastafel en een meerpersoonswastafel in dezelfde ruimte (niet zijnde de badkamer). In de tabel bij rubriek 6.1 (sanitair – algemene voorzieningen) is namelijk een maximum opgenomen van 1 punt per binnen- of buitenruimte (wastafel) of 1,5 punt per binnen- of buitenruimte (meerpersoonswastafel). In theorie gold echter geen maximum als één wastafel en één meerpersoonswastafel zich beide in één binnen- of buitenruimte bevinden. Met deze wijziging is in de vaste toelichting opgenomen dat in dat geval enkel de meerpersoonswastafel gewaardeerd wordt met 1,5 punt. Omdat voor de badkamer geen maximum geldt, kunnen wastafel en meerpersoonswastafel wel beide gewaardeerd worden als zij zich in de badkamer bevinden.

Onderdeel 6, onder c

In onderdeel 6.2 van de vaste toelichting (voorzieningen in de bad- of doucheruimte) is een verduidelijking aangebracht met betrekking tot een ingebouwd kastje met in- of opgebouwde wastafel. Dit kastje wordt volgens het WWS(O) gewaardeerd met 1 punt.

Het is niet mogelijk om datzelfde kastje ook te waarderen als kastruimte (0,75 punt). Met deze wijziging is daarom een dubbelwaardering van hetzelfde kastje voorkomen. Daarnaast is verduidelijkt dat de wastafel zelf los wordt gewaardeerd van het ingebouwde kastje waar deze wastafel in of op is gebouwd.

Onderdeel 8

Omdat de vijf minpunten bij het ontbreken van een buitenruimte vervallen (zie artikel I, onderdeel F, onder 5), is de vaste toelichting bij rubriek 8 (buitenruimten) aangepast. In die toelichting werd namelijk gesproken over het toekennen van vijf minpunten bij het ontbreken van een buitenruimte.

Onderdeel 10, onder a

Met deze wijziging is het vereiste dat een parkeerplek een oppervlakte heeft van minimaal 12 m² komen te vervallen. De overige vereisten (afgebakend vlak waar een gangbare personenauto geheel op past) blijven van toepassing. Aan het vereiste met betrekking tot de gangbare personenauto is een verwijzing toegevoegd naar de NEN 2443:2013. Deze NEN-norm geeft aanbevelingen voor het ontwerpen van parkeervoorzieningen, waaronder maatvoering voor verschillende typen parkeerplaatsen. Hoewel de NEN 2443:2013 strikt genomen niet van toepassing is op parkeervoorzieningen met een capaciteit van minder dan twintig personenauto's, wordt in het WWS ook voor deze kleine parkeervoorzieningen aangesloten bij de NEN 2443:2013. Dit komt overeen met de aanbeveling van NEN om ook bij deze categorie parkeervoorzieningen de maatvoeringen uit de NEN 2443 te hanteren.⁴⁷

Onderdeel 11

Onder a

Met dit besluit is in rubriek 11 (punten voor de WOZ-waarde) de minimumwaarde voor de WOZ aan tabel 11.1 toegevoegd (zie artikel I, onderdeel F, onder 6, onder a). De vaste toelichting bij het WWS is hierop aangepast.

Onder b

In de voorbeeldberekening van de WOZ-punten stond dat de WOZ-waarde gedeeld moest worden door de totale oppervlakte van vertrekken en overige ruimten. Dit is niet volledig, omdat de (fictieve) oppervlakte van de type I- parkeerplekken ook in de berekening moeten worden meegenomen. Met deze wijziging is dit aangepast.

Onder c

Met dit onderdeel is de vaste toelichting bij rubriek 11 in overeenstemming gebracht met de tabel. In de vaste toelichting werd abusievelijk gesproken van de onderdelen 1 tot en met 8 en 12, terwijl in de tabel de onderdelen 1 tot en met 10 en 12 zijn genoemd. Deze wijziging herstelt die verschrijving.

Onder d

Omdat in onderdeel 11.1 van de tabel een nieuwe rekenmethode is toegevoegd voor kleine woningen die bestaan uit of deel uitmaken van een rijksmonument (zie artikel I,

⁴⁷ NEN 2443:2013.

onderdeel F, onder 6, onder d), is de vaste toelichting bij rubriek 11 (punten voor de WOZ-waarde) aangepast.

Onder e

Met dit besluit is in rubriek 11 (punten voor de WOZ-waarde) toegevoegd dat de WOZ-waarde, taxatiewaarde of minimumwaarde niet gedeeld wordt door de werkelijke oppervlakte van de type I-parkeerplekken, maar door een fictieve oppervlakte van 12 m² per type I-parkeerplek (zie artikel I, onderdeel F, onder 6, onder b). De vaste toelichting bij het WWS is hierop aangepast.

Onderdeel 12

Onder a

In onderdeel 12 van de vaste toelichting (bijzondere voorzieningen) staat een definitie van zorgwoning. Daarbij werd uitgegaan van een zelfstandige woning. Op deze manier zou een onzelfstandige woning nooit kunnen kwalificeren als zorgwoning, terwijl het WWSO wel bepalingen bevat voor de waardering van deze zorgwoningen. Met deze wijziging is de eis geschrapt dat een zorgwoning een zelfstandige woning moet zijn.

Onder b

Voor de overzichtelijkheid en vindbaarheid zijn de alinea's in de vaste toelichting die zien op de afronding van het puntentotaal en de werking van de prijsopslagen verplaatst van onderdeel 12 (bijzondere voorzieningen) naar een nieuw onderdeel 13 (afronding puntentotaal en werking prijsopslagen).

Onderdeel 13

In de slotopmerking van de vaste toelichting bij het WWSZ zijn de prijsopslagen uit artikel 8a genoemd. De prijsopslag voor de WOZ-waarde uit artikel 8b is hieraan toegevoegd. In tegenstelling tot het grootste deel van de overige prijsopslagen, gaat het bij de prijsopslag voor de WOZ-waarde niet om een vast percentage. Om dit te verduidelijken is bij de overige prijsopslagen in deze alinea benadrukt dat het gaat om procentuele prijsopslagen. Als er meerdere procentuele prijsopslagen van toepassing zijn op een woning, worden deze percentages bij elkaar opgeteld alvorens daarmee de huurprijs vermeerderd wordt. De prijsopslag voor de WOZ-waarde komt vervolgens als bedrag boven op deze vermeerderde huurprijs.

H

Met dit onderdeel is een aantal wijzigingen aangebracht in de tabel van Bijlage I, onder B, ook wel het WWS-onzelfstandig (WWSO).

Onderdelen 1, 3 en 5

Dit betreft redactionele en taalkundige verbeteringen.

Onderdeel 2

In de tabel over de waardering van energielabels stond in de rij van A++ bij de EI-waarde het kleiner-dan-teken, terwijl dit een kleiner-of-gelijk-aan-teken moet zijn. De verschrijving is met deze wijziging hersteld.

Onderdeel 4

Dit onderdeel brengt wijzigingen aan in de waardering van (meerpersoons)wastafels (rubriek 6.1). Voor deze wastafels gold een maximum van 1 punt respectievelijk 1,5 punt per vertrek of overige ruimte (m.u.v. de badkamer). Met deze wijziging is in de tabel opgenomen dat het maximum niet alleen geldt voor vertrekken of overige ruimten, maar voor alle binnen- en buitenruimten (m.u.v. de badkamer). Ook is met deze wijziging verduidelijkt dat wastafels ook gewaardeerd kunnen worden in andere binnenruimten dan vertrekken of overige ruimten en in buitenruimten.

Onderdeel 6

Als gevolg van deze wijziging wordt voor de jaarlijkse gemiddelde wijziging van de eigenwoningwaarde in rubriek 11.2 van het WWSO uitgegaan van de cijfers die jaarlijks door de Waarderingskamer bekend worden gemaakt. De reden hierachter is dat niet het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), maar de Waarderingskamer deze wijziging jaarlijks bekendmaakt.

I

Met dit onderdeel zijn een aantal wijzigingen aangebracht in de vaste toelichting bij de tabel van Bijlage I, onder B.

Onderdeel 1

In onderdeel 1 van de vaste toelichting staat een rekenvoorbeeld om te illustreren hoe de puntentelling in rubriek 1 verloopt als sprake is van een gemeenschappelijk vertrek. Dit rekenvoorbeeld was niet geheel juist. Immers, volgens de tabel moet eerst de oppervlakte van een gemeenschappelijk vertrek worden omgezet in een puntenaantal om vervolgens dit puntenaantal te delen door het aantal onzelfstandige woonruimten op dat adres dat toegang en gebruiksrecht heeft. In het rekenvoorbeeld was dit per abuis omgekeerd (eerst de vierkante meters delen en daarna pas omzetten in een puntenaantal). Met deze wijzigingsopdracht is het rekenvoorbeeld hersteld.

Onderdelen 2 tot en met 4

Dit betreft enkele taalkundige verbeteringen.

Artikel II (Besluit kwaliteit leefomgeving)

Artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt in welk geval de gemeente in het omgevingsplan regels mag stellen over te realiseren categorieën woningen. Dit is het geval als een omgevingsplan bouwactiviteiten toelaat waarvoor op grond van artikel 13.11, eerste lid, van de Omgevingswet (Ow) kosten moeten worden verhaald. Een bouwactiviteit is volgens de bijlage bij de Ow een activiteit inhoudende het bouwen van een bouwwerk, waarbij bouwen in die bijlage breed wordt gedefinieerd als het 'plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten'.

Als een omgevingsplan dus bouwactiviteiten toelaat waarvoor kosten moeten worden verhaald, mag de gemeente in het omgevingsplan regels stellen op grond waarvan er woningen van bepaalde categorieën moeten worden gerealiseerd. Het kan daarbij uitsluitend gaan om de in artikel 5.161c, eerste lid genoemde categorieën woningen. In het eerste lid, onder c, wordt de categorie 'middenhuurwoning' genoemd en omschreven. Voor de bovengrens van een middenhuurwoning geldt de maximale

huurprijsgrens behorende bij 186 punten in het WWS met inbegrip van de prijsopslagen uit artikel 8a Bhw, indien die prijsopslagen op de desbetreffende woning van toepassing zijn.

Met artikel I, onderdeel D, van dit besluit is een nieuw artikel 8b ingevoegd in het Bhw, met daarin de WOZ-prijsopslag. Met deze wijziging wordt de WOZ-prijsopslag ook toegevoegd aan artikel 5.161c Bkl door een verwijzing op te nemen naar artikel 8b, zoals dat wordt ingevoegd met dit wijzigingsbesluit. Met het toevoegen van de WOZ-prijsopslag aan artikel 5.161c Bkl zijn geen inhoudelijke wijzigingen beoogd. De woningen waarop de WOZ-prijsopslag toegepast mag worden hebben per definitie 186 punten in het WWS (vanwege de toepassing van de cap op de WOZ). Zij vielen daarmee onder de definitie van een middenhuurwoning in artikel 5.161c Bkl, zoals die luidde voor deze wijziging. Met het toevoegen van de WOZ-prijsopslag aan artikel 5.161c, eerste lid, onder c, Bkl blijven de woningen ook na toepassing van de WOZ-prijsopslag onder de definitie van een middenhuurwoning vallen.

Artikel III (Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst)

Dit artikel verbreedt de uitzonderingsgrond uit artikel 1, onderdeel a, van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst. Voor de toepassing van deze uitzonderingsgrond is het niet langer vereist dat studenten eerst woonden buiten de gemeente waar zij studeren. Als gevolg van deze wijziging kan met alle studenten desgewenst een tijdelijke huurovereenkomst worden afgesloten, ook de studenten die reeds wonen in de stad waar zij studeren. Om duidelijker te maken wanneer woningzoekenden worden aangemerkt als student, wordt in het nieuwe onderdeel a verwezen naar artikel 7:274d, tweede lid BW.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Mona Keijzer