

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 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 verschijvingen in het Woningwaarderingstelsel

Op 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, 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

Artikel 8a wordt als volgt gewijzigd:

1. Onder vernummering van het vijfde tot en met het zevende lid tot het zesde tot en met het achtste lid wordt een lid ingevoegd, luidende:

5. Indien de beperking, bedoeld in rubriek 11.3 van bijlage I onder A, van toepassing is op de woonruimte wordt de maximale huurprijsgrens vermeerderd met een prijsopslag. Deze 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 beperking buiten toepassing zou worden gelaten en de maximale huurprijsgrens behorende bij de kwaliteit voor een woonruimte met 186 punten.

2. In het zevende lid (nieuw) wordt 'artikel 7:247' vervangen door 'artikel 247 van Boek 7' en wordt 'of vijfde lid' vervangen door ', vijfde of zesde lid'.
3. In het achtste lid (nieuw) wordt 'of vijfde lid' vervangen door ', vijfde of zesde lid'.

C

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

D

Bijlage I, onderdeel A, wordt als volgt gewijzigd:

1. 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.	52	48
-----	---------------	--------	----	----

2. In de tabel bij onderdeel 4.1 komt de rij bij energielabel E als volgt te luiden:

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

3. In de tabel bij onderdeel 6.1 komt de rij bij wastafel als volgt te luiden:

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

4. In de tabel bij onderdeel 6.1 komt de rij bij meerpersoonswastafel (minimale breedte van 70 cm en met twee kranen) als volgt te luiden:

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

5. In de tabel bij onderdeel 8 vervalt de rij:

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

6. In de tabel bij onderdeel 11 wordt na '€ 77.582.' ingevoegd 'In alle gevallen wordt voor de puntenberekening deze minimumwaarde gehanteerd.'

7. In de tabel bij onderdeel 11 wordt boven de rij 'b. in alle andere gevallen dan bedoeld onder a, vervolgens gedeeld door:' de volgende rijen ingevoegd:

b. indien sprake is van een woning tot en met 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:

- € 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.

8. In de tabel bij onderdeel 11 wordt 'b. in alle andere gevallen dan bedoeld onder a, vervolgens gedeeld door' vervangen door 'c. in alle andere gevallen dan bedoeld onder a en b, vervolgens gedeeld door'.

9. In onderdeel 11.4 wordt 'met de gemiddelde wijziging van de eigenwoningwaarden die worden 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'.

E

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

1. Aan onderdeel 6.2 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 punten (als het een meerpersoonswastafel is). Dat puntenaantal komt dus bovenop de 1 punt voor het ingebouwde kastje.

2. 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.'

3. In onderdeel 11 wordt aan de vierde alinea toegevoegd:

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.

4. In onderdeel 11 wordt in de zevende alinea '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'.

5. In onderdeel 11 wordt na de achtste alinea 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.

6. In onderdeel 12 wordt in de laatste alinea, in de derde zin, na 'Er geldt een' ingevoegd 'procentuele' en wordt in de vierde zin, na 'Als meerdere' ingevoegd 'van deze procentuele'.

7. Aan onderdeel 12 wordt een alinea toegevoegd, luidende:

Daarnaast geldt een prijsopslag voor woningen waar 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.

F

Bijlage I, onderdeel B, wordt als volgt gewijzigd:

1. 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
-----	---------------	--------	-----------

2. In de tabel bij onderdeel 6.1 komt de rij bij wastafel als volgt te luiden:

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

3. In de tabel bij onderdeel 6.1 komt de rij bij meerpersoonswastafel (minimale breedte van 70 cm en met twee kranen) als volgt te luiden:

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

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

G

In onderdeel 1 van de Toelichting bij bijlage I, onderdeel B, komt de laatste alinea te luiden:

Voorbeeld: huurder A huurt één onzelfstandige woonruimte. Het totale privévertrek van A beslaat 10 m². Daarnaast is de oppervlakte van de gemeenschappelijke woonkamer op het adres 40 m². Huurder A deelt deze woonkamer met drie andere huurders van onzelfstandige woonruimten op dit adres. De oppervlakte voor het privévertrek 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.

Artikel II

In artikel 1, onderdeel a, van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst vervalt 'voor hun studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland willen wonen of afkomstig zijn uit het buitenland en'.

Artikel III

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 voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Nota van toelichting

A. Algemeen deel

1. Inleiding

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.¹ 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 uitpandt 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 onderzoek en signalen van marktpartijen is gebleken dat de huurregelgeving kan knellen voor met name particuliere verhuurders met huurwoningen in de bestaande huurvoorraad. 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 uitpandbeweging, voornamelijk onder particuliere verhuurders.

De gevolgen van de huurregulering zijn 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.

Daarom is gezocht naar gerichte oplossingen, die met name particuliere verhuurders op korte termijn de benodigde flexibiliteit kunnen bieden, in de specifieke gevallen waar zij knelpunten ervaren. Daarbij is een zorgvuldige afweging gemaakt tussen huurbescherming enerzijds en ruimte voor verhuurders anderzijds. Stabiliteit en voorspelbaarheid van overheidsbeleid is daarbij essentieel, zodat huurders en verhuurders weten waar zij aan toe zijn en investeringen in de huurmarkt niet door onzekerheid onder druk komen te staan. Terwijl sommige voorgestelde maatregelen in sommige gevallen zorgen voor een stijging van de maximale huurprijsgrens, zijn zittende huurders beschermd tegen hoge huurstijgingen door de maximale jaarlijkse

¹ Naast de reeds genoemde wetten en onderliggende regelgeving hebben ook de invoering van de opkoopbescherming, de Wet goed verhuurderschap en maatregelen binnen het fiscale domein een effect op verhuurders.

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

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 de nieuwe maximale huurprijs gevraagd worden. Tevens zijn er lopende contracten die zijn afgesloten vóór inwerkingtreding van de Wbh met betrekking tot huurwoningen die nog geliberaliseerd verhuurd mogen worden tot een bewonerswissel plaatsvindt. Voor deze contracten geldt dat zij door de voorgestelde maatregelen in sommige gevallen minder in huur omlaag zullen hoeven te gaan bij een bewonerswissel.

2. Hoofdpijnen van het voorstel

Dit besluit behelst een aantal maatregelen die wijzigingen doorvoeren in het WWS. Deze wijzigingen kunnen ervoor zorgen dat verhuurders in bepaalde gevallen een hogere huurprijs mogen vragen voor een huurwoning. 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 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. Deze opslag is gelijk aan het verschil in maximale huurprijs vóór en na toepassing van de cap, waarbij ondanks de hogere maximale huurprijs de woning gereguleerd blijft.
3.2	Schrappen minpunten bij ontbreken van een buitenruimte	De minpunten voor het geheel ontbreken van buitenruimte (privé en gemeenschappelijk) zijn geschrapt.
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.
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.
3.5	Overige inhoudelijke wijzigingen	- Herinvoering minimum WOZ-waarde: de waarde ter berekening van de WOZ-punten dient in alle gevallen niet onder een vastgesteld minimumwaarde uit te komen; - Correctie dubbelwaardering badkamervoorzieningen; - Verduidelijking waardering wastafel buiten vertrekken en overige ruimten.
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; • <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 in vaste toelichting rubriek 1 in WWSO aangaande oppervlakten en waardering; • <i>Tekstuele verduidelijking prijsopslagen</i>: in rubriek 12 van het WWSZ over het optellen van maximale huurprijsopslagen. • <i>Correctie haakjes tabel energieprestatie</i>: correctie notering haakjes aangaande de energie-index (EI) voor label A++;
--	--	---

3. Gedetailleerde uitwerking van de maatregelen

3.1 WOZ-prijsopslag

Achtergrond en doel

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% 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.

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

De WOZ-waarde zorgt ervoor dat de waarde van onder meer de locatie van een huurwoning in de huurprijs verdisconteerd mag worden. Deze waarde brengt immers ook kosten met zich mee voor de verhuurder, zoals in de bepaling van de onroerendezaakbelasting. Daarom wordt voorgesteld om de WOZ-waarde ook bij een woning waar de WOZ-cap op van toepassing is volledig mee te nemen in de huurprijsbepaling. Tegelijkertijd blijft het belang dat de WOZ-cap dient – dat woningen niet enkel door een hoge WOZ-waarde liberaliseren - beschermd, maar wordt het aantrekkelijker om de betreffende huurwoningen te (blijven) verhuren.

Werking aanpassing

Bij toepassing van de gewijzigde WOZ-cap is door deze prijsopslag een hogere maximale huurprijsgrens toegestaan dan 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 huurprijs die volgens de huurprijs tabel hoort bij het oorspronkelijke WWS-puntentotaal⁴ en de maximale huurprijs 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 huurprijs 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%. 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 huurprijs van € 1.184,82 (prijsspeil 2025). De woning is met 186 WWS-punten gereguleerd. Door de voorgestelde wijziging mogen 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 huurprijs van € 1.277,55 (prijsspeil 2025). Daarmee geldt voor deze voorbeeldwoning een prijsopslag van € 92,73 en een maximale huurprijs van € 1.277,55.

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 maximale huurprijs. Deze woningen blijven door deze maatregel middenhuurwoningen, maar komen in aanmerking voor de WOZ-prijsopslag. Hiervan bevinden circa 15.000 huurwoningen zich in Amsterdam, circa 5.000 in de rest van de G4 en circa 6.000 op andere plekken in Nederland. De grote meerderheid van deze woningen is gelegen in de G4, met name in Amsterdam. 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 het bereik van deze maatregel geschat op de ruim 25.000 private huurwoningen die door de WOZ-cap geraakt worden.

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

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.

in de regel een maximale huurprijs van € 1.184,82.⁵ Met toepassing van de voorgestelde WOZ-prijsopslag krijgen van deze circa 25.000 private huurwoningen circa 13.000 woningen een maximale huurprijs tot € 1.200, circa 8.000 woningen tussen de € 1.200 en € 1.300 en circa 5.000 woningen een maximale huurprijs daarboven.⁶

3.2 Schrappen minpunten bij het ontbreken van een buitenruimte

Achtergrond en doel

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,- per maand.

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 (Bbh). Het schrappen van de minpunten voor het ontbreken van een vorm van buitenruimte is ook in lijn met de wijzigingen uit dat besluit, waarbij de minpunten voor het ontbreken van privé-buitenruimte voor woningen waar wel sprake is van gemeenschappelijke buitenruimte reeds geschrapt zijn. Het investeren in buitenruimte wordt dus gestimuleerd, zonder dat woningen zonder buitenruimte door de toe te kennen minpunten in huurprijs dalen. Tevens is het realiseren van een buitenruimte een vereiste bij nieuwbouw.⁷ Het belang van een buitenruimte voor het woongenot van de huurder is dus gewaarborgd.

Werking aanpassing

De minpunten voor het geheel ontbreken van buitenruimte bij zelfstandige woonruimten zijn geschrapt. Hiermee worden woningen die naast het ontbreken van privé-buitenruimte ook niet over gemeenschappelijke buitenruimte beschikken niet langer met vijf minpunten gewaardeerd in het WWS.

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

⁵ Prijspeil 2025, exclusief eventuele prijsopslagen.

⁶ Deze effecten betreffen een indicatieve inschatting op basis van het WoON2024.

⁷ Op basis van hoofdstuk 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Achtergrond en doel

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 35% maximale huurprijsopslag voor instandhouding, renovatie en verduurzaming van rijksmonumenten.⁸

Hoewel de instandhouding, renovatie en verduurzaming van een klein rijksmonument terugkomen in de huidige 35% maximale huurprijsopslag, komen de gewildheid door het rijksmonumentale karakter en de gunstige locatie van een klein rijksmonument onvoldoende terug in de kwaliteitswaardering in de WWS-puntentabel. De oppervlakte van de woonruimte binnen het rijksmonument is dan wel beperkt, maar 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. Hierom wordt een opwaardering in de WWS-rubriek 'punten uit WOZ-waarde' voorgesteld, specifiek gekoppeld aan de oppervlakte van een klein rijksmonument. Het zwaarder waarderen van kleine huurwoningen in rijksmonumenten heeft als doel het in de punten en dus de huurprijs tot uitdrukking brengen van de bijzondere gewildheid en unieke karakteristieke kwaliteit van kleine rijksmonumenten op bijzondere locaties zoals in de binnenstad. Gelet op deze motivering wordt aangesloten bij een al langer bestaand criterium in het WWSZ: de waardering van de WOZ (rubriek 11). Bij de waardering van de WOZ kan dat leiden tot een uitzonderingsregel, zoals de reeds 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 en met 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 (tot en met 40 vierkante meter).

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

⁸ Deze maximale huurprijsopslag van 35% geldt voor rijksmonumenten waarvoor de huurovereenkomst is getekend na 1 juli 2024. Voor huurovereenkomsten getekend voor 1 juli 2024 geldt nog een puntenopslag ter hoogte van 50 WWS-punten.

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.

Werking aanpassing

Een klein rijksmonument wordt in rubriek 11 (punten uit WOZ-waarde) extra gewaardeerd. Onder een kleine rijksmonumentale huurwoning wordt hier begrepen: een woning van 40 vierkante meter of minder. De zwaardere waardering voor kleine rijksmonumenten is verankerd in rubriek 11 van het WWS (punten uit WOZ-waarde). In het geval van een klein rijksmonument is in die rubriek de puntenwaardering die voortkomt uit de combinatie van WOZ-waarde en oppervlak in de rekensystematiek verzaamd. Hierbij is de waarde die voortkomt uit het delen van de WOZ-waarde door de in die rubriek gestelde oppervlakte van de woning, gedeeld door een lager in de rubriek genoemd deelbedrag dan voor de woningen bedoeld onder 11.1, onderdeel c (nieuw) (€ 242 (peildatum 2024)). Daarmee valt het puntenaantal uit deze rubriek hoger uit. De WOZ-waarde van kleine rijksmonumenten wordt hier gedeeld door € 210, in plaats van de genoemde € 242. Per vierkante meter ontstaat hier een circa 13% zwaardere waardering van de punten uit WOZ-waarde voor de kleine rijksmonumenten ten opzichte van de reguliere rekenregels.

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%.⁹ Er is 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 van de WOZ-waarde en alle andere overige elementen in het WWS afhangt.

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

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

¹⁰ Het drop-off-effect direct voorbij de reikwijdte van de uitzondering is 4,6 WWS-punt (41 vierkante meter). Gestapeld met de 35% 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.

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
	40	25,8	29,8	3,9
Buiten reikwijdte (drop-off-effect)	41	25,2	N.v.t.	N.v.t.

In onderstaande tabel wordt het effect op de maximale huurprijsgrens 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% om tot de maximale huurprijsgrens van de woonruimte te komen.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
Effect verschil in WWS-punten	20m2		391	473	603	750	884	1018	1152	1287
		+7,9								
	25m2	+6,3	375	456	587	732	866	1000	1135	1269
	30m2	+5,2	367	448	578	723	857	991	1126	1260
	35m2	+4,5	367	448	578	723	857	991	1126	1260
	40m2	+3,9	359	440	570	714	848	983	1117	1251

Naarmate de oppervlakte van de woonruimte toeneemt, wordt de maximale huurprijsgrens 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 maximale huurprijsgrens van tussen de € 40 en € 70 per maand. Hierbij is het effect meegenomen van de 35% 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

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 huurprijs 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.

is het meest recente bedrag voor 2025 (€ 242; peildatum 1 januari 2024) 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%. 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.

Op grond van 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 en met 40 vierkante meter 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 te noemen.

3.4. Uitbreiding van tijdelijke huurcontracten voor alle studenten

Achtergrond en doel

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 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,

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.

¹⁴ Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2024 (5 september 2024)

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 tevens studenten die al wonen in de stad waar zij studeren meer kansen om ook in aanmerking te komen voor een woning, waar de woning anders mogelijk zou zijn aangeboden aan iemand van buiten de gemeentegrenzen, omdat daarbij wel een tijdelijk huurcontract mogelijk is.

Werking aanpassing

Deze maatregel verruimt de mogelijkheid om tijdelijke huurcontracten aan te bieden door alle studenten zonder een nadere voorwaarde aan te wijzen als specifieke groep in het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst.

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

Achtergrond en doel

Met de inwerkingtreding van het Bbh is het Bhw aangepast. Hierbij is abusievelijk de minimum WOZ-waarde in het WWSZ als absolute ondergrens vervallen. Dit heeft voor huurwoningen met WOZ-waarden onder de circa € 78.000 gevolgen voor de maximale huurprijsgrens, omdat zij minder punten toegekend krijgen in rubriek 11 (punten uit WOZ) in het WWSZ. Met deze wijziging wordt de minimum WOZ-waarde heringevoerd.

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

Een terugval in de maximale huurprijsgrens resulteerde echter 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 kan de huurprijs geleidelijk weer naar de maximale huurprijs volgens het WWS toegroeien.

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 kon alleen nog 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 leverde het wegvallen van een ondergrens een uniek probleem op, 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 toch consistent gewaardeerd voor wat betreft punten uit de WOZ-waarde. Door het wegvallen van de

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.

ondergrens per 1 juli 2024 daalde de maximale huurprijsgrens naar mate de woning verder werd afgeschreven.

Gezien de onbedoelde wegval van de minimum WOZ-waarde in het WWS en de negatieve effecten die daaruit voortvloeien op de businesscase van vooral kleine woonruimten, is de minimum WOZ-waarde met dit besluit heringevoerd als absolute ondergrens voor de punten verkregen uit de rubriek 'punten uit WOZ-waarde'.

Het theoretische effect 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 vierkante meter. De oppervlakte van de woning was vrijwel niet van invloed op het procentuele puntenverlies wat geleden werd. Bij een woning van 20 vierkante meter werd dus procentueel evenveel verlies 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 huurprijsgrens¹⁸
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 werden tot 1 juli 2024 door de minimum WOZ-waarde in het WWS vastgehouden op een minimale puntenwaardering voortkomende uit de minimum WOZ-waarde.

Werking aanpassing

In rubriek 11 van het WWS zelfstandig 'punten uit WOZ-waarde' is de bestaande minimum WOZ-waarde nu voor alle gevallen opgenomen ten opzichte van de WOZ-beschikking van de gemeente of 85% van de taxatiewaarde. Dit betekent dat wanneer de WOZ-waarde uit de laatste twee genoemden lager uitvalt dan de minimum WOZ-waarde in het WWS, de minimum WOZ-waarde in het WWS gebruikt wordt voor het bepalen van de maximale huurprijsgrens. Hiermee krijgt de minimum WOZ-waarde dezelfde functie als vóór de inwerkingtreding van het Bbh.

3.5.2 Dubbelwaardering extra kastruimte met in- of opbouwwastafel

Achtergrond en doel

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.

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 inbouw kastruimte). Een ingebouwd kastje met in- of opbouw-wastafel 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.

Werking aanpassing

Wat betreft het ingebouwd 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 punten voor kastruimte, moet de bad- of doucheruimte beschikken over extra kastruimte buiten het reeds met 1 punt gewaardeerde ingebouwde kastje. De wastafel wordt daarnaast nog wel los gewaardeerd. Een combinatie van wastafel met een inbouwkast met in- of opbouw-wastafel levert dan een totaal van 2 punten op (of 2,5 als het een meerpersoonswastafel betreft). Dat is meer dan een wastafel en extra inbouwkastruimte los, wat de prikkel behoudt op een combinatie te realiseren.

3.5.3 Verduidelijking waardering wastafel buiten vertrekken en overige ruimten

Achtergrond en doel

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 twee vierkante meter werd gewaardeerd. Omdat een wastafel wel van waarde wordt beschouwd in een verkeersruimte of separaat toilet van twee vierkante meter of kleiner, is met dit besluit verduidelijkt dat een wastafel in elke binnenruimte wordt gewaardeerd met een maximum van 1 per binnenruimte, van een woonruimte. De uitzondering op dit maximum per ruimte voor badkamers blijft bestaan. Deze wijziging gaat ook op voor meerpersoonswastafels zoals bedoeld in rubriek 6 van het WWS.

Werking aanpassing

Toegevoegd aan het besluit is dat (meerpersoonswastafels in elke binnenruimte gewaardeerd worden met een maximum van 1 punt per binnenruimte (of 1,5 punten bij een meerpersoonswastafel), met uitzondering van de badkamer waarvoor geen beperking geldt in de waardering. Voor het vervallen van deze beperking moet bij de badkamer wel voldaan worden aan de eisen van een badkamer, zoals gesteld in rubriek 6 van het WWS, of voldaan worden aan uitzondering in rubriek 6 van het WWSO.

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

Achtergrond en doel

In het Besluit van 26 juni 2024 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (modernisering van het waarderingssysteem 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.

Werking aanpassing

In rubriek 11.2 van het WWSO is het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) vervangen door Waarderingskamer.

3.6.2 Gemiddelde wijziging eigenwoningwaarde per COROP-regio

Achtergrond en doel

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 de 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.

Werking aanpassing

In rubriek 11.4 van het WWS zelfstandig wordt voortaan uitgegaan van het advies van de Waarderingskamer in plaats van de berekening die jaarlijks gepubliceerd wordt door het Ministerie van Financiën. 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

Achtergrond en doel

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.

Werking aanpassing

Energielabel E wordt in het WWS (Bhw) overeenkomstig met Uhw artikel 10d Uhw gewaardeerd met -4 punten.

3.6.4 Indeling rubrieken voor WOZ-uitzonderingsregel

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

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

Achtergrond en doel

Met de herziening van het WWS middels het Bbh, is de indeling van de rubrieken veranderd, waarmee een aantal rubrieken van cijfer is veranderd. In de vaste toelichting behorende tot het besluit is een verschuiving abusievelijk achterwege gebleven waarmee nu een discrepantie is ontstaan tussen de vaste toelichting en de waarderingstabel. In laatstgenoemde is namelijk wel de juiste verschuiving opgenomen. Hoewel de waarderingstabel voorgaat op de vaste toelichting behorende tot het besluit, is het wenselijk dit 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.

Werking aanpassing

In rubriek 11 van het WWSZ is in de zevende alinea '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'. Hiermee is in de vaste toelichting behorende tot het besluit dan juist aangegeven hoe bepaald moet worden of een huurwoning onder de uitzonderingsregel valt zoals bedoeld in rubriek 11.1 van het WWSZ.

3.6.5 Correctie rekenfout toelichting rubriek 1 WWSO

Achtergrond en doel

In de vaste toelichting van het WWSO²² 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.

Werking aanpassing

In lijn met de rekensystematiek elders in het WWS is het rekenvoorbeeld aangepast. Eerst wordt een waardering voor de oppervlakte van een ruimte toegekend, waarna deze waardering onderverdeeld wordt onder de huurders die beschikken over exclusief toegang en gebruiksrecht.

3.6.6 Tekstuele verduidelijking prijsopslagen

Achtergrond en doel

Om verwarring te voorkomen was het wenselijk een tekstuele verduidelijking door te voeren in rubriek 12 van het WWS zelfstandig. Hiermee wordt het duidelijker op welke percentages en prijsopslagen gedoeld wordt. Bovendien is de verduidelijking gewenst om de WOZ-prijsopslag van de andere prijsopslagen te onderscheiden.

Werking aanpassing

In rubriek 12 WWS zelfstandig is een tekstuele aanpassing doorgevoerd waarmee het duidelijker wordt hoe prijsopslagen in de huurprijs moeten worden meegenomen en om welke prijsopslagen het gaat.

3.6.7 Correctie haakjes tabel energieprestatie WWS

Achtergrond en doel

²² Bhw, bijlage I onder B, rubriek 1.

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++.

Werking aanpassing

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 op een investering kan doen afnemen. In de memorie van toelichting bij de Wbh²³ en in de nota van toelichting bij het Bbh²⁴ is uitgebreid ingegaan op de inmenging in het eigendomsrecht, die ontstaat 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 inmenging in 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 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.²⁵ 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

²³ Kamerstukken II, 2023-24, 36 496, nr. 3, p. 64-74.

²⁴ Besluit betaalbare huur (Stb. 2024, 194), p. 89-95.

²⁵ Kamerstukken II, 2023-24, 36 496, nr. 3, p. 74-75.

Door de maatregelen wordt beoogd uitpanden 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 op buitenruimte bevordert de beschikbaarheid van binnenstedelijke woonruimten, omdat deze in de regel vaker over minder of geen buitenruimte beschikken. 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 dalen of rendabele verhuur onmogelijk wordt. 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 voorgestelde maatregelen betreffen wijzigingen op bestaande regelgeving die in concrete situaties knelpunten voor verhuurders weghalen. 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 maximale huurprijsgrensgrens. In de regel zorgen de maatregelen echter niet voor liberalisering, zoals is toegelicht per maatregel in hoofdstuk 3. Daarmee blijven huurders ook bij een hogere maximale huurprijsgrens beschermd volgens het WWS. Zittende huurders ondervinden geen grote schokken in huurprijs door de wijzigingen: voor bestaande huurovereenkomsten geldt immers dat de huur 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 onder 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

Enkele maatregelen dragen bij aan meer transparantie en rechtszekerheid ten aanzien van de huurprijsbepaling, bijvoorbeeld het schrappen van de minpunten voor het ontbreken van buitenruimte of de verduidelijking van regels rondom de waardering van badkamervoorzieningen.

De verruiming van de mogelijkheid om tijdelijke contracten aan studenten te verstrekken draagt bij aan meer duidelijkheid. Aangezien niet langer onderscheid wordt gemaakt op 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 Verbeterde rentabiliteit verhuur

De maatregelen die wijzigingen doorvoeren 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 voorkomt dat woningen met hoge WOZ-waarden automatisch terugvallen naar de maximale huurprijsgrens die geldt bij 186 WWS-punten, waardoor voortzetting van verhuur aantrekkelijker kan worden. 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 huurprijs 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 dit voorstel geen wezenlijke regeldruk met zich mee voor burgers of bedrijven. De maatregelen die zien op de bepaling van de maximale huurprijsgrens kunnen in sommige gevallen leiden tot een hogere maximale huurprijs die een verhuurder aan de huurder in rekening mag brengen. Verhuurders kunnen hiervan gebruikmaken, maar zijn daartoe niet verplicht. De maximale huurprijsgrens is een maximum, geen minimum. Ook wanneer zij de puntentelling niet aanpassen of niet gebruik maken van de mogelijkheid tot een hogere maximale huurprijs, blijven zij voldoen aan de regelgeving. Er worden dan ook geen nieuwe verplichtingen opgelegd en er is geen sprake van noodzakelijke actie of aanpassing.

De hogere maximale huurprijsgrens die in sommige gevallen uit de wijzigingen voortvloeit, wordt bovendien voornamelijk relevant bij het aangaan van een nieuw huurcontract. Bij een lopend contract geldt immers 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. Het verwerken van de wijzigingen in de puntentelling vergt in dat geval een beperkte extra handeling, die in de praktijk naar verwachting nauwelijks tot extra administratieve lasten leidt. 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. Hierbij dient opgemerkt worden dat met een kloppende doch incomplete puntentelling, waarbij de maximale huurprijsgrens van de woonruimte niet wordt overschreden, wordt voldaan aan de wettelijke vereisten.

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 hoeft de huurder ook niet aan te tonen dat hij ingeschreven stond buiten de gemeente waarbinnen hij beoogt te huren.

Gelet op het feit dat het aan verhuurders zelf is om te bezien of zij de hogere maximale huur willen toepassen, het ontbreken van nieuwe verplichtingen en de beperkte extra administratieve handelingen, wordt voorzien dat de wijzigingen geen significante toename van regeldruk met zich meebrengen en in gevallen, wegens de verruimde uitzonderingsmogelijkheid voor tijdelijke verhuur, juist tot een verlichting van regeldruk kunnen leiden.

Parallel aan de consultatie, toegelicht in hoofdstuk 10, wordt het Adviescollege Toetsing Regeldruk gevraagd om advies uit te brengen over te verwachten regeldrukeffecten.

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 huurprijzen. 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 op het WWS zoals omschreven in hoofdstuk 3 dienen verwerkt te worden in de uitvoering door zowel gemeenten als 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 zal gevraagd worden om te reageren binnen de consultatie, beschreven in hoofdstuk 10. Ook kunnen individuele gemeenten dan reageren. De Huurcommissie zal gevraagd worden een uitvoeringstoets uit te brengen 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 huurprijzen in het gereguleerde segment. De gemeente ziet dan ook tevens toe op de voorliggende wijzigingen in de huur(prijs)bescherming.

8. Financiële gevolgen

De wijzigingen die worden voorgesteld 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 wijzigingsbesluit 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 wijzigingsbesluit 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 [PM] tot en met [PM]. Tegelijk met deze periode liep een internetconsultatie.

[PM]

11. Voorhang

Dit besluit wijzigt twee besluiten: het Bhw en het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst. Een wijziging van deze besluiten moet worden voorgehangen bij beide Kamers. Voor het Bhw volgt dit uit artikel 46 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. 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 is een verhuurder bij een lopend contract gehouden aan de jaarlijks geldende maximale huurverhogingspercentages. Indien dit besluit tot gevolg heeft dat de maximale huurprijsgrens van een huurwoning stijgt (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 naar de nieuwe maximale huurprijsgrens plaatsvindt en 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

Onderdeel 1

Met dit onderdeel is een nieuw vijfde lid ingevoegd in artikel 8a, 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 van het vijfde lid (nieuw) 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%. Dat is meer dan 33%, dus is de CAP op de WOZ van toepassing. Als de WOZ-waarde slechts voor 33% 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 het vijfde lid (nieuw) van artikel 8a 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 het bedrag 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.

Onderdeel 2

Met dit onderdeel is een verwijzing naar het vijfde lid (nieuw) van artikel 8a opgenomen in het zevende lid (nieuw) van dat artikel. Uit het zevende lid (nieuw) 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 het vijfde lid (nieuw) is in dit artikellid toegevoegd. In artikel 8a, zevende lid (nieuw), is daarnaast 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.

Onderdeel 3

Met dit onderdeel is een verwijzing naar het vijfde lid (nieuw) van artikel 8a opgenomen in het achtste lid (nieuw) van dat artikel. Op grond van het achtste lid (nieuw) wordt de vermeerdering toegepast op de krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte geldende maximale huurprijs. Stel de woning die genoemd is in de toelichting bij het vijfde lid (nieuw) is ook een gemeentelijk monument, waardoor de prijsopslag van 15% kan worden toegepast (artikel 8a, derde lid). Formeel heeft de

woning 186 WWS-punten en geen 218. Immers: de CAP op de WOZ wordt toegepast en de woning valt terug naar het gereguleerde segment. De prijsopslag wordt dan berekend over het puntenaantal van 186, dus: 15% van € 1184,82 (= € 177,72). De totale huurprijs van de woning wordt dan € 1184,82 + € 211,91 (prijsopslag voor WOZ-waarde) + € 177,72 (prijsopslag voor monumentale status) = € 1574,45.

C

Met dit onderdeel is een technische wijziging doorgevoerd in artikel 12b van het Bhw. In artikel 12b staan onderdelen van de WWS-tabel en de vaste toelichting genoemd, die in de toekomst zullen 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. Om deze reden vervallen die artikelleden en worden de overige leden in artikel 12b vernummerd.

D

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

Onderdeel 1

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 2

In de tabel over de waardering van energielabels was de waardering van energielabel E niet in overeenstemming met de wettelijke instructie uit artikel 10d, onder 1° van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Volgens die instructie wordt een energielabel E namelijk gewaardeerd met -4 punten en niet met -5 punten. Met deze wijziging is het WWS weer in overeenstemming gebracht met de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Onderdelen 3 en 4

Deze onderdelen brengen wijzigingen 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). Het is niet ondenkbaar dat wastafels geplaatst worden in een separate ruimte, die te klein is om te kwalificeren als overige ruimte (zoals een toiletruimte), of in een verkeersruimte (zoals een gang). Om deze reden is in de tabel opgenomen dat het maximum niet alleen geldt voor vertrekken of overige ruimten, maar voor alle binnenruimten (m.u.v. de badkamer). Hiermee is ook verduidelijkt dat wastafels in andere ruimten dan vertrekken of overige ruimten ook gewaardeerd kunnen worden.

Onderdeel 5

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

Onderdeel 6

In tabel 11.1 is opgenomen dat voor de puntenberekening een minimale WOZ-waarde wordt gehanteerd. Deze regel was opgenomen in het WWS vóór inwerkingtreding van het Bbh, maar is met dat besluit per abuis uit het WWS geschrapt. Hierdoor was het mogelijk dat bij woningen met een lage WOZ-waarde of taxatiewaarde in rubriek 11 moest worden uitgegaan van een bedrag onder de minimumwaarde. De waardering in

rubriek 11 zou daarmee te laag kunnen uitvallen. Deze ommissie is met deze wijziging hersteld.

Onderdeel 7 en 8

Aan tabel 11.1 is een afzonderlijke rekenmethode toegevoegd voor woonruimten van maximaal 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.

Onderdeel 9

Met deze wijziging wordt voor de indexatie van de cijfers in rubriek 11 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.

E

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

Onderdeel 1

In de vaste toelichting is een verduidelijking aangebracht met betrekking tot een ingebouwd kastje met in- of opgebouwde wastafel. Dit kastje wordt volgens het WWS 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 2

Omdat de vijf minpunten bij het ontbreken van een buitenruimte vervallen (zie artikel I, onder D, 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 3

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

Onderdeel 4

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.

Onderdeel 5

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, onder D, onder 7), is de vaste toelichting bij rubriek 11 (punten voor de WOZ-waarde) aangepast.

Onderdeel 6

In de slotopmerking van de vaste toelichting bij het WWS zijn de prijsopslagen uit artikel 8a genoemd. De prijsopslag voor de WOZ-waarde uit artikel 8a, vijfde lid (nieuw) 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.

F

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

Onderdeel 1

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.

Onderdelen 2 en 3

Deze onderdelen brengen wijzigingen aan in de waardering van (meerpersoons)wastafels (rubriek 6.1). Voor deze wastafels gold een maximum van 1 punt respectievelijk 1,5 punten per vertrek of overige ruimte (m.u.v. de badkamer). Het is niet ondenkbaar dat wastafels geplaatst worden in een separate ruimte, die te klein is om te kwalificeren als vertrek of overige ruimte, of in een verkeersruimte (zoals een gang). Om deze reden is in de tabel opgenomen dat het maximum niet alleen geldt voor vertrekken of overige ruimten, maar voor alle binnenruimten (m.u.v. de badkamer). Ook is met deze wijziging verduidelijkt dat wastafels in andere ruimten dan vertrekken of overige ruimten ook gewaardeerd kunnen worden.

Onderdeel 4

Met 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.

G

In onderdeel 1 van de vaste toelichting bij de tabel van Bijlage I, onder B 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.

Artikel II (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.