

NEDERLANDSE ORDE VAN ADVOCATEN

Ingediend via www.internetconsultatie.nl

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
t.a.v. mevrouw mr. drs. M.C.G. Keijzer

Den Haag, 22 augustus 2025

dossiernummer: 206780

uw kenmerk: n.v.t.

telefoonnummer: +31 (0)6 21 55 66 58

e-mail: e.trinthamer@advocatenorde.nl

Betreft: Besluit aanpassingen regelgeving verhuur

Geachte minister,

Op 15 juli 2025 is de internetconsultatie 'Besluit aanpassingen regelgeving verhuur' gepubliceerd. De NOvA heeft zijn adviescommissie huurrecht gevraagd te adviseren.

Bijgaand stuur ik u het advies van de adviescommissie. De algemene raad sluit zich aan bij de overwegingen van de adviescommissie en verzoekt u deze bij de verdere uitwerking te betrekken.

Met de meeste hoogachting,
namens de algemene raad,



mw. mr. S.F.M. ten Berge
plv. algemeen secretaris

bijlage: advies van de adviescommissie huurrecht

Bezoekadres

Prinses Beatrixlaan 5
2595 AK Den Haag
Tel. 070 - 335 35 35

Postadres

Postbus 30851
2500 GW Den Haag

www.advocatenorde.nl

ADVIES

Aan:	algemene raad
Van:	wetgevingsadviescommissie huurrecht
Datum:	21 augustus 2025
Betreft:	Besluit aanpassingen regelgeving verhuur

SAMENVATTING

Conclusie

De wetgevingsadviescommissie huurrecht heeft kennisgenomen van de internetconsultatie.

Zij adviseert om de voorgestelde wijzigingen van twee verschillende algemene maatregelen van bestuur ook in twee verschillende wijzigingsbesluiten door te voeren.

De wetgevingsadviescommissie heeft geen inhoudelijke op- of aanmerkingen bij de voorgenomen wijziging van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst. Wel brengt zij (opnieuw) de inmiddels vervallen verlengde periode van aanvangstoetsing van de huurprijs onder de aandacht, alwaar de regeling van tijdelijke verhuur generiek naar alle studenten wordt uitgebreid.

Voorts werpt zij de vraag op in hoeverre de regering daadwerkelijk voornemens is de voorgenomen wijzigingen van het Besluit huurprijzen woonruimte door te voeren, nu bij voorafgaande motie in de Tweede Kamer de regering is verzocht om daarvan af te zien – en waarom deze ontwikkeling niet in het consultatieproces is betrokken.

Daarnaast komt het de wetgevingsadviescommissie voor dat het aantrekkelijker maken van verhuren in het middensegment – en daarmee vergroten of behouden van het huurwoningaanbod – vooral gerealiseerd lijkt te kunnen worden met ingrijpen in de fiscale aspecten bij woningverhuur. Zij vraagt zich af of het doel van vergroting van het aanbod met deze regeling wel behaald wordt en zo ja, hoeveel meer middenhuurwoningen hierdoor naar verwachting zullen worden gerealiseerd of behouden.

Indien er enig positief effect op het woningaanbod te verwachten valt, is de vervolgvraag of dat opweegt tegen de grote extra complexiteit van het WWS en de prijsopslagenregeling die de voorgenomen wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw) met zich brengt.

De wetgevingsadviescommissie sluit af met wetstechnische suggesties om de voorgenomen regeling toegankelijker en begrijpelijker te maken en met suggesties waaraan in het consultatievoorstel nog niet gedacht is.

Kernpunten

1. Scheid de wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte van de wijziging van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst in aparte besluiten
2. De wetgevingsadviescommissie brengt (opnieuw) de niet meer bestaande verlengde periode van aanvangstoetsing van de huurprijs onder de aandacht v.w.b. het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst (art. II)
3. Hoe verhoudt het regeringsvoornemen tot de wijziging van het Besluit betaalbare huur zich tot de motie die de regering oproept om ervan af te zien?
4. Werkt dit middel om het doel te bereiken?
5. Inhoudelijke en juridische-technische aspecten en suggesties t.b.v. het Bhw
6. Taalkundige aspecten en suggesties t.b.v. het Bhw

TOELICHTING

1. Scheid de wijzigingen van het Besluit huurprijzen woonruimte van de wijziging van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst in aparte besluiten

Artikel I van het consultatievoorstel wijzigt het *Besluit huurprijzen woonruimte*. Dat besluit heeft kort gezegd tot doel om te bepalen of, en zo ja, welk huurprijsmaximum voor een bepaalde woonruimte geldt.

De grondslag voor deze algemene maatregel van bestuur is gelegen in artikel 10 lid 1 Uhw.

Een voordracht voor een aldus vast te stellen algemene maatregel van bestuur (inclusief wijziging daarvan) wordt niet eerder gedaan dan vier weken nadat het ontwerp aan beide kamers der Staten-Generaal is overgelegd. Dit volgt uit artikel 46 Uhw. Dit is een vorm van gecontroleerde delegatie (cf. Aanwijzing 2.36 Ar).

Artikel II van het consultatievoorstel wijzigt het *Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst*. Dat besluit heeft kort gezegd tot doel om te bepalen met wie er, in afwijking van het beginsel van opzeggingsbescherming bij huur van woonruimte, een tijdelijke huurovereenkomst zonder opzeggingsbescherming mag worden gesloten.

De grondslag voor deze algemene maatregel van bestuur is gelegen in artikel 7:271 lid 2, eerste volzin, BW.

Het ontwerp van een aldus vast te stellen algemene maatregel van bestuur (inclusief wijziging daarvan) wordt aan beide Kamers der Staten-Generaal overgelegd. De voordracht voor de vast te stellen algemene maatregel van bestuur kan worden gedaan nadat vier weken na de overlegging zijn verstreken, tenzij binnen die termijn door of namens een der Kamers of door ten minste een vijfde van het grondwettelijk aantal leden van een der Kamers de wens te kennen wordt gegeven dat het onderwerp van de algemene maatregel van bestuur bij wet wordt geregeld. In dat geval wordt een daartoe strekkend voorstel van wet zo spoedig mogelijk ingediend. Dit volgt uit artikel 7:271 lid 9 BW. Dit is een vorm van voorwaardelijke delegatie (cf. Aanwijzing 2.37 Ar).

Uit het voorgaande concludeert de wetgevingsadviescommissie dat doel, grondslag en vorm van delegatie verschillend zijn. Naar haar oordeel is het betrekken van wijzigingen van beide algemene maatregelen van bestuur in één wijzigingsbesluit daarom niet de aangewezen vorm. De wetgevingsadviescommissie adviseert derhalve om dit in twee aparte wijzigingsbesluiten te regelen. Dat maakt ook de wijzigingsgeschiedenis van de beide algemene maatregelen van bestuur inzichtelijker en toegankelijker voor de rechtspraak, temeer omdat het om zulke inhoudelijk verschillende onderwerpen gaat die niets met elkaar van doen hebben.

2. De wetgevingsadviescommissie brengt (opnieuw) de niet meer bestaande verlengde periode van aanvangstoetsing van de huurprijs onder de aandacht v.w.b. het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst (art. II)

Artikel II van het consultatievoorstel (met de in art. III voorgenomen inwerkingtredingsdatum) noopt de wetgevingsadviescommissie niet tot het maken van inhoudelijke op- of aanmerkingen.

Wel brengt zij in herinnering dat voor deze doelgroep geen verlengde periode tot toetsing van de aanvangshuurprijs meer mogelijk is, omdat met de Wet vaste huurcontracten artikel 7:249 lid 2 BW is vervallen. Een nu generieke toepassing van tijdelijke verhuur voor maximaal twee jaar voor

studenten past niet goed bij een aanvangstoetsingstermijn van zes maanden. De wetgevingsadviescommissie begrijpt dat dit op formeel-wettelijk niveau gewijzigd dient te worden, maar dat doet aan haar aandachtspunt niets af. Bij invoering van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst heeft de regering hierover het volgende geschreven (*Stb.* 2024, 152, p. 11-12):

“De Nederlandse Orde van Advocaten (NOvA) heeft aandacht gevraagd voor het feit dat met de Wet vaste huurcontracten de mogelijkheid komt te vervallen om de aanvangshuurprijs van een tijdelijk contract ook achteraf (tot 6 maanden na het eindigen van het huurcontract) nog door de huurcommissie te laten toetsen. Nu tijdelijke huurcontracten ook na inwerkingtreding als uitzondering mogelijk zijn, is het volgens de commissie de vraag of die wens misbruik tegen te gaan nog wel in voldoende mate kan worden gewaarborgd.

(...)

Een aantal reacties zien op de Wet vaste huurcontracten en niet op dit conceptbesluit en hebben derhalve niet tot aanpassing geleid. In het bijzonder wordt hierbij de toetsing van de aanvangshuurprijs tot zes maanden na afloop van het tijdelijk huurcontract, genoemd. Het kabinet snapt het pleidooi om deze mogelijkheid met het oog op dit Besluit weer in de wetgeving opnemen. Dit vraagt echter een wetswijziging. Het kabinet bekijkt hoe hier invulling aan kan worden gegeven.”

In het licht van de voorgenomen uitbreiding om generiek aan alle studenten tijdelijk te mogen verhuren is de wetgevingsadviescommissie benieuwd naar de stand van zaken als gevolg van het bekijken door het kabinet. Wellicht kan één van de vele BW-wijzigingen, bijvoorbeeld in het Wetsvoorstel hospitaverhuur (waarover deze commissie separaat adviseert) worden aangegrepen om artikel 7:249 lid 2 BW, zoals dat gold tussen 1 juli 2016 (ingevoerd met de Wet doorstroming huurmarkt 2015) en 1 juli 2024 (uitgevoerd met de Wet vaste huurcontracten), weer in te voeren voor de doelgroepen genoemd in het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst.

Het in het citaat bedoelde advies van deze wetgevingsadviescommissie van 29 november 2023 is [hier te downloaden](#).

De rest van dit advies zal zien op het Besluit huurprijzen woonruimte (dat artikel I van het consultatievoorstel beoogt te wijzigen) en aanverwante gelegenheden.

3. Hoe verhoudt het regeringsvoornemen tot de wijziging van het Besluit betaalbare huur zich tot de motie die de regering oproept om ervan af te zien?

De internetconsultatie is geopend op 15 juli 2025.

Bij motie van 25 juni 2025 van de Tweede Kamer is de regering verzocht om van wijzigingen af te zien die de Wet betaalbare huur betreffen (*Kamerstukken II* 2024/25, 36725-XXII, nr. 21, ondertekend door De Hoop, Beckerman en Welzijn). De wetgevingsadviescommissie begrijpt, gelet op de inhoud van de motie en het daarover gevoerde debat, dat dit verzoek ook ziet op het Besluit betaalbare huur waarmee het Besluit huurprijzen woonruimte is gewijzigd. Voor deze motie is gestemd door de leden van de fracties van de SP, GroenLinks-PvdA, de PvdD, DENK, Volt, D66, NSC, de ChristenUnie, het CDA en de PVV.

In de consultatietoelichting wordt met geen woord gerept over deze vóór het openen van de internetconsultatie aangenomen motie. Indien de regering toch, tegen de wil van de Tweede Kamer in, het Besluit huurprijzen woonruimte wil wijzigen, verdient dat aandacht in de nota van toelichting bij het wijzigingsbesluit. Die toelichting ontbreekt thans en het gebrek aan transparantie daarover ontnemt deelnemers aan deze consultatieronde om de politieke achtergrond mee te wegen (en dat is legitiem, gelet op de delegatiestructuur en de in art. 46 Uhw aangewezen voorhangprocedure).

Het roept twee hoofdvragen op die beantwoording behoeven:

- Is de regering inderdaad voornemens de voorgestelde wijzigingen in weerwil van de Tweede Kamer vast te stellen?
 - o Zo ja, dan verdient dit toelichting;
 - o Zo neen, waarom loopt deze consultatie dan ongewijzigd door?
- Waarom is dit niet in de consultatiestukken betrokken?

4. Werkt dit middel om het doel te bereiken?

Het komt de wetgevingsadviescommissie op basis van praktijksignalen voor dat het aantrekkelijker maken van verhuren in het middensegment – en daarmee vergroten of behouden van het huurwoningaanbod – vooral gerealiseerd lijkt te kunnen worden met ingrijpen in de fiscale aspecten bij woningverhuur. Zij vraagt zich af of het doel van vergroting van het aanbod met deze regeling (en dan met name de ombuiging van de WOZ-cap naar een WOZ-prijsopslag en het vervallen van minpunten voor het geheel ontbreken van buitenruimte) wel behaald wordt. Anders verwoord: hoeveel middenhuurwoningen worden door deze voorgenomen wijziging naar verwachting gerealiseerd of behouden? Het antwoord op die vraag is anders dan het antwoord op de vraag hoeveel woningen door de WOZ-cap “geraakt” worden, dat (samengevat) op 25.000 is geschat (consultatievoorstel, p. 9).

Denkbaar is dat zelfs met de invoering van deze regeling (en dan met name de ombuiging van de WOZ-cap naar een WOZ-prijsopslag en het vervallen van minpunten voor het geheel ontbreken van buitenruimte) onverminderd voor uitpanden wordt gekozen in plaats van opnieuw te huur aanbieden, omdat het heikele punt mogelijk aan de kant van fiscale lasten zit. De wetgevingsadviescommissie werpt daarom de vraag op of dit middel passend is om het doel te bereiken en adviseert om het antwoord hierop, indien dat instemmend is, cijfermatig en concreet in de nota van toelichting te onderbouwen.

5. Inhoudelijke en juridische-technische aspecten en suggesties t.b.v. het Bhw

Vanuit het consultatievoorstel

- Wijzig artikel 8a niet. Artikel 8a is net ingrijpend gewijzigd per 1 juli 2024. Daarnaast wordt verwezen in (komende) uitspraken van de huurcommissie en rechters. Ook wordt er in voorkomende gevallen verwezen naar die bepaling in (bijlagen bij) huurovereenkomsten, indien een prijsopslag van toepassing is (in het licht van art. 2 lid 2 sub e ten zesde Wet goed verhuurderschap). Een vernummering van de leden maakt de al ingewikkelde regelgeving onnodig complexer in de uitvoering.
- Maak ten behoeve van de in te voeren WOZ-prijsopslag een nieuw artikel 8b. Dit vermijdt het wijzigen van artikel 8a en maakt ook een eventueel toekomstig ingrijpen in de

- regelgeving per onderwerp goed navolgbaar. In dat nieuwe artikel 8b kunnen dan de nodige bepalingen/leden uit artikel 8a van overeenkomstige toepassing worden verklaard.
- Regel in artikel 8a en het eventuele artikel 8b wat nu in Onderdeel 12 van de Toelichting bij Bijlage I is “verstoppt” over de werking van de prijsopslagen. Het is niet eenvoudig om de werking van de (WOZ-)prijsopslag te moeten vinden in het slot van de Toelichting die gaat over bijzondere voorzieningen (zijnde de zorgwoning, de aanbelfunctie met video- en audioverbinding en de laadpaal).
 - Dit geldt vanzelfsprekend ook voor wat het consultatievoorstel aan Onderdeel 12 van de Toelichting wil toevoegen (Onderdeel E, punten 6 en 7). Als de monumenten-prijsopslag en de nieuwbouwmiddenhuur-opslag in artikel 8a en de WOZ-prijsopslag in artikel 8b worden geregeld, is het begrijpelijker om de werking ervan ook in die artikelen op te nemen.
 - Maak van de gelegenheid gebruik om te verduidelijken dat, conform de tekst van het huidige artikel 8a lid 6 Bhw, een prijsopslag niet kan leiden tot verschuiving naar het hoogsegment, maar eventueel wel tot verschuiving van het laagsegment naar het middensegment. In het genoemde besluitartikel wordt immers enkel de hoogsegmentgrens aangewezen met een verwijzing naar artikel 7:247 BW, maar niet een verwijzing naar de andere segmentgrens. Tegen verschuiving vanuit het laagsegment naar het middensegment bestaat ook geen reëel bezwaar, omdat er dan nog altijd een huurprijsmaximum van toepassing blijft en de percentages van artikel 8a Bhw zonder meer moeten worden gevolgd (en dat zou niet meer zo zijn bij verschuiving naar het hoogsegment). Verduidelijking van de besluitgever is nodig, omdat de huurcommissie in haar vigerend beleid elke segmentverschuiving uitsluit.¹ Kennelijk wordt de bedoeling van de besluitgever niet eenduidig gekend, wat met een explicatie kan worden weggenomen en op die wijze helderheid wordt helderheid geboden aan de rechtspraktijk.
 - Rubriek 6.1, Bijlage I, onder A (WWS-Z / Onderdeel D, punten 3 en 4 van het consultatievoorstel) en Rubriek 6.1, Bijlage I, onder B (WWS-O / Onderdeel F, punten 2 en 3 van het consultatievoorstel): de wetgevingsadviescommissie onderschrijft de bedoeling van de regering om het praktijkmisverstand weg te nemen. Met de voorgestelde tekst slaagt zij echter niet in die bedoeling. De bedoeling is dat elke (meerpersoons)wastafel in waardering tot uitdrukking komt, ongeacht in welke ruimte die staat (vertrek, overige ruimte, verkeersruimte of onbenoemde ruimte (zoals een wc<2m²)). Indien die (meerpersoons)wastafel niet in een badkamer is geplaatst, moet een waarderingsmaximum van één (meerpersoons)wastafel gelden. In de tekst van het consultatievoorstel wordt gesproken over “binnenruimte”. Dit begrip is in het Bhw/WWS niet nader gedefinieerd en is dus vatbaar voor discussie. Gelet op de huidige formulering in de Toelichting bij Rubriek 9 (WWS-Z) wordt de term “binnenruimten” juist gekoppeld aan sec (gemeenschappelijke) vertrekken en overige ruimten. In Rubriek 9 van het WWS-O met de titel “*Gemeenschappelijke binnenruimten gedeeld met meerdere adressen*” wordt ook enkel een onderscheid gemaakt in vertrekken en overige ruimten. Nu kan daartegenin gebracht worden dat oppervlakte van verkeersruimten en wc’s<2m² niet in aanmerking komen en daarom verder niet genoemd zijn op de bedoelde posities in de regeling. Wat daarvan zij: er is discussie mogelijk over het ongedefinieerde begrip “binnenruimte”. Vallen de verkeersruimte en de wc<2m² (aldus niet zijnde een overige ruimte) nu wel of niet onder

1. Par. 2.8 van het Beleidsboek Waarderingsstelsel zelfstandige woonruimte, voetnoot 4: “Deze opslagen blijven buiten beschouwing voor het antwoord op de vraag tot welke sector (sociale sector, middensector of vrijhuursector) de woonruimte behoort”. Zie: <https://www.huurcommissie.nl/support/beleidsboeken/waarderingsstelsel-zelfstandige-woonruimte/algemene-toelichting#anker-8-2.8-prijsopslag-monumenten-en-nieuwbouw>.

“binnenruimten” en zijn (meerpersoons)wastafels binnen die ruimten vatbaar voor waardering (met een maximum van één tafel)? Overigens, waarom zou een wastafel in een buitenruimte niet voor waardering in aanmerking mogen komen (en thans, in de huidige regeling, komen)? Een wastafel kan ook in een buitenruimte kwaliteit toevoegen, bijvoorbeeld een fontein in een loggia/tuinkamer/serre/wintertuin of een stortbak aan de buitenzijde. Geopperd wordt om niet te kiezen voor de term “binnenruimte m.u.v. de badkamer”, maar “ruimte m.u.v. de badkamer”, en in de Toelichting tot uitdrukking te brengen dat hieronder in elk geval vertrekken, overige ruimten, buitenruimten en de wc < 2m² vallen, en in de nota van toelichting tot uitdrukking te brengen dat deze technische wijziging in elk geval bevestigt dat een fontein in een wc die kleiner is dan 2m² en een wastafel in een verkeersruimte voor waardering als wastafel in aanmerking komen (conform huurcommissiebeleid).²

- Noch in de huidige besluittekst noch in het voorstel is een cumulatie van een wastafel én een meerpersoonswastafel uitgesloten. Daarmee is de situatie waarbij één wastafel (voor 1 punt) en één meerpersoonswastafel (voor 1,5 punt) in dezelfde ruimte (niet zijnde de badkamer) hangen en allebei voor waardering in aanmerking komen niet weggenomen, terwijl dat wel in de bedoeling van de maximering ligt. Voorgesteld wordt om de regeling hierop aan te vullen, bijvoorbeeld met een zin in de Toelichting (suggestie: *indien en een wastafel en een meerpersoonswastafel in één ruimte (niet zijnde de badkamer) zijn aangebracht, telt enkel de meerpersoonswastafel, dus tot een maximum van 1,5 punt*).
- Maak van de gelegenheid gebruik om te verduidelijken dat er in Rubriek 6.2 van Bijlage I, onder A en Rubriek van 6.2 van Bijlage I, onder B geen dieptemaat van 40 centimeter is voorgeschreven bij Kastruimte (wel een breedte en een hoogte), anders dan in de nota van toelichting staat bij het Besluit betaalbare huur (Stb. 2024, 194, p. 59). Bijvoorbeeld spiegelkasten boven de wastafel zijn vaak helemaal niet zo diep (en een dergelijke diepte zou de wastafel praktisch onbruikbaar maken door de overhang).
- Rubriek 11.1 (Onderdeel D, punt 6): de geconsolideerde tekst is: “de voor de woning laatstelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken of 85% van de taxatiewaarde indien er geen WOZ-waarde is vastgesteld, en anders een minimumwaarde van € 77.582. In alle gevallen wordt voor de puntenberekening deze minimumwaarde gehanteerd”. Dit maakt de huidige woorden “en anders” tegenstrijdig met de toe te voegen volzin en bovendien is het niet zo dat in alle gevallen voor de puntenberekening deze minimumwaarde wordt gehanteerd, maar enkel in die gevallen waarin de werkelijke WOZ-waarde of 85% van de getaxeerde waarde onder de minimumwaarde uitkomt. Daarmee is de bedoeling van de besluitgever nog steeds niet in één keer duidelijk. Een voorstel is: *de voor de woning laatstelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken of 85% van de taxatiewaarde indien er geen WOZ-waarde is vastgesteld, en hoe dan ook een minimumwaarde van € 77.582,-*.
- Rubriek 11 van de Toelichting (Onderdeel E, punt 3): schrap “Deze waarde is ook de minimumwaarde waarmee in rubriek 11 wordt gerekend” uit het voorstel. De zin voegt niets toe en zie overigens het vorige punt.

2. Par. 6.1 van het Beleidsboek Waarderingsstelsel zelfstandige woonruimte, kopje “Wastafel”: “Als wastafels worden alle bakken geteld voor wassen en spoelen die op de waterleiding én op het huisriool zijn aangesloten”. Zie: <https://www.huurcommissie.nl/support/beleidsboeken/waarderingsstelsel-zelfstandige-woonruimte/de-rubrieken-van-het-woningwaarderingsstelsel-zelfstandige-woning#anker-6-rubriek-6-sanitair>.

- Maak van de gelegenheid gebruik om, bijvoorbeeld in de Toelichting, tot uitdrukking te brengen dat bij een lopend bezwaar of beroep tegen een WOZ-waarde de verhuurder de keuze heeft om ook met 85% van de taxatiewaarde te rekenen. De huidige tekst sluit dat uit, omdat er immers een vastgestelde WOZ-waarde is (zij het niet definitief hangende de bestuursrechtelijke procedure). Benadrukt wordt dat dit een keuzemogelijkheid moet zijn, omdat er een beslissend verschil kan zijn tussen 85% van de taxatiewaarde en 100% van de in bezwaar of in beroep vast te stellen WOZ-waarde. Deze optie kan een snellere oplossing in tijd bieden tussen huurder en verhuurder en/of verhuurder en college van burgemeester en wethouders bij bepaling van het huurprijsmaximum, zonder de uitkomst van de bestuursrechtelijke procedure te hoeven afwachten (cf. *Stb.* 2015, 290, p. 11).
- In Rubriek 11.1 onder B als voorgesteld (Onderdeel D, punt 7) wordt de terminologie “tot en met 40m²” gebruikt. In Rubriek 11.1 onder A wordt de terminologie “tot 40 m²” gebruikt. Er is geen duidelijke reden gegeven waarom dit verschil moet bestaan. Sterker nog, ten onrechte wordt er in de conceptnota van toelichting van uitgegaan dat de huidige regeling “tot en met 40 vierkante meter” in zou houden en dus dat met de voorgestelde regeling bij een bestaande afbakening wordt aangesloten. Dat verdient dus hoe dan ook wijziging (p. 11).³ In overweging wordt daarom gegeven om óók in Rubriek 11.1 onder A “tot en met 40m²” te gaan gebruiken en het voorstel hierop aan te vullen. Thans bestaat onduidelijkheid in de praktijk of woningen met een grootte van 35,50 tot en met 35,99... m² volgens de gebruikelijke afrondingsregel eerst naar 40 m² moeten worden afgerond en dan buiten de huidige bepaling “tot 40 m²” zouden vallen, terwijl zij bij een bepaling “tot en met 40 m²” er sowieso in zouden vallen. Nog steeds is hier wel een verduidelijking van de besluitgever vereist, omdat ook bij de hier geopperde consistente formulering “tot en met 40m²” eenzelfde discussie ontstaat bij woningen met een grootte van 40,01 tot en met 40,49... m²: vallen die in het bereik van de bijzondere regeling, gelet op de gebruikelijke afrondingsregel, of erbuiten? In het laatste geval moet dat wel expliciet bepaald worden, omdat dat afwijkt van die gebruikelijke afrondingsregel, zijnde:

“Afronding van de oppervlakte op hele vierkante meters vindt plaats na saldering van de oppervlakte van alle vertrekken ,de overige ruimten- en parkeerplek type I (rubriek 10); bij 0,5 m² of meer wordt afgerond naar boven, bij minder dan 0,5 m² naar beneden.”.

- In de conceptnota van toelichting (par. 3.5.1) wordt gesproken van een “herinvoering” van de minimum-WOZ-waarde omdat die “abusievelijk” zou zijn “vervallen” door het Besluit betaalbare huur (zie ook 3.5 op p. 7 in hoofdstuk 2). De wetgevingsadviescommissie onderschrijft direct de noodzaak tot herformulering en heeft in dat licht hiervoor (p. 6) ook suggesties gedaan. Echter, de conclusies die de regering in deze conceptnota van toelichting trekt, zijn de wetgevingsadviescommissie te absoluut. Elke regeling – ook zij die vereenvoudigd en geobjectiveerd zou zijn – moet worden geïnterpreteerd. Een letterlijke (of grammaticale) interpretatie is slechts één interpretatiemethode. Andere erkende methoden zijn de teleologische (“wat is er bedoeld?”) en de historische (“hoe legden we dit vroeger uit

3. De gedachte dat met de afbakening “tot en met 40 vierkante meter” tevens bij de tot 1 januari 2025 geldende energielabeltabel wordt aangesloten, is onjuist, omdat bij de bepaling van de oppervlakte bij de energielabeltabel moest worden uitgegaan van de gebruikersoppervlakte van de woning die wordt bepaald bij de verstrekking van een energielabel met toepassing van NTA 8800 en dus niet de oppervlakte die bepaald is volgens het WWS. In zo’n energielabel tellen bijvoorbeeld verkeersruimten wel mee in de gebruiksooppervlakte en in het WWS telt die oppervlakte niet. Deze afbakeningsvergelijking gaat dus mank en verdient schrapping.

en past die uitleg ook zo in de huidige regeling?”).⁴ In het Besluit betaalbare huur is geen enkele grondslag te vinden voor het willen laten vervallen van de minimum-WOZ-waarde. De bedoeling bij de invoering ervan juist is geweest om containerwoningen en studentenwoningen te ontzien (*Stb.* 2015, 290, p. 9). Met het Besluit betaalbare huur is sec gekozen voor een wat andere, met inzicht van nu onhandig gekozen formulering waarover niemand in het totstandkomingsproces is gevallen (ook deze wetgevingsadviescommissie niet). De conclusie dat daardoor een negatief prijseffect *reeds* is opgetreden in bestaande gevallen van flexwoningen is daarom veel te vlug en enkel gebaseerd op een (al te) letterlijke interpretatie. De regering dient voor concrete gevallen in het verleden de interpretatie van regelgeving zo veel mogelijk bij huurcommissie, rechter en colleges van burgemeester en wethouders te laten. Een andere uitkomst dan die geschetst in de conceptnota van toelichting is dus zeer wel denkbaar bij teleologische en historische interpretatie (ook die van een objectieve regeling). Geopperd wordt om de “abusievelijke” verschrijving inderdaad te corrigeren om daarmee extra duidelijkheid te bieden, maar daaraan geen andere conclusies te verbinden over bestaande gevallen, zeker omdat hierover geen huurcommissie-uitspraken of vonnissen bekend zijn. De regering moet dan in het midden laten of in gevallen tussen 1 juli 2024 en de alhier besproken technische verbetering, naar verwachting in te voeren per 1 januari 2026, de minimum-WOZ-waarde daadwerkelijk is “vervallen”, nu daar ook heel anders naar kan worden gekeken. Zelfs als niet geïnterpreteerd kan worden tot toepassing van de minimum-WOZ-waarde conform bedoeling, kan de afwijkingsbevoegdheid van artikel 5 lid 2 Bhw soelaas bieden om tot een passende oplossing te komen (zoals bijvoorbeeld de huurcommissie die bepaling volgens haar beleid ook toepast bij waardering van de energieprestatie bij E-labels om tot -4 punten te komen, in plaats van de letterlijke -5 punten, overigens net zo goed een (haast) kennelijke verschrijving die met dit voorstel terecht wordt weggenomen).⁵

- In paragraaf 3.6.4. staat de zinsnede “*Hoewel de waarderingstabel voorgaat op de vaste toelichting behorende tot het besluit, (...)*”. Geopperd wordt om dit te schrappen, omdat het niet juist is. Uit artikel 5 lid 1 (subs a, b en c) Bhw volgt immers dat gewaardeerd wordt volgens het “*vervatte waarderingstelsel en de daarbij gegeven toelichting*”, terwijl de eerste zin van de Toelichting bovendien is: “*Deze toelichting op het woningwaarderingstelsel vormt een integraal onderdeel van dat stelsel*”. Kortom, tabel en Toelichting staan met elkaar op gelijke voet en niet met elkaar in hiërarchie. Bij strijd tussen tabel en Toelichting zal de regeling moeten worden geïnterpreteerd (zie hierboven) door de instantie die daarmee is belast. Dat de regering de geconstateerde strijd wil wegnemen, kan op instemming van deze wetgevingsadviescommissie rekenen. Nota bene: anders is dit voor een nota van toelichting bij een wijzigingsbesluit van het Besluit huurprijzen woonruimte. Zo’n nota van toelichting is (immers) een eerste gezaghebbend commentaar van de regering op de regeling en zeer zeker goed bruikbaar bij de interpretatie ervan, maar uiteindelijk niet de regeling zelf. De voorgestelde schrapping doet overigens niets af aan de integriteit van de concepttekst.

4. Zie bijvoorbeeld de conclusie van G.R.B. van Peurse van 2 februari 2022, ECLI:NL:PHR:2022:127, o. 2.35 over interpretatie, afwijking en derogerende werking van redelijkheid en billijkheid.

5. Zie de (gelijkluidende) sternoten in par. 4.1 en par. 4.2 van het *Beleidsboek Waarderingstelsel zelfstandige woonruimte: “Abusievelijk is in het Besluit huurprijzen woonruimte een schrijffout ontstaan bij label E. Daar is in het WWS -5 opgenomen, waar de wet -4 voorschrijft. Nu de wet leidend is, wordt tot een wijzigingsbesluit dit oplost, via de afwijkingsmogelijkheid van artikel 5, tweede lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte gebruik gemaakt om de juiste punten voor energielabel E toe te kennen, zijnde -4.”*

Zie: <https://www.huurcommissie.nl/support/beleidsboeken/waarderingstelsel-zelfstandige-woonruimte/de-rubrieken-van-het-woningwaarderingstelsel-zelfstandige-woning#anker-4-rubriek-4-energieprestatie>.

Voor de goede orde wordt gemeld dat de artikelsgewijze toelichting vanzelfsprekend congruent gemaakt dient te worden; de wetgevingsadviescommissie volstaat hiermee zonder opnieuw op de onderdelen uit die toelichting te wijzen.

Ter suggestie bovenop het consultatievoorstel

Van de gelegenheid kan gebruik gemaakt worden om de volgende wijzigingen door te voeren.

- Rubriek 4 uit de Toelichting behorende bij bijlage I, onder A: verander 'woningen' in 'objecten' in de zin: *“Eengezinswoning: een woning waarbij er geen andere woningen boven of onder de woning in kwestie bestaan”*. In de huidige definitie geldt een woning boven een bedrijfsruimte (zonder dat daarboven nog woningen zijn) als een gezinswoning, terwijl de bedoeling lijkt te zien op gestapelde bouw en niet op de gebruiksfunctie. Bovendien zou een wijziging in gebruiksfunctie (bijv. een transformatie van de bedrijfsruimte naar een woonruimte) dan van invloed zijn op de woningwaardering van de bovengelige woonruimte en daarvoor is geen rechtvaardiging te vinden.
- Rubriek 10 uit de Toelichting behorende bij bijlage I, onder A: schrap met minimum van 12 m². Als criterium kan onverminderd blijven gelden dat een gangbare personenauto er in zijn geheel op moet passen. Dit kan beter getoetst worden aan NEN 2443, waaruit soms ook volgt dat een parkeerplaats prima kleiner kan zijn dan 12 m². Bovendien is niet goed verdedigbaar waarom een gemeenschappelijke parkeerplaats wel een minimum van 12m² als voorschrift heeft, maar een privéparkeerplaats niet (want dit voorschrift ontbreekt in Rubriek 8 en de Toelichting daarbij behorend).
- De slotopmerking staat nu in Onderdeel 12 van de Toelichting bij Bijlage I. De onderwerpen hiervan zijn (a) de werking van afronding en (b) de werking van prijsopslagen. Geopperd wordt om hiervan, zoals voorheen, een apart onderdeel te maken (eventueel 13 genummerd), omdat het nu “verstopt” zit in een regeling over de bijzondere voorzieningen. Zie ook de opmerkingen hiervoor ten aanzien van artikel 8a.
- Bijlage I onder B (WWS-O): schrap “onzelfstandige” uit *“te delen door het aantal onzelfstandige woonruimten”*. Het komt voor dat gemeenschappelijke voorzieningen bij studenten- en jongerenhuisvesters toegankelijk zijn voor een mix van zelfstandige en onzelfstandige eenheden in het complex. Letterlijk gezien zouden thans enkel de onzelfstandige eenheden moeten “delen”, wat leidt tot een hogere “puntendruk” per onzelfstandige huurder en waarbij het gebruik van de zelfstandige woningen niet wordt meegewogen. Het gaat alhier immers om het aantal woonruimten dat gebruik kan maken van de gezamenlijke voorziening en niet zozeer de kwalificatie als (on)zelfstandig van die woningen.
- Artikel 10 lid Uhw: maak de verwijzing naar de Omgevingswet correct. Er wordt nu verwezen naar artikel 4.20, aanhef en onder f, van de Omgevingswet. Die gaat over de Europese zeehondenregelgeving. Bedoeld is te verwijzen naar sub m: de richtlijn energieprestatie van gebouwen. De wetgevingsadviescommissie verstaat dat dit een wijziging op formeel-wettelijk niveau betreft dat buiten het eigenlijke bereik van het Besluit huurprijzen woonruimte valt, maar om begrijpelijke redenen wilde zij van de gelegenheid gebruik maken.

De wetgevingsadviescommissie verwijst voorts naar haar eerdere advies over het WWS (ter gelegenheid van de consultatie van de Wet en het Besluit betaalbare huur) van 18 maart 2024, met name Kernpunt 2 en Kernpunt 4 subs C, D, G, H, I en O, waarin zij persisteert voor zover haar adviezen niet zijn overgenomen. Het gaat dan met name om het niet langer toepassen van recente prejudiciële beslissingen van de Hoge Raad over de wijze van waarderen van de WOZ-waarde en de energieprestatie en overige technische opmerkingen ([download hier](#)).

Zij verzoekt de regering die opnieuw te wegen.

6. Taalkundige aspecten en suggesties t.b.v. het Bhw

De wetgevingsadviescommissie heeft ten slotte taalkundige opmerkingen. Het nu corrigeren daarvan is opportuun, want systemen die het WWS overnemen (zoals de *Huurprijscheck* van de huurcommissie en software van commerciële leveranciers voor met name grote verhuurders) kunnen dan in één keer worden gewijzigd.

- Rubriek 6.1 van het consultatievoorstel, zowel Bijlage I, onder A (WWS-Z) als Bijlage I, onder B (Onderdeel D, punt 4 en Onderdeel E, punt 1; Onderdeel F, punt 3): verander “1,5 punten” naar “1,5 punt”, men zegge immers ook “anderhalve punt” of “één komma vijf punt”. Wijzig dit ook in Toelichting en in de nota van toelichting. “1,5 punten” is namelijk geen correct Nederlands.
- Artikel 5 lid 2 Bhw: “kan” vervangen door “kunnen” (‘kan’ was in de tekst voor 1 juli 2024 juist, omdat enig onderwerp van de zin ‘de huurcommissie’ was; nu is het onderwerp van de zin een meervoud, namelijk ‘de huurcommissie, het college van burgemeester en wethouders en de rechter’, waarbij de persoonsvorm ‘kunnen’ hoort).
- Door geheel Bijlage I: schrijf alles wat met “privé” begint aan elkaar alwaar een samenstelling bedoeld is, bijvoorbeeld “privébuitenruimte” dan wel “privé-buitenruimte” in plaats van “privé buitenruimte”, net zoals wel gerept wordt over “privévertrek(ken)” in Rubriek 1 van Bijlage I, onder B. Gebruik een eventueel koppelteken wel consequent en niet inconsequent zoals in de Toelichting van Bijlage I, onder A, Onderdeel 8 (“privé-buitenruime” en “privébuitenruimten” worden aldaar door elkaar gebruikt).
- Rubriek 5.2 van Bijlage I, onder A en Rubriek van 5.2 van Bijlage I, onder B: schrijf alles wat met “inbouw” begint aan elkaar. Correct Nederlands is “inbouwkookplaat” en “inbouwkoelkast” en niet met een spatie ná ‘inbouw’. Als alternatief kan bijvoeglijk “ingebouwde” worden gebruikt.
- Rubriek 1 uit de Toelichting behorende bij Bijlage I, onder A: verplaats de persoonsvorm “worden” direct na het onderwerp “zolderruimten”, opdat de zin goed loopt: *“Zolderruimten slechts als vertrek gewaardeerd worden, indien deze bereikbaar zijn via een vaste trap en indien de vloer begaanbaar en het dak beschoten is.”*
- Rubriek 3 uit de Toelichting behorende bij Bijlage I, onder A: verplaats de alinea die met “tot slot” begint naar het daadwerkelijke einde, opdat de door die aldus te verplaatsen alinea met betrekking tot koeling niet wordt ingesloten door tekstdelen die sec over verwarming gaan en de tekstdelen die over verwarming gaan op elkaar aansluiten voordat over de koeling wordt gerept.

- Rubriek 6.1 uit de Toelichting behorende bij Bijlage I, onder A: schrap het bad uit de volgende zin: *“een bad, de spoelbakken in een keukenaanrecht, een bidet of lavet tellen niet mee als wastafel, douche of bad”*. In de huidige formulering telt een bad niet als een bad, waarmee de gehele puntentoekenning voor een bad bij een al te letterlijke toepassing zinloos is.
- Rubriek 11 uit de Toelichting behorende bij Bijlage I, onder A: corrigeer de spatiefout: *“vertrekken, ”* in plaats van *“vertrekken ,”*.