

WIJ **W**ILLEM **A**LEXANDER,
BIJ DE GRATIE GODS,
KONING DER NEDERLANDEN,
PRINS VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

Besluit van

tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (...)

Op de voordracht van Onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van ..., nr. 2023.-0000...;

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

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

Gezien het nader rapport van Onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van ..., nr. 2023-0000.....;

Hebben goedgevonden en verstaan:

Artikel I

Het Besluit huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Bijlage I, onder B, komt te luiden:

1. Oppervlakte van vertrekken	
Oppervlakte privévertrek	1 punt per m ²
Oppervlakte gezamenlijk vertrekken	1 punt per m ² , te delen door het aantal wooneenheden
2. Oppervlakte van overige ruimten	
Oppervlakte privé overige ruimte(n)	0,75 punten per m ²
Oppervlakte gezamenlijke overige ruimte(n)	0,75 punten per m ² , te delen door het aantal wooneenheden
3. Verwarming	
Vertrekken	

Privévertrek	2 punten per verwarmd vertrek
Gezamenlijk vertrek	2 punten per verwarmd vertrek, te delen door het aantal wooneenheden
Overige ruimten	
Privé overige ruimte(n)	1 punt per verwarmde overige ruimte
Gezamenlijke overige ruimte(n)	1 punt per verwarmde overige ruimte, te delen door het door het aantal wooneenheden
4. Energieprestatie	
Energieprestatie	Punten per m ² die volgens rubriek 1 zijn toe te rekenen aan de huurder
A++++	1
A+++	0,95
A++	0,85
A+	0,75
A	0,70
B	0,55
C	0,35
D	0,20
E	0,00
F	0,00
G	0,00
In de tabellen is de letter of lettercombinatie opgenomen die correspondeert met de energieprestatie-indicator van het primaire fossiele energiegebruik van het gebouw, uitgedrukt in kWh/ m ² .jr. Deze indicator wordt berekend aan de hand van de NTA 8800 als bedoeld in artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012. Bij de vaststelling van de	

energieprestatie wordt gebruik gemaakt van de forfaitaire waarde voor de energiebesparende maatregel op gebiedsniveau die in de NTA 8800 is opgenomen.	
Indien geen energielabel of EI beschikbaar is, wordt gewaardeerd met het bouwjaar	Punten per m ² die volgens rubriek 1 zijn toe te rekenen aan de huurder
2002 en later	0,70
2000 t/m 2001	0,55
1998 t/m 1999	0,35
1992 t/m 1997	0,20
1984 t/m 1991	0,20
1979 t/m 1983	0,00
1977 t/m 1978	0,00
1976 of ouder	0,00
5. Keuken	
Aanrecht	
Minder dan 1 m	0 punten
1 tot 2 m	4 punten ¹
2 tot 3 m	7 punten ²
3 m en meer	10 punten ³
Totaal	(som aanrecht +extra kwaliteit), te delen door het aantal door het aantal wooneenheden

¹ Maximaal verdubbeling in verband met extra kwaliteit (zie toelichting)

² Idem

³ Idem

6. Sanitair	
Toilet in badkamer	3 punten per stuk, te delen door het aantal wooneenheden
Toilet in een aparte ruimte	3 punten per stuk, te delen door het aantal wooneenheden
Wastafel	1 punt per stuk, te delen door het aantal wooneenheden
Voorzieningen in de badkamer	
Douche	3 punten per stuk, te delen door het aantal wooneenheden
Bad/douche	6 punten per stuk, te delen door het aantal wooneenheden
Bad	5 punten per stuk, te delen door het aantal wooneenheden
Totaal ⁴	
7. Buitenruimten	
Privé-buitenruimte(n)	
0 tot 5 m ²	2 punten
5 tot 10 m ²	4 punten
10 tot 15 m ²	6 punten
15 tot 20 m ²	7,5 punten
20 tot 25 m ²	9 punten
25 tot 50 m ²	10,5 punten
50 tot 75 m ²	12 punten
75 tot 100 m ²	13,5 punten
100 m ² en meer	15 punten

⁴ Voor extra kwaliteit kunnen extra punten worden toegekend tot maximaal het aantal punten dat reeds voor de douche en/of bad/douche of het bad is bepaald.

Gezamenlijke buitenruimten	
0 tot 5 m ²	2 punten, te delen door het aantal wooneenheden
5 tot 10 m ²	4 punten, te delen door het aantal wooneenheden
10 tot 15 m ²	6 punten, te delen door het aantal wooneenheden
15 tot 20 m ²	7,5 punten, te delen door het aantal wooneenheden
20 tot 25 m ²	9 punten, te delen door het aantal wooneenheden
25 tot 50 m ²	10,5 punten, te delen door het aantal wooneenheden
50 tot 75 m ²	12 punten, te delen door het aantal wooneenheden
75 tot 100 m ²	13,5 punten, te delen door het aantal wooneenheden
100 m ² en meer	15 punten, te delen door het aantal wooneenheden
Indien in het geheel géén privé- en/of gezamenlijke buitenruimte	af: 5 punten
Fietsenberging	0,75 punten per m ² , te delen door het aantal wooneenheden
8. Locatie	
De WOZ-waarde per m ² gebruikersoppervlakte is meer dan 10% hoger dan de gemiddelde WOZ-waarde per m ² gebruikersoppervlakte van woningen in het COROP-gebied waarbinnen de woonruimte is gelegen.	13 punten
De WOZ-waarde per m ² gebruikersoppervlakte is maximaal 10% hoger of lager dan de gemiddelde WOZ-waarde per m ² gebruikersoppervlakte van	11 punten

woningen in het COROP-gebied waarbinnen de woonruimte is gelegen.	
De WOZ-waarde per m ² gebruikersoppervlakte is meer dan 10% lager dan de gemiddelde WOZ-waarde per m ² gebruikersoppervlakte van woningen in het COROP-gebied waarbinnen de woonruimte is gelegen.	9 punten
9. Rijksmonument	
Indien woonruimte bestaat uit of deel uitmaakt van een rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet	50 punten, te delen door het aantal wooneenheden
10. Aftrekpunten⁵	
Wanneer de totale vloeroppervlakte van woon- en slaapvertrek minder is dan 10 m ²	- 4 punten
Indien de onzelfstandige woonruimte of de wc uitsluitend via een woon- of slaapvertrek van een niet tot het huishouden van de huurder behorende persoon bereikbaar is	- 4 punten
Bij situering van het woonvertrek op de 5 ^e verdieping of hoger zonder lift	- 2 punten
Bij een ruitoppervlakte in het (hoofd)woonvertrek van minder dan 0,75 m ²	- 4 punten
Wanneer het laagste raamkozijn van het (hoofd)woonvertrek meer dan 1,60 m boven de vloer is	- 4 punten
Wanneer tegenover het (grootste) raam van het (hoofd)woonvertrek een gevelwand ligt binnen een afstand van 5 meter	- 4 punten

⁵ In totaal kan niet meer worden afgetrokken dan de helft van alle positieve punten.

Indien de huurder geen mogelijkheid heeft om de temperatuur in zijn privévertrek te regelen	- 7 punten
---	------------

B

Na Bijlage I, onder B, wordt een toelichting ingevoegd, luidende:

Toelichting behorende bij bijlage I, onder B, het waarderingsstelsel voor woonruimte welke een onzelfstandige woonruimte vormt
Inleiding

Deze toelichting op het woningwaarderingssstelsel vormt een integraal onderdeel van dat stelsel en heeft betrekking op onzelfstandige woonruimte.

De toelichting behorende tot bijlage I, onder A, het waarderingsstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, is voor onzelfstandige woonruimten van overeenkomstige toepassing. Gelet op de aard van onzelfstandige woonruimte worden in onderstaande toelichting behorende bij bijlage I, onder B, het waarderingsstelsel voor woonruimte welke een onzelfstandige woonruimte vormt aanvullend toegelicht.

Tot het gehuurde behorende vertrekken, overige ruimten en voorzieningen (verwarming en sanitair), die binnen de gehele woning zijn gelegen en behoren tot de betreffende onzelfstandige woonruimte, worden overeenkomstig dit woningwaarderingssstelsel voor onzelfstandige woonruimte gewaardeerd.

Gemeenschappelijke vertrekken, overige ruimten, of voorzieningen (verwarming, keuken of sanitair) voor verscheidene onzelfstandige woningen, welke binnen de gehele woning zijn gelegen, worden overeenkomstig het woningwaarderingssstelsel onzelfstandig gewaardeerd; de punten worden evenredig over het aantal woonruimten binnen de gehele woning verdeeld, ongeacht de grootte van de afzonderlijke woonruimte.

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

1. Oppervlakte van vertrekken

Hetgeen als vertrek wordt gewaardeerd en de wijze waarop de oppervlakte wordt bepaald vindt plaats overeenkomstig de waardering van vertrekken bij zelfstandige woonruimten.

Daarbij geldt voor gemeenschappelijke vertrekken dat meting van de oppervlakte van gemeenschappelijke ruimten plaats vindt op overeenkomstige wijze met de meting van privévertrekken.

Om voor waardering in aanmerking te komen moet de totale oppervlakte van de gemeenschappelijke ruimten tezamen minstens 15 m² zijn.

Waardering van oppervlakte van privévertrekken in punten vindt na afronding plaats waarbij eerst de oppervlakte per privévertrek op twee decimalen wordt afgerond. Daarna worden de oppervlakte van alle privévertrekken opgeteld.

Waardering van oppervlakte van gezamenlijke vertrekken in punten vindt na afronding plaats waarbij eerst de oppervlakte per gezamenlijk vertrek op 2 decimalen wordt afgerond. Daarna worden de oppervlakte van alle gezamenlijke vertrekken opgeteld.

De waardering van gezamenlijke vertrekken wordt evenredig verdeeld over het aantal wooneenheden welke krachtens de huurovereenkomst het exclusieve gebruiksrecht hebben op het gezamenlijke vertrekken binnen de woning of woongebouw, ongeacht of deze wooneenheden zelfstandig of onzelfstandig zijn of de grootte van de afzonderlijke onzelfstandige woonruimte.

Afronding van de totale oppervlakte van privévertrekken en gezamenlijke vertrekken op hele vierkante meters geschiedt apart en gaat als volgt; bij 0,5 m² of meer wordt afgerond naar boven, bij minder dan 0,5 m² naar beneden.

2. Oppervlakte van overige ruimten

Hetgeen als overige ruimte(n) wordt gewaardeerd en de wijze waarop de oppervlakte wordt bepaald vindt plaats overeenkomstig de waardering van overige ruimte(n) bij zelfstandige woonruimten.

Waardering van oppervlakte van privé overige ruimten in punten vindt na afronding plaats waarbij eerst de oppervlakte per privé overige ruimte op twee decimalen wordt afgerond en pas daarna worden de oppervlakte van alle privévertrekken opgeteld.

Waardering van oppervlakte van gezamenlijke overige ruimte(n) in punten vindt na afronding plaats waarbij eerst de oppervlakte per gezamenlijk vertrek op twee decimalen wordt afgerond en pas daarna worden de oppervlakte van alle gezamenlijke vertrekken opgeteld.

De waardering van gezamenlijke overige ruimte(n) wordt evenredig verdeeld over het aantal wooneenheden welke krachtens de huurovereenkomst het exclusieve gebruiksrecht hebben op het gezamenlijke overige ruimte(n) binnen de woning of woongebouw, ongeacht of deze wooneenheden zelfstandig of onzelfstandig zijn of de grootte van de afzonderlijke onzelfstandige woonruimte.

Afronding van de oppervlakte van overige privéruimte(n) en overige gezamenlijke ruimte(n) op hele vierkante meters geschiedt apart en vindt plaats na saldering van de oppervlakte van de afzonderlijke ruimten; bij 0,5 m² of meer wordt naar boven afgerond, bij minder dan 0,5 m² naar beneden.

3. Verwarming

Per verwarmd privévertrek wordt, ongeacht de verwarmingswijze, een waardering van twee punten toegepast, voor zover de verwarming tot de onroerende zaak en zijn onroerende aanhorigheden behoort. Alleen die privévertrekken worden in dit kader

meegeteld, die met punten als vertrek zijn gewaardeerd. Open keukens, of vertrekken die met een schuifwand met elkaar in verbinding staan, worden als afzonderlijk vertrek geteld.

Per verwarmd gezamenlijk vertrek wordt, ongeacht de verwarmingswijze, een waardering van twee punten evenredig verdeeld over het aantal wooneenheden welke krachtens de huurovereenkomst het exclusieve gebruiksrecht hebben op het verwarmde gezamenlijke vertrek, ongeacht of deze wooneenheden zelfstandig of onzelfstandig zijn of de grootte van de afzonderlijke onzelfstandige woonruimte. Alleen die gezamenlijke vertrekken worden in dit kader meegeteld, die met punten als vertrek in de eerste rubriek zijn gewaardeerd.

Per verwarmde overige privéruimte wordt, ongeacht de verwarmingswijze, een waardering van een punt per overige verwarmde ruimte toegepast. Alleen die overige privéruimten vertrekken worden in dit kader meegeteld, die met punten als overige ruimte in de tweede rubriek zijn gewaardeerd.

4. Energieprestatie

Van 1 januari 2015 tot 1 januari 2021 werd de energieprestatie bepaald aan de hand van de energie-index gebruik makend van de forfaitaire waarde voor de energiebesparende maatregel op gebiedsniveau volgens NEN 7120 als bedoeld in artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012.

Daaraan voorafgaand, van 1 juli 2011 tot 1 januari 2015 werd de energieprestatie bepaald aan de hand van het energieprestatiecertificaat vastgesteld op grond van artikel 120 Woningwet.

In de gevallen dat een aldus vastgestelde energieprestatie nog geldig is, wordt de energieprestatie bepaald met de volgende tabel:

Geldige energieprestatie bepaald met NTA 8800	Geldige energieprestatie overeenkomend met de volgende Energie-index (EI):	Geldig energieprestatiecertificaat op basis van artikel 120 van de Woningwet en het Besluit energieprestatie gebouwen
A++++	n.v.t.	n.v.t.
A+++	n.v.t.	n.v.t.
A++	$EI < 0,6$	A++
A+	$0,6 < EI \leq 0,8$	A+
A	$0,8 < EI \leq 1,2$	A
B	$1,2 < EI \leq 1,4$	B
C	$1,4 < EI \leq 1,8$	C
D	$1,8 < EI \leq 2,1$	D

E	$2,1 < EI \leq 2,4$	E
F	$2,4 < EI \leq 2,7$	E
G	$EI > 2,7$	G

Voor de waardering van de energieprestatie van de onzelfstandige woonruimte wordt de energieprestatie toegepast van het de gehele woning waar de onzelfstandige woonruimte onderdeel van uitmaakt.

De Huurcommissie kan afwijken van de aangegeven puntenwaardering voor de energieprestatie horend bij een betere energielabelklasse dan A++++. Een dergelijke afwijking is uitsluitend mogelijk indien de gemaakte kosten om deze energieprestatie te bereiken, aanmerkelijk afwijken van hetgeen als gangbaar wordt beschouwd, of indien de energieprestatie aanmerkelijk beter is dan hetgeen als gangbaar bij een energielabelklasse A++++ wordt beschouwd.

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

5. Keuken

Hetgeen als keuken wordt gewaardeerd en de toekenning van extra kwaliteitspunten vindt plaats overeenkomstig de wijze van definiëren van een keuken bij zelfstandige woonruimte.

Deze extra investering in kwaliteit wordt gewaardeerd op een wijze die overeenkomstig is met de wijze van het waarderen van extra kwaliteit van de keuken bij een zelfstandige woonruimte.

De waardering voor de keuken wordt evenredig verdeeld over het aantal wooneenheden welke krachtens de huurovereenkomst het exclusieve gebruiksrecht hebben op de keuken binnen de woning, ongeacht of deze wooneenheden zelfstandig of onzelfstandig zijn of de grootte van de afzonderlijke onzelfstandige woonruimte.

6. Sanitair

Hetgeen als sanitair wordt gewaardeerd en de toekenning van extra kwaliteitspunten vindt plaats overeenkomstig de wijze van definiëren van het sanitair bij zelfstandige woonruimte.

Deze extra investering in kwaliteit wordt gewaardeerd op een wijze die overeenkomstig is met de wijze van het waarderen van extra kwaliteit van het sanitair bij een zelfstandige woonruimte.

De waardering van het sanitair wordt evenredig verdeeld over het aantal wooneenheden welke krachtens de huurovereenkomst het exclusieve gebruiksrecht hebben op het sanitair binnen de woning, ongeacht of deze wooneenheden zelfstandig of onzelfstandig zijn of de grootte van de afzonderlijke onzelfstandige woonruimte.

7. Buitenruimten

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

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

Onder een fietsenberging wordt verstaan een afsluitbare, overdekte bergplaats, niet zijnde een portiek, trap, gang, hal en dergelijke. Een fietsenberging in deze rubriek kan niet als overige ruimte uit rubriek 2 worden gewaardeerd, omdat deze niet onroerend is.

Wanneer gezamenlijke buitenruimte behoren tot het woongebouw in plaats van de woning wordt de waardering van de gezamenlijke buitenruimte en fietsenstalling evenredig verdeeld over het aantal wooneenheden binnen het woongebouw, ongeacht of deze zelfstandig of onzelfstandig of de grootte van de afzonderlijke onzelfstandige woonruimten, welke het exclusieve gebruiksrecht hebben van de betreffende gezamenlijke buitenruimte en fietsenstalling.

8. Locatie

Onder WOZ-waarde wordt voor de toepassing van dit onderdeel van de puntenwaardering verstaan: de laatstelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken van het onroerend object waarvan de onzelfstandige woonruimte onderdeel van uitmaakt.

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

Voor de puntenwaardering wordt hierbij, ook indien er geen WOZ-waarde is vastgesteld voor het onroerende object waarvan de woonruimte onderdeel van uitmaakt, een minimumwaarde gehanteerd die jaarlijks per 1 januari per ministeriële regeling wordt geïndexeerd met de gemiddelde wijziging van de eigenwoningwaarden.

Gebruikersoppervlakte is de som van de oppervlakte van de voor waardering in aanmerking komende van de oppervlakte van de vertrekken en overige ruimten, inclusief die van de gemeenschappelijke vertrekken en overige ruimten (mits hierbij aan de minimale oppervlakte voorwaarde van 15 m² wordt voldaan) uit rubriek 1 en 2.

Punten worden bepaald aan de hand van de WOZ-waarde in het COROP-gebied (de indeling in COROP-gebieden is aan het begin van de jaren zeventig opgesteld door de toenmalige Coördinatiecommissie Regionaal Onderzoeks Programma voor de beschikbaarstelling van statistische gegevens ten behoeve van het regionaal economisch beleid).

9. Rijksmonument

Indien de onzelfstandige woonruimte bestaat uit of deel uitmaakt van een rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet worden vijftig punten evenredig over het aantal wooneenheden binnen de woning verdeeld, ongeacht of de wooneenheden zelfstandig of onzelfstandig zijn of de grootte van de afzonderlijke onzelfstandige woonruimten.

10. Aftrekpunten

Bij de bepaling van de ruitoppervlakte van het woon- slaapvertrek is de oppervlakte van het zichtbare glas bepalend. Dit betekent dat het glas dat zich in de sponning bevindt niet bijdraagt aan het bepalen van de ruitoppervlakte.

Als de vloer van het woon- slaapvertrek in het woongebouw 1,5 meter boven het maaiveld ligt wordt deze woning aangemerkt als een woonruimte op de eerste verdieping. Hierdoor kan een woonruimte in een woongebouw met slechts vier verdiepingen in aanmerking komen voor aftrekpunten wegens situering van de woonruimte op de 5^e verdieping of hoger zonder lift.

11. Slotopmerking

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

Artikel II

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

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

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Nota van toelichting

I. Algemeen

1. Inleiding

Het woningwaarderingsstelsel voor zelfstandige woningen (hierna: WWS) is het systeem aan de hand waarvan de kwaliteit van een zelfstandige woning kan worden bepaald en gewaardeerd. Het woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimte (hierna: WWSO) is specifiek gericht op onzelfstandige woningen. Aan de hand van het WWSO kunnen verhuurders punten toekennen aan de kwaliteit van onzelfstandige woningen (bijvoorbeeld een studentenkamer). Het aantal punten dat een onzelfstandige woonruimte volgens het WWSO oplevert, is gekoppeld aan een maximale huurprijs. Het WWSO en de bijbehorende maximale huurprijzen zijn sinds de introductie niet fundamenteel herzien. Hierdoor sluiten dit stelsel en de bijbehorende huurprijzen niet meer aan bij de huidige praktijk.

In de totstandkoming van het voorstel tot modernisering is de balans gezocht tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid, investeringsbereidheid en verduurzaming. Deze modernisering van het WWSO bestaat uit twee onderdelen. Ten eerste de daadwerkelijke modernisering van het stelsel. Hierbij worden de rubrieken energiestaat en locatie toegevoegd, en wordt het mogelijk om extra luxe in de keuken en het sanitair te waarderen. Hiermee wordt het WWSO meer vergelijkbaar met het WWS en zorgt ervoor dat de waardering van zelfstandige woonruimte en onzelfstandige woonruimten op basis van vergelijkbare kwaliteitsaspecten plaatsvindt.

Ten tweede worden de maximale huurprijsgrenzen met twintig procent verhoogd. Uit onderzoek van de Stec groep blijkt dat de voorgestelde modernisering van het WWSO bijdraagt aan het aantrekkelijker maken van het doen van investeringen in onzelfstandige woonruimten, echter dat deze op zichzelf staand nog niet voldoende is om bestaande voorraad te behouden en de nieuwbouw te stimuleren⁶. Naar aanleiding hiervan worden de maximale huurprijzen met twintig procent verhoogd.

1.2. Aanleiding en achtergrond modernisering WWSO

Het WWSO is sinds de introductie in 1979 niet fundamenteel herzien. Hierdoor sluit dit stelsel niet meer aan bij de huidige praktijk. De aanleiding voor de wijziging van bijlage B van het besluit huurprijzen woonruimte, waarin het WWSO is opgenomen, is tweeledig.

Ten eerste zijn er verschillende signalen vanuit de praktijk dat een deel van de onzelfstandige woningen die particulier worden verhuurd de maximale huurprijzen geldend onder het huidige WWSO ver overschrijdt. Zo kwam uit een onderzoek⁷ onder studenten naar voren dat in 2018 en 2019 respectievelijk door 73% en 79% van de ondervraagden te veel huur werd betaald. In 2019 ging dit met grote regionale verschillen om gemiddeld 107 euro per maand te veel. Daarnaast blijkt uit het jaarverslag 2022 van de Huurcommissie dat een toetsing van de aanvangshuur door de Huurcommissie leidde tot een gemiddelde huurverlaging voor onzelfstandige woningen

⁶ Stec Groep (2022) Verkenning mogelijke effecten aanpassen WWSO

⁷ Check-je-kamer rapport 2018 en 2019, Landelijke Studentenvakbond.

van €156. Na toetsing van de redelijkheid van de huurverlaging op grond van het aantal punten ging de huur van een onzelfstandige woningen gemiddeld €132 per maand omlaag⁸. Van woningcorporaties die onzelfstandige woonruimten verhuren wordt verwacht dat zij in de huidige situatie vaker een huurprijs vragen onder de maximale huurprijzen van het WWSO.

Het wetsvoorstel betaalbare huur⁹ introduceert met het dwingend maken van het WWS de landelijke norm dat voor huurwoningen een maximale huurprijs mag worden gevraagd overeenkomstig met het puntenaantal van die woning in het WWS. Handhaving op de maximale huurprijzen is geïntroduceerd in de Wet goed verhuurderschap. Tegelijkertijd geldt dat de huidige maximale huurprijsgrenzen in het WWSO zijn achtergebleven bij de ontwikkelingen van de markt voor onzelfstandige woonruimten. Om bestuursrechtelijke handhaving op maximale aanvangshuurprijzen mogelijk te maken is een modernisering van het WWSO nodig. Daarom is in de Wet goed verhuurderschap een overgangsbepaling opgenomen ten aanzien van het WWSO en dat deze pas onder de reikwijdte valt na modernisering. Door de modernisering van het WWSO te laten samenvallen met het dwingend maken van het WWSO, zal voor een deel van de huurders van onzelfstandige woningen de betaalbaarheid verbeteren.

Ten tweede blijkt uit onderzoek dat één van de oorzaken van het achterblijven van de bouw van onzelfstandige woonruimten ligt in het verouderde WWSO¹⁰. Het stimuleren van de realisatie van onzelfstandige eenheden is één van de maatregelen om het tekort aan woningen tegen te gaan. Onzelfstandige woonruimten zijn in principe goedkoper en ruimtelijk efficiënter te realiseren dan zelfstandige woonruimten en daarmee een belangrijke aanvulling op het bestaande woningaanbod. Daarnaast is bekend dat studenten vanuit sociale overwegingen een voorkeur hebben om onzelfstandig te wonen.

Een van de actiepunten uit het Actieplan Studentenhuisvesting 2018-2021 is om te zoeken naar wijzigingsvoorstellen voor onder andere het WWSO om de realisatie van onzelfstandige woonruimte te stimuleren. Het onderzoek¹¹ dat uit dit actieplan voortvloeit en uitgevoerd is in opdracht van het Landelijk Platform Studentenhuisvesting bevestigt dat één van de redenen van het achterblijven van de ontwikkeling van onzelfstandige woonruimten te vinden is in het WWSO. Een van de oplossingsrichtingen die in het onderzoek wordt verkend is het introduceren van een waardering voor energieprestatie in het WWSO. Het huidige WWSO waardeert locatie en energieprestatie nog niet in het bepalen van de maximale huurprijs. Het gaat hierbij om voor huurders belangrijke kwaliteitsaspecten, daarbij maakt het ontbreken van een waardering voor deze factoren het lastig voor verhuurders om hierin te investeren omdat die niet vertaald worden in een hogere maximale huurprijs. Ook het rapport *Een thuis voor*

⁸ Jaarverslag Huurcommissie 2022, [Jaarverslag 2022 | Jaarverslag | Huurcommissie](#)

⁹ Kamerstuk II 2022/2023, 27 926, nr. 372

¹⁰ RIGO (2019), Onzelfstandige kamerverhuur, onderzoek naar beleidsopties om het aanbod te vergroten

¹¹ RIGO (2019), Onzelfstandige kamerverhuur, onderzoek naar beleidsopties om het aanbod te vergroten

*iedereen*¹² doet ook de aanbeveling om de realisatie van onzelfstandige woonruimte te stimuleren. Dit type woonruimten kan ook een oplossing zijn voor doelgroepen anders dan studenten, zoals jongeren die uitstromen uit zorginstellingen, dak- en thuislozen mensen en statushouders.

De motie Grinwis en Koerhuis¹³ verzoekt de regering om de bouw van studentenkamers te bevorderen en daartoe te onderzoeken hoe het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimtes kan worden herzien.

2. Inhoud en reikwijdte van de modernisering van het WWSO

Het WWSO wordt aangepast door de onzelfstandige woonruimte op dezelfde rubrieken te waarderen als de onderdelen bij de waardering van zelfstandige woonruimte. Dit is inclusief de aangekondigde wijzigingen in het WWS voor zelfstandige woonruimte als onderdeel van het wetsvoorstel betaalbare huur. Met de modernisering van het WWSO wordt het aantal rubrieken, aan de hand waarvan een onzelfstandige woonruimte wordt gewaardeerd, uitgebreid tot tien: oppervlakte van vertrekken, oppervlakte van overige ruimten, verwarming, energieprestatie, keuken, sanitair, buitenruimten, locatie (WOZ-waarde), Rijksmonument en aftrekpunten (voor hinderlijke factoren).

In het huidige WWSO wordt het merendeel van de punten voor een onzelfstandige woonruimte bepaald door de oppervlakte van de betreffende onzelfstandige woonruimte. De introductie van de rubrieken energieprestatie en locatie leidt tot een wijziging in de verhouding van het aantal punten per rubriek ten aanzien van het totale puntenaantal. Hierdoor gaat de oppervlakte van een onzelfstandige woonruimte een minder grote rol spelen in het bepalen van het totale puntenaantal van een onzelfstandige woonruimte. Oppervlakte blijft één van de meer bepalende gronden aan de hand waarvan een onzelfstandige woonruimte gewaardeerd wordt. Echter, wordt deze positie nu gedeeld met de waardering van de energieprestatie en de locatie van de onzelfstandige woonruimte.

De modernisering van het WWSO zorgt ervoor dat de relatie versterkt wordt tussen de maximale huurprijs van een onzelfstandige woonruimte met de gewenste kwaliteit van die woonruimte. Voorts wordt de verhouding tussen maximale huurprijs en kwaliteit van een onzelfstandige woonruimte beter vergelijkbaar met die van zelfstandige woningen. Immers, beide type woningen worden gewaardeerd met in essentie dezelfde kwaliteitskenmerken.

Gelijktijdig met de modernisering van het stelsel worden de maximale huurprijsgrenzen voor een onzelfstandige woonruimte verhoogd met twintig procent, met als doel aan het stimuleren van nieuwbouw onzelfstandige woonruimte en het behoudt van de bestaande voorraad van onzelfstandige woonruimte. Dit leidt tot een gelijktijdige wijziging van bijlage II van de Uitvoeringregeling huurprijzen woonruimte en wordt beschreven in het besluit tot wijziging en de bijgaande nota van toelichting van deze wijziging.

¹² Ter Haar (2021) Een thuis voor iedereen, Adviesrapport interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen.

¹³ Kamerstuk II 2021/2022, 32847 nr. 834

2.1. Gevolgen van wijziging WWS voor het WWSO

Ten aanzien van de uitgangspunten die zijn geformuleerd in de Kamerbrief over het gemoderniseerde WWSO die op 3 juni 2022¹⁴ aan de Tweede Kamer is toegezonden hebben twee wijzigingen plaatsgevonden in de waardering van de energieprestatie en buitenruimte. Deze wijzigingen zijn ingegeven door voorgenomen wijzigingen in het WWS voor zelfstandige woningen in het kader van het wetsvoorstel betaalbare huur. De contouren van het wetsvoorstel betaalbare huur zijn op 9 december 2022¹⁵ aan de Tweede Kamer verzonden.

Gelet op de wens om het stelsel zo eenvoudig en eenduidig mogelijk te houden voor huurder en verhuurder is gekeken naar de wijze waarop deze voorgenomen wijzigingen in het WWS een plek krijgen in dit voorstel. Er is voor gekozen om de meer specifieke waardering van de buitenruimte in zijn geheel over te nemen in het gemoderniseerde WWSO. Met de verfijndere waardering van de buitenruimte wordt ook tegemoetgekomen aan de wens van verschillende betrokken partijen¹⁶.

De voorgenomen gewijzigde waardering van energieprestatie in het WWS is gedeeltelijk aangepast overgenomen in dit voorstel. De extra waardering van label A en beter is overgenomen, alleen in plaats van een negatieve waardering voor E-, F- en G-labels krijgen deze labels in het WWSO een waardering van nul. Verschillende partijen hebben aangegeven dat een negatieve waardering van in dit stadium funest is voor hun investeringscapaciteit en gevolgen heeft voor het behoudt van de bestaande voorraad aan onzelfstandige woonruimte.

Eenzijds geeft de opwaardering van de 'goede' labels een prikkel voor verduurzaming en krijgt de grote verduurzamingsopgave, die ook geldt voor onzelfstandige woonruimte, een plek in het gemoderniseerde WWSO. Anderzijds wordt hiermee het belang van het behoudt van de bestaande voorraad aan onzelfstandige woonruimte en van het op peil houden van de investeringscapaciteit van verhuurders erkend.

2.2. Inhoudelijke verschillen met het WWS

Energieprestatie

Energieprestatie in het gemoderniseerde WWSO wordt anders gewaardeerd dan de wijze waarop dat in het WWS voor zelfstandige woonruimte gebeurt, omdat een onzelfstandige woonruimten niet eigenstandig een energielabel hebben.

Om het energielabel van de onzelfstandige woonruimte te bepalen wordt gebruik gemaakt van het energielabel van de woning waar de onzelfstandige woonruimte onderdeel van is. Bij het ontbreken van een energielabel of energie-index bij de woning waartoe de onzelfstandige woonruimte behoort wordt het bouwjaar van de woning gebruikt voor de waardering van de rubriek energieprestatie.

De waardering per onzelfstandige woonruimte wordt bepaald op basis van de oppervlakte. Hiermee wijkt de waardering van energieprestatie in het WWSO af van de waardering in het WWS. Zo wordt rekening gehouden met de verschillen in omvang die

¹⁴ Kamerstuk II 2021/2022, 32 847, nr. 914

¹⁵ Kamerstuk II 2022/2023, 27 926, nr. 372

¹⁶ Kamerstuk II 2021/2022, 32 847, nr. 914

bestaan tussen onzelfstandige woonruimten onderdeel van dezelfde woning of woongebouw.

Waardering keuken en sanitair

Eerder onderzoek concludeert dat een eerder voorstel keukens relatief onderwaardeerde ten opzichte van gezamenlijke badkamers¹⁷. Dit gaf een verkeerde prikkel.

Bij de puntentoekening van de keuken en sanitair van een onzelfstandige woonruimte wordt afgeweken van de puntentoekening van een keuken en sanitair bij zelfstandige woonruimte. Hiermee worden onzelfstandige woonruimten gestimuleerd die voldoende aansluiten bij de woonwensen van studenten en wordt ontmoeting tussen bewoners van verschillende onzelfstandige woonruimten onderdeel van dezelfde woning of woongebouw gefaciliteerd.

Locatie

Bij de toekenning van het aantal punten voor de WOZ-waarde wordt afgeweken van de wijze van waarderen voor zelfstandige woonruimte. Deze afwijking komt voort uit het belang van onzelfstandige woonruimte voor de huisvesting van studenten en specifieke kwetsbare groepen. Gezien onzelfstandige woonruimten hoofdzakelijk worden bewoond door studenten wordt het niet wenselijk geacht dat er grote verschillen in huurprijzen bestaan tussen verschillende steden. Hierbij speelt mee dat deze groepen over het algemeen dezelfde inkomsten en uitgaven hebben. Aanvullend geldt ook voor studenten dat bepaalde opleidingen slechts in een beperkt aantal steden aangeboden worden. Het wordt niet wenselijk geacht dat de hoogte van de huur de keuze voor een vervolgonderwijs beïnvloedt. De waardering van locatie vindt daarom plaats door de WOZ-waarde van de woonruimte te wegen ten opzichte van de gemiddelde WOZ-waarde van woonruimte binnen de COROP-gebied waarin de onzelfstandige woonruimte zich bevindt. Op deze manier wordt de locatie van de onzelfstandige woonruimte wel gewaardeerd, maar wordt het effect van locatie op de waardering gedempt.

Voor de waardering van locatie middels WOZ-waarde wordt de in aanmerking te nemen WOZ-waarde gebruikt overeenkomstig de waardering van de WOZ-waarde bij zelfstandige woonruimte. Bij het ontbreken van een WOZ-waarde dient een minimale waarde te worden gehanteerd. Om waardering van locatie middels de WOZ-waarde te realiseren wordt bij de inwerkingtreding van het gemoderniseerde WWSO de gemiddelde WOZ-waarde per COROP-gebied vastgesteld. Jaarlijks wordt al de WOZ-waarde van gemeenten verzameld door de Waarderingskamer. Aan de hand van deze gegevens wordt de stijging van de WOZ-waarde per COROP-gebied bepaald. Om tot deze stijgingspercentages te komen zal de Waarderingskamer jaarlijks worden verzocht om deze op te nemen in de jaarlijkse brief die zij al stuurt aan het kabinet voor de indexering van de WOZ-waarde in het WWS voor zelfstandige woonruimte. Op basis van deze gegevens wordt de gemiddelde wijziging van de WOZ-waarde per m² geïndexeerd bij ministeriele regeling, gelijktijdig met de indexering van de WOZ-waarde in het WWS voor een zelfstandige woning. In de kamerbrief van 3 juni 2022¹⁸ is beschreven welke varianten van waardering van locatie zijn onderzocht.

¹⁷ Stec Groep (2022), Verkenning mogelijke effecten aanpassen WWSO

¹⁸ Kamerstuk II 2021/2022, 32 847, nr. 914

Gedeelde voorzieningen

Bij een deel van puntentoekenning per rubriek wordt bij onzelfstandige woonruimte afgeweken van de puntentoekenning bij zelfstandige woonruimte. Bij onzelfstandige woonruimte worden immers diverse voorzieningen gedeeld. Hiermee wordt in de verschillende rubrieken waar dit van toepassing is rekening gehouden door de waardering van deze gedeelde voorzieningen te delen door het aantal aanwezige onzelfstandige woonruimten binnen de gehele woning.

2.3. Reikwijdte van de modernisering

De modernisering van het WWSO is van toepassing op alle onzelfstandige woonruimten die worden verhuurd.

De bestaande voorraad van onzelfstandige woonruimte kan worden uitgesplitst in de corporatievoorraad en de private huurvoorraad. Uit de jaarlijkse verantwoordingsinformatie (dVI) blijkt dat er in 2021 circa 160.000 onzelfstandige eenheden in corporatiebezit waren.¹⁹

Over de aantallen van onzelfstandige woonruimten in Nederland in particulier bezit zijn beperkt betrouwbare data beschikbaar. Onzelfstandige eenheden worden niet als zodanig geregistreerd in het systeem BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen). Ook op basis van het Woononderzoek Nederland (WoON)²⁰ kan slechts een beperkte inschatting worden gemaakt.

Over studentenwoonruimte (groot deel van de onzelfstandige woonruimte) is enige landelijke data beschikbaar. Ook hierbij is voor de private verhuur grote voorzichtigheid geboden met aannames gebaseerd op cijfers. De jaarlijkse Landelijke Monitor Studentenhuisvesting²¹ (LMS) schat dat circa 210.000 studenten in Nederland onzelfstandig wonen. Hier vallen zowel onzelfstandige woonruimte van corporaties als van private verhuurders onder. Echter, de LMS rapporteert alleen over hbo- en wo-studenten. Over de groep niet-studenten die in een onzelfstandige woonruimte wonen, zijn geen gegevens beschikbaar. De verwachting is dat het aantal huurders van onzelfstandige woonruimten bij particulieren hoger ligt.

Op basis van bovenstaande informatie wordt ingeschat dat de totale voorraad onzelfstandige woonruimte tussen de 250.000 en 300.000 is.

De voorliggende besluitwijziging betreft aanpassing van het WWSO in Europees Nederland. In Caribisch Nederland is een ander woningwaarderingstelsel van toepassing (Bonaire; op Sint-Eustatius en Saba is nog geen WWS). Daarom is de voorgestelde wijziging niet van toepassing in Caribisch Nederland.

3. Effecten van de modernisering

Door de modernisering van het WWSO en de wijziging van de maximale huurprijsgrenzen kunnen de maximale huurprijzen van individuele woonruimten

¹⁹ BTIV-monitor 2021 (corporaties) [BTIV Monitor - Woongelegenheden - Aantal einde jaar - 2021 - Nederland \(datawonen.nl\)](https://www.datawonen.nl/)

²⁰ Het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2021 is een grootschalig enquêteonderzoek dat inzicht geeft in onder meer de woonsituatie, woonlasten, verhuizingen en woonwensen van huishoudens in Nederland.

²¹ ABF-research, *Wonen als een student 2022*, Landelijke studentenmonitor

veranderen. Dit effect wordt veroorzaakt door de verandering in de verhouding tussen de verschillende waarderingsrubrieken door de introductie van waardering van energieprestatie en locatie. In het onderdeel van deze nota van toelichting dat ingaat op de totstandkoming van dit voorstel tot wijziging wordt hier nader op ingegaan. De effecten van verschillende varianten voor een gemoderniseerd WWSO zijn eerder doorgerekend door onderzoeksbureau ABF²².

Bij onderstaande aanvullende effectberekening is uitgegaan van een voorbeeld onzelfstandige woonruimte van circa 16 m² die beschikt over een gemeenschappelijke keuken, en een gezamenlijke keuken, toilet, etc. Deze kamer zou onder het nu geldende WWSO voor een maximale huurprijs van €280 mogen worden verhuurd.

Onderstaande tabel geeft de huurprijzen weer van dezelfde kamer van met de waardering voor de verschillende energielabels onder het gemoderniseerde WWSO. Onderstaande cijfers kunnen alleen richtinggevend gebruikt worden en zijn inclusief de verhoging van de maximale huurprijs met twintig procent.

Energielabel	Globale nieuwe maximale huurprijs
A++	€447
A+	€431
A	€423
B	€398
C	€366
D	€342
E	€309
F	€309
G	€309

3.1 Gevolgen huurprijzen bestaande contracten

Na inwerkingtreding is het gemoderniseerde WWSO is direct van toepassing op bestaande huurcontracten. Voor een deel van de bestaande voorraad van onzelfstandige woonruimte leidt dit voorstel ertoe, dat de tussen huurder en verhuurder overeengekomen huurprijs hoger is dan de nieuwe maximale toegestane huurprijs. In deze gevallen wijzigt de geldende huurprijzen niet van rechtswege. De huurder kan de verhuurder verzoeken om de huur te verlagen. Indien de verhuurder de huurprijs niet wijzigt, kan de huurder zich tot de huurcommissie of tot de gemeente wenden om de verhuurder de huurprijs te laten verlagen.

Er zijn ook gevallen waarbij de modernisering van het WWSO ertoe leidt dat de maximale toegestane huurprijs hoger wordt dan de huidige huurprijs. De voorgestelde wijziging heeft dan geen grote gevolgen voor de huurprijzen van lopende huurcontracten omdat bestaande huurcontracten gebonden zijn aan maximale jaarlijkse huurverhogingen. De wijziging kan ertoe leiden dat de maximaal toegestane huurprijs bij een nieuwe huurovereenkomst hoger is dan nu het geval is onder het reeds geldende WWSO. Dit heeft pas effect bij het ingaan van een nieuw huurcontract. De huurprijs van

²² ABF Research (2022), Effecten nieuw model wws onzelfstandig

een zittende huurder mag alleen verhoogd worden met de reguliere jaarlijkse huurverhoging. Bij een nieuwe huurder, door nieuwbouw of bij mutatie, kan wel de hogere huur gerekend worden.

4. Nalevingskosten en effecten voor de rijksbegroting

Verhuurders

De modernisering van het WWSO in combinatie met het dwingend maken van het WWS leidt tot structurele nalevingskosten voor verhuurders. Het betreft hier de kosten verbonden aan kennisname van de veranderde regelgeving en het uitvoeren van een puntentelling doordat deze verplicht wordt voor verhuurders om schriftelijk te verstrekken aan de huurders bij alle nieuwe contracten. Deze nalevingskosten voor particuliere verhuurders en corporaties worden beschreven in de regeldruktoets die in het kader maken van het dwingend maken van het WWS, waar het WWSO ook onderdeel van is, als onderdeel van het wetsvoorstel betaalbare huur²³. Ook zijn er structurele nalevingskosten voor verhuurders, doordat verhuurders jaarlijks de WOZ-waarde moeten verwerken in het puntenaantal. Deze nalevingskosten zijn nihil.

Door het ontbreken van bestuursrechtelijke handhaving op het WWSO hebben particuliere verhuurders eerder weinig tot geen prikkel gehad om zich te houden aan de maximale huurprijs onder het WWSO.

Hieruit volgt de verwachting dat dit ertoe heeft geleid dat een deel van de particuliere verhuurders niet eerder een puntentelling voor de onzelfstandige woonruimte(n) in hun bezit hebben uitgevoerd. Dit kan potentieel tot een toename van de ervaren regeldruk voor particuliere verhuurders van onzelfstandige woonruimten leiden. Daarbij moet worden opgemerkt dat deze regeldruk niet voortvloeit uit dit wijzigingsbesluit maar het gevolg is van het dwingend worden van het WWS met het Wetsvoorstel betaalbare huur. Uit informatief oogpunt wordt het echter wel van waarde geacht om in het kader van de modernisering van het WWSO op te merken welke gevolgen dit heeft voor onzelfstandige woonruimten. Naar verwachting kost het opstellen of opnemen van een puntentelling door een particuliere verhuurder 1 uur. Naar schatting kost het eventueel actualiseren van een puntentelling 15 minuten. Voor zowel het opstellen als actualiseren van de puntentelling wordt ingeschat dat de kosten daarvan €39 per uur bedragen²⁴. Door de grote marge ten aanzien van het aantal onzelfstandige woonruimten is het niet mogelijk om hier een betrouwbare berekening van de totale nalevingskosten op toe te passen.

In de toename van de regeldruk wordt verwacht dat er een verschil bestaat tussen onzelfstandige woonruimten in bezit van een corporatie of een particuliere verhuurder. Hierbij wordt aangenomen dat corporaties al voldoen aan de maximale huurprijzen onder het huidige WWSO en beschikken over de benodigde gegevens om de puntentelling voortkomend uit de modernisering uit te voeren. Hiermee is de regeldruk voor hen beperkt.

²³ Sira Consulting (2023), Regeldruk Wet betaalbare huur

²⁴ Deze inschatting van de tijdsduur en het uurtarief zijn gebaseerd op de regeldrukberekening in het kader van het wetsvoorstel betaalbare huur uitgevoerd door Sira consulting.

Dit besluit tot wijziging van Bijlage I, onder B bij het Besluit huurprijzen woonruimte heeft geen effecten voor de rijksbegroting.

5. Verhouding hoger recht

Het WWSO reguleert de verhuur van onzelfstandige woonruimten en raakt daarmee ook het eigendomsrecht. Deze modernisering brengt geen (nadere) inperking van het eigendomsrecht met zich mee omdat deze modernisering tracht te bewerkstelligen om de verhuur en bouw van onzelfstandige woonruimten te stimuleren.

6. Advies veldpartijen en consultatie

Verschillende onderdelen van dit hoofdstuk worden aangevuld na afronding van de internetconsultatie en de te ontvangen adviezen.

6.1 Totstandkoming voorstel tot wijziging

Het voorliggende besluit tot wijziging is tot stand gekomen na een gezamenlijk traject met vertegenwoordigers van verhuurders en huurders actief in het onzelfstandige huursegment. Deze klankbordgroep bestond uit Vereniging Kences (brancheorganisatie sociale studentenhuisvesters), Vastgoedbelang (brancheorganisatie particuliere verhuurders), de LSVb (landelijke studentenvakbond), en vertegenwoordigers van universiteiten en gemeenten. Deze partijen zijn een deel van de ondertekenaars van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022-2030 (hierna: LAS) aangevuld met vertegenwoordiging uit het zorgdomein en huurders algemeen: Valente en de Woonbond.

6.2 Internetconsultatie

PM

6.3 Advisering Adviescollege Toetsing en Regeldruk

PM

6.4 Uitvoeringstoets Huurcommissie

PM

7. Voorhang

PM

II. Artikelen

Het Besluit huurprijzen woonruimte is met tabellen en een toelichting in het besluit zelf qua vorm enigszins bijzondere regelgeving. Dit komt omdat de toelichting in de tekst van het besluit zelf reeds een karakter heeft dat zich laat vergelijken met een artikelsgewijze toelichting. Het WWSO (Bijlage 1, onder B) had, in tegenstelling tot zijn evenknieën voor zelfstandig (onder A) en woonwagens en standplaatsen (onder C) geen toelichting in de AMvB (in de wettekst) staan. Hiermee week de tabel B af van de tabellen A en C. Met deze modernisering wordt de gehele tabel voor onzelfstandig woonruimten vervangen waarbij meer wordt aangesloten bij de tabel voor zelfstandige

woonruimten. Met deze modernisering wordt ook het moment gebruikt om er, net als bij A en C, een toelichting op te nemen in het besluit. Dit zodat de wetsystematiek voor al deze tabellen gelijk is en elke tabel in de tekst van het besluit een toelichting kent.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,